

ACT JURIDIC CIVIL, manifestare de voință a uneia sau mai multor persoane fizice sau juridice, săvârșită în scopul de a crea, modifica sau stinge raporturi juridice civile. Actele juridice civile pot fi: unilaterale, bilaterale sau multilaterale și, ca și celelalte acte juridice, pentru a fi valabile, trebuie să îndeplinească toate condițiile prevăzute de lege. Cele mai multe acte juridice civile sunt bilaterale și se numesc convenții sau contracte. Actele juridice civile mai pot fi: cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, acte juridice civile între vii sau acte juridice civile pentru cauză de moarte, acte juridice civile constitutive, translativ și declarative. Pentru a fi valabil, orice act juridic civil trebuie să aibă următoarele elemente constitutive: a) consimțământul părților; b) capacitatea de a-l încheia; c) un obiect determinat și licit; d) o cauză licită. De regulă, actul juridic civil este consensual, încheindu-se numai prin acordul de voință al părților; prin excepție, pentru actul juridic civil solemn este obligatoriu încheierea într-o anumită formă (înscris autentic).

ACT JURIDIC CONSTITUTIV DE DREPTURI, act juridic civil prin efectul căruia se naște un drept subiectiv care n-a existat anterior. De ex.: actul prin care se constituie un drept de uzufruct, actul prin care se constituie un drept de gaj etc.

ACT JURIDIC DE ULTIMĂ VOINȚĂ, act juridic ce conține dispoziții ale unei persoane, ce urmează a-și produce efectele după decesul său, cu excepția situațiilor în care legea prevede altfel.

ACT JURIDIC DECLARATIV DE DREPTURI, act juridic civil ce produce ca efect consolidarea ori definitivarea unui drept subiectiv preexistent; (de exemplu: actul de partaj).

ACT JURIDIC ÎNTRE VII, act juridic civil care își produce efectele necondiționat de moartea autorului. Majoritatea actelor juridice civile sunt acte juridice între vii.

ACT JURIDIC PENTRU CAUZĂ DE MOARTE, act juridic civil specific prin faptul că își produce efectele numai la moartea autorului său. Are un astfel de caracter, testamentul.

ACT JURIDIC PRIN REPREZENTARE, act juridic civil care poate fi încheiat atât de persoana în cauză (personal) cât și prin reprezentant. În această grupă se includ majoritatea actelor juridice.

Răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri în general, Principiul răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri în general, Domeniul de aplicare. Noțiunea de pază a lucrului. Paza juridică și paza materială a lucrului. Sfera persoanelor care au calitatea de păzitori juridici ai lucrurilor. Transmiterea și scindarea pazei juridice. Problema calității de păzitor juridic a persoanelor lipsite de discernământ. Persoanele îndreptățite să invoce răspunderea prevăzută de art. 1376 noul C. civ. Răspunderea în cazul coliziunii de vehicule. Răspunderea civilă în situația când între victimă și păzitorul juridic al lucrului a existat un contract privind

folosirea aceluși lucru în executarea contractului. Răspunderea civilă în cazul prejudiciilor produse de un lucru beneficiarului unui serviciu gratuit și benevol prestat de către păzitorul juridic al lucrului în cauză. Răspunderea civilă în ipoteza în care victima a folosit clandestin lucrul altuia care i-a cauzat un prejudiciu. Enunțarea diferitelor teorii privind fundamentul acestei răspunderi elaborate sub imperiul dispozițiilor vechiului Cod civil. Fundamentul acestei răspunderi în textele noului Cod civil. Condițiile răspunderii. Efectele răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri.

Principiul răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri în general.

Existența în dreptul nostru civil a răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri în general, cu valoare de principiu, a fost recunoscută, sub imperiul vechiului Cod civil, numai la începutul secolului trecut, sub presiunea realităților și trebuințelor sociale determinate de revoluția industrială, obiectivată în dezvoltarea mașinismului și în progresul tehnic, care au fost urmate de înmulțirea accidentelor cauzate de mașini, instalații, utilaje și alte lucruri neînsuflețite; în asemenea cazuri, răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri, înainte vreme, putea fi angajată numai în condițiile răspunderii pentru fapta proprie, victima trebuind să dovedească greșeala sau vinovăția proprietarului aceluși lucru; cum o astfel de probă era grea sau, uneori, imposibil de făcut, victima, deși inocentă, era pusă în situația total nedreaptă de a suporta singură povara păgubirii.

Această stare a lucrurilor profund injustă pentru victimele diferitelor accidente tot mai frecvente nu putea fi menținută la nesfârșit. Este motivul pentru care, în urmă cu un secol, influențate fiind de evoluțiile și noile interpretări ale dreptului francez, doctrina noastră și jurisprudența au dat o interpretare creatoare textului art. 1000 alin. (1), parte finală, din Codul civil de la 1865, unde se prevedea: „Suntem asemenea responsabili de prejudiciul cauzat (...) de lucrurile ce sunt sub paza noastră”. Astfel, deși inițial acest text s-a considerat că este doar o prevedere cu caracter introductiv față de dispozițiile următoare ale aceluiași articol 1000 și față de prevederile art. 1001 și 1002 (care reglementau cele trei cazuri de răspundere pentru fapta altuia - art. 1000 alin. (2)-(5) -, răspunderea pentru prejudiciile cauzate de animale - art. 1001 - și răspunderea pentru prejudiciile cauzate de ruina edificiului - art. 1002), a sfârșit prin a fi considerat că instituie un principiu general de răspundere pentru prejudiciile cauzate de lucrurile ce le avem sub pază. A avut loc ceea ce s-a afirmat mai târziu a fi „revolta faptelor împotriva codului”.

Practica judiciară a consacrat sporadic această nouă interpretare începând din anul 1907, așa încât în deceniul al patrulea al secolului al XX-lea, instanțele de judecată au recunoscut fără rezerve și constant că prin dispoziția art. 1000 alin. (1), parte finală, s-a instituit o răspundere cu aplicabilitate generală pentru prejudiciile cauzate de lucruri. Pe baza jurisprudenței, doctrina juridică a construit și regimul juridic special al acestei răspunderi.

Această construcție doctrinară și jurisprudențială a fost avută în vedere la redactarea textelor în materie din Noul Cod Civil, care consacră expres, explicit și cuprinzător răspunderea generală, cu valoare de principiu, pentru prejudiciile cauzate de lucrurile ce le avem sub pază.

Reglementările își au sediul în art. 1376, coroborat cu prevederile art. 1377 și 1379-1380 noul cod civil Astfel, principiul răspunderii pentru lucruri este prevăzut în art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil, unde se dispune: „(1) Oricine este obligat să repare, independent de orice culpă, prejudiciul cauzat de lucrul aflat sub paza sa”. În cele ce urmează, vom prezenta regimul juridic specific al acestei ipoteze de răspundere având ca repere textele în domeniu ale noului Cod civil, precum și contribuțiile doctrinei și jurisprudenței în materie.

Domeniul de aplicare.

Determinarea lucrurilor cauzatoare de prejudicii pentru care se angajează răspunderea prevăzută de art. 1376 noul Cod Civil în

scopul circumscrierii domeniului de aplicare a acestei răspunderi trebuie să avem în vedere dispoziția art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil care, așa cum arătam, prevede că orice persoană este obligată să repare „prejudiciul cauzat de lucrul aflat sub paza sa”. Din această formulare rezultă că pentru a duce la antrenarea răspunderii, „lucrul” trebuie să îndeplinească o singură condiție, aceea de a se fi aflat, în momentul cauzării prejudiciului, „sub paza” persoanei chemată de lege să răspundă. Textul nu face nicio distincție între diferitele categorii de lucruri care pot cauza prejudicii. Ca atare, în principiu, trebuie să admitem că răspunderea poate interveni pentru prejudiciul cauzat de orice lucru, indiferent de natura sa.

În literatura de specialitate și în practica judiciară s-au făcut unele încercări de limitare a răspunderii pentru lucruri, în funcție de anumite distincții sau clasificări ale acestora. Astfel, sub imperiul vechiului Cod civil, având în vedere o posibilă clasificare a lucrurilor în „periculoase” și „nepericuloase”, s-a propus restrângerea răspunderii doar la prejudiciile cauzate de lucrurile periculoase, deoarece numai în cazul lor se justifică instituirea unei răspunderi agravate; pe cale de consecință, răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucrurile nepericuloase ar urma să se angajeze numai în condițiile răspunderii pentru fapta proprie a păzitorului unui asemenea lucru”. Alți autori au pus problema dacă nu ar fi bine ca, ținând cont de clasificarea bunurilor în mobile și imobile ori în lucruri cu dinamism propriu aflate în mișcare sau lucruri inerte aflate în repaus, răspunderea agravantă pentru lucruri să fie limitată numai la prejudiciile cauzate de lucrurile mobile, cu dinamism propriu, aflate în mișcare.

Toate aceste încercări au fost respinse. Atât textul art. 1000 alin. (1), parte finală, din vechiul Cod civil, cât și prevederea art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil, nu oferă nici un temei pentru a limita răspunderea doar la unele categorii de lucruri, în funcție de diferitele clasificări posibile ale acestora. Urmează că această răspundere se poate antrena pentru prejudiciile cauzate de orice lucru aflat în paza unei persoane, cu excepția celor pentru care există reglementări speciale, cum sunt: ruina edificiului (art. 1378 noul Cod Civil); produsele cu defecte (Legea nr. 240/2004); instalații și energie nucleară, în caz de accidente nucleare (Legea nr. 703/2001); aeronave (Codul aerian adoptat prin O.G. nr. 29/1997). De asemenea, răspunderea nu se antrenează pentru prejudiciile cauzate de lucrurile care n-au fost încă apropiate de către nimeni și nu se află în paza unei persoane, cum sunt: aerul din atmosferă, radiațiile naturale,

energiile naturale încă necaptate etc.; desigur că în măsura în care, prin dezvoltarea științei și tehnicii, ele vor fi sau sunt apropiate de către om, se impune și angajarea răspunderii prevăzută de art. 1376 alin. (1) din Codul civil.

În final, mai trebuie precizat că răspunderea pentru lucruri nu se va aplica, de regulă, în acele situații în care lucrul a fost doar un simplu instrument de care omul s-a folosit în cauzarea prejudiciului. De exemplu, folosirea unui lucru pentru a săvârși o faptă ilicită cu intenție (distrugerea unui bun, vătămarea integrității corporale a altei persoane, uciderea unei persoane etc.). În asemenea ipoteze, între lucru și prejudiciu nu există un raport de cauzalitate suficient de caracterizat; cauza prejudiciului este în exclusivitate comportamentul sau fapta ilicită a omului și se va angaja răspunderea pentru fapta proprie a autorului. În opinia noastră, răspunderea pe care o analizăm intervine numai atunci când lucrul a cauzat prejudiciul în timpul cât, din anumite motive, a ieșit de sub controlul omului și mai ales atunci când împrejurarea concretă în care lucrul a cauzat prejudiciul îndeplinește condițiile de existența a cazului fortuit.

Noțiunea de pază a lucrului.

În ipoteza în care un lucru a cauzat un prejudiciu, se pune problema de a determina persoana răspunzătoare, chemată de lege să repare acel prejudiciu. Textul art. 1376 alin. (1) precizează că va răspunde întotdeauna persoana care are lucrul „sub paza sa”. Dar ce se înțelege prin paza lucrului?

Vechiul Cod civil nu a definit „paza lucrului”. Doctrina și jurisprudență au apreciat totuși că prin paza lucrului se înțelege „paza juridică”. Așa s-a ajuns să se afirme că pentru prejudiciul cauzat de un lucru este răspunzătoare persoana care, în momentul producerii acestuia, avea paza juridică a lucrului. Prin paza juridică se înțelege puterea de direcție, control și supraveghere pe care o persoană o poate exercita, în mod independent, asupra unui lucru sau animal. Această definiție a fost preluată în esența ei în textul art. 1377 noul Cod Civil, care definește noțiunea de pază a lucrului astfel: „În înțelesul art. 1375 și 1376 are paza animalului sau a lucrului proprietarul sau cel care, în temeiul unei dispoziții legale sau al unui contract ori chiar numai în fapt, exercită în mod independent controlul și supravegherea asupra animalului sau a lucrului și se servește de acesta în interes propriu ”.

Temeiul pazei juridice constă, de regulă, într-un drept, care îi conferă păzitorului juridic autoritatea, adică puterea independentă de direcție, control și supraveghere asupra lucrului; dreptul păzitorului asupra lucrului poate fi un drept real, în principiu, dreptul de proprietate sau un drept personal, cum ar fi dreptul locatarului, comodatarului, depozitarului etc. Am afirmat că temeiul pazei juridice este, de regulă, un drept, deoarece sunt și situații în care un lucru sau animal cauzează un prejudiciu aflându-se doar în fapt sub controlul și supravegherea unei persoane, fără nici un temei legitim și chiar împotriva voinței celui care are un drept asupra acestuia, cum este persoana care a furat un lucru sau animal sau este găsitul lui. Jurisprudența noastră a statuat constant că, în astfel de ipoteze, calitatea de păzitor juridic și deci de persoană răspunzătoare revine aceluia care și-a însușit în fapt, fără să aibă un drept, puterea independentă de control și supraveghere asupra lucrului sau animalului altuia. În această ordine de idei, sub imperiul vechiului C. civ., s-a arătat că paza juridică „nu se

confundă cu niciuna din noțiunile juridice legate de proprietate, posesiune, drept legitim etc., ci este determinată exclusiv de existența posibilității de a exercita în fapt, independent, o putere de direcție, control și supraveghere asupra lucrului” sau animalului.

În concluzie, temeiul pazei juridice nu constă în exclusivitate în dreptul de control și supraveghere, adică nu este întotdeauna o autoritate de drept. Acest temei este mai larg. Textul art. 1377 precizează că paza juridică poate consta și în exercitarea „în fapt” în mod independent a controlului și supravegherii asupra lucrului sau animalului. De aceea, pentru circumscrierea noțiunii de pază juridică a lucrului trebuie să recurgem în mod necesar la criteriul „direcției intelectuale”, potrivit căreia ea constă în simpla putere de fapt de a exercita, în mod independent, direcția, controlul și supravegherea lucrului sau animalului. Numai din această perspectivă este posibilă explicarea angajării răspunderii, în calitate de păzitor juridic, a acelei persoane care a dobândit în mod nelegitim autoritatea asupra lucrului sau animalului, adică puterea de direcție, control și supraveghere, pe care o exercită sau cel puțin o poate exercita independent, fără a fi subordonată altei persoane. La aceasta mai trebuie subliniat că textul art. 1377 precizează că păzitorul juridic se servește de lucrul sau animalul respectiv în interes propriu, ceea ce poate avea loc în mod direct și personal, când cumulează calitatea de păzitor juridic cu aceea de păzitor material, ori prin intermediul altei sau altor persoane, dar sub ordinele, controlul și supravegherea sa intelectuală, situație în care așa cum vom vedea paza materială a lucrului sau animalului este despărțită de paza juridică.

Paza juridică și paza materială a lucrului.

Paza juridică se deosebește de paza materială asupra unui lucru. Așa cum am arătat mai sus, paza juridică este puterea de direcție, control și supraveghere pe care o persoană o exercită în drept sau în fapt, în mod independent, asupra lucrului de care se servește direct sau indirect în interes propriu. Prin paza materială înțelegem tot o putere de direcție, control și supraveghere pe care o persoană o exercită asupra unui lucru, sub autoritatea păzitorului juridic și în interesul acestuia. Așadar, păzitorul material al lucrului nu exercită respectiva putere în mod independent și nici în interesul său; el supraveghează, controlează și direcționează lucrul la ordinele și instrucțiunile păzitorului juridic și în interesul acestuia.

Adeseori se întâmplă ca paza juridică și paza materială să fie exercitate de una și aceeași persoană. Sunt însă situații foarte frecvente în care paza materială se exercită de către o altă persoană decât păzitorul juridic, cum este, de exemplu, prepusul acestuia. Păzitorul material nu răspunde niciodată în baza art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil; el poate să răspundă numai pentru fapta proprie în condițiile art. 1357 și urm. noul Cod Civil. Obligația de reparare a prejudiciului cauzat de lucru, în baza art. 1376 alin. (1), revine numai păzitorului său juridic.

În concluzie, pentru angajarea acestei răspunderi este suficient ca păzitorul juridic să păstreze lucrul în serviciul și interesul său, având asupra lui o direcțiune intelectuală; el nu trebuie să se găsească într-un contact material, direct și nemijlocit cu lucrul în cauză. Un asemenea contact este specific pazei materiale.

Sfera persoanelor care au calitatea de păzitori juridici ai lucrurilor.

În primul rând, așa cum prevede art. 1377 noul Cod Civil, această calitate o are proprietarul lucrului, care poate exercita plenar toate atributele proprietății - posesia, folosința și dispoziția - independent de orice puteri ale altei persoane. În favoarea și sarcina proprietarului operează o prezumție relativă de păzitor juridic al lucrului aflat în proprietatea sa. Prezumția în cauză poate fi înlăturată atunci când proprietarul dovedește că lucrul său, în momentul când a cauzat prejudiciul, se afla în paza juridică legitimă sau nelegitimă, de drept sau de fapt, a unei alte persoane.

În literatura de specialitate s-a arătat, pe drept cuvânt, că sub raportul răspunderii pentru lucruri, calitatea de păzitor juridic nu încetează automat prin ne uz, prin pierderea sau abandonarea lucrului atât timp cât o altă persoană nu a dobândit ea puterea de a exercita independent și în interesul său direcția, controlul și supravegherea acestuia. Soluția se întemeiază pe dispoziția art. 1375 noul Cod Civil care, la fel ca textul art. 1001 vechiul noul Cod Civil, în materia răspunderii pentru prejudiciile cauzate de animalele care le avem sub pază, prevede că proprietarul răspunde și atunci când animalul „a scăpat de sub paza sa”, prevedere care „mutatis mutandis” se aplică și în cazul răspunderii pentru lucruri, paza lor juridică fiind definită identic în art. 1377 C. civ.

În situația în care un lucru se află în proprietate comună pe cote-pârți sau în devălmășie, răspunderea coproprietarilor este solidară pentru prejudiciul cauzat de lucrul comun (art. 1382 noul Cod Civil), prezumându-se că toți sunt simultan și concurent păzitori juridici ai acestuia; prezumția poate fi înlăturată dacă se face dovada că, în momentul în care a cauzat prejudiciul, numai unul sau unii dintre ei exercitau în fapt și independent puterea de direcție, control și supraveghere asupra lucrului; aceasta se întâmplă, de pildă, atunci când prin acordul lor de voință coproprietarii sau codevălmașii au încredințat folosința exclusivă a bunului unuia dintre ei ori în cazul în care unul dintre aceștia a uzurpat drepturile concurente ale celorlalți. De asemenea, în ipoteza proprietății periodice, fiecare proprietar succesiv este păzitorul lucrului sau lucrurilor în intervalul de timp în care exercită atributul folosinței asupra lor.

Privitor la lucrurile dintr-o moștenire vacantă trebuie să avem în vedere reglementările în materie din art. 1135-1140 C. civ. Dreptul de a le culege îl are comuna, orașul sau, după caz, municipiul în a cărui rază teritorială se aflau acele bunuri la data deschiderii succesiunii (art. 1138 C. civ.). Fată de dispoziția din art. 1139 C. civ., apreciem că răspunderea unității administrativ-teritoriale pentru prejudiciile cauzate de lucrurile dintr-o moștenire vacantă se angajează numai din momentul în care a intrat în stăpânirea de fapt a moștenirii. Intrarea în stăpânirea de fapt a moștenirii are loc de îndată ce toți succesibilii cunoscuți au renunțat la moștenire ori la împlinirea termenului de un an și șase luni de la deschiderea moștenirii dacă nici un moștenitor nu este cunoscut (art. 1139 coroborat cu art. 1137 C. civ.). În perioada dintre data deschiderii moștenirii vacante și aceea a intrării în stăpânirea de fapt a acesteia, răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucrurile care sunt bunuri ale moștenirii vacante va

răspunde curatorul special, numit de notarul public competent, care are drepturile și îndatoririle de administrare prevăzute la art. 1117 alin. (3)-(5) C. civ.

Dacă proprietarul înlătură prezumția de păzitor juridic al lucrului, aceasta va opera, atunci când este cazul, în sarcina titularilor celorlalte drepturi reale, cum sunt: uzufructuarul, uzurarul, fiduciarul, creditorul gajist, creditorul detentor etc. De asemenea, posesorul lucrului în favoarea căruia operează prezumția de proprietate sau, după caz, de titular al altui drept real, are calitatea de păzitor juridic. Astfel, art. 919 alin. (3) C. civ. prevede: „Până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar (...)”. Mai mult, art. 917 alin. (1) C. civ. dispune: „Posesorul poate exercita prerogativele dreptului de proprietate asupra lucrului fie nemijlocit... fie prin intermediul unei alte persoane”. Rezultă în mod evident că posesorul este investit cu paza juridică a lucrului aflat în posesia sa.

Transmiterea și scindarea pazei juridice.

Proprietarul, titularul unui alt drept real sau posesorul poate transmite paza juridică asupra lucrului, atunci când legea nu interzice, unei alte persoane, prin acte juridice, adică prin contracte, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Asemenea acte juridice sunt: închirierea, comodatul, depozitul, contractul de transport, locația de gestiune etc. Așadar, paza juridică a lucrului se transmite detentorului precar - chiriaș, comodatar, depozitar, transportator etc. - în toate acele situații când el dobândește dreptul personal de a exercita, în mod independent, direcția, supravegherea și controlul lucrului.

În toate situațiile de acest fel, se susține că paza juridică a lucrului poate fi, adesea, scindată între proprietar sau posesor și detentorul precar. Astfel paza juridică a structurii lucrului rămâne la proprietar sau la posesor, iar paza juridică a utilizării sau păstrării acestuia este în sarcina detentorului precar. De aici consecința care se impune.

Dacă se va dovedi că prejudiciul se datorează unui viciu intern al lucrului sau, în general, este legat de structura lui, răspunderea se va angaja în persoana proprietarului sau posesorului. Dimpotrivă, dacă lucrul provoacă un prejudiciu din cauza modului în care este păstrat sau utilizat, răspunderea revine detentorului precar: chiriașului, comodatarului, transportatorului, depozitarului etc.¹ De pildă, dacă un recipient explodează în cursul transportului din cauza unui viciu intern, răspunderea pentru prejudiciul cauzat terților revine proprietarului, care este păzitorul juridic al structurii lucrului; dimpotrivă, atunci când explozia recipientului se datorează unei manevre defectuoase efectuată de transportator, răspunderea se angajează în sarcina acestuia, deoarece el este păzitorul „comportamentului” sau „conservării” lucrului.

În concluzie, persoana prejudiciată va putea pretinde reparația, după caz, de la proprietar sau posesor - păzitor juridic al structurii lucrului - sau de la detentorul precar - păzitor al utilizării sau conservării aceluia lucru. Numai că scindarea pazei juridice prezintă adeseori inconveniente pentru victimă, mai ales în acele situații în care nu se poate ști, din capul

locului și cu siguranță, dacă la originea prejudiciului se află structura lucrului sau, dimpotrivă, modul de conservare sau utilizare a acestuia. Astfel, este posibil ca victima să-l acționeze pe proprietar și, neputând dovedi că la originea prejudiciului se află un viciu de structură a lucrului, acțiunea lui să fie respinsă. Intra-o atare ipoteză, el este nevoit să-l cheme în judecată pe detentorul precar care are paza utilizării lucrului. De aceea, pentru a putea obține repararea promptă a prejudiciului și a evita cheltuielile inutile de timp și mijloace bănești apreciem că este recomandabil ca victima să-i acționeze în judecată deopotrivă pe păzitorul juridic al structurii și pe păzitorul juridic al utilizării sau conservării lucrului. Atunci când se va dovedi că prejudiciul a fost cauzat atât de structura lucrului cât și de modul de utilizare sau conservare, răspunderea proprietarului și a detentorului precar va fi solidară (art. 1382 noul Cod Civil).

Problema calității de păzitor juridic a persoanelor lipsite de discernământ.

În literatura de specialitate încă sub imperiul vechiului Cod civil s-au purtat discuții în legătură cu faptul dacă persoanele lipsite de discernământ, adică minorii cu vârsta sub 14 ani și interzișii judecătorești, pot avea calitatea de păzitori juridici ai lucrurilor ce le aparțin în proprietate. S-au conturat două opinii: una minoritară și alta majoritară. Potrivit opiniei minoritare s-a afirmat că dacă se admite că răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri este obiectivă, fundamentată pe obligația de garanție care se sprijină pe riscul de activitate „este evident că această obligație va reveni paznicului, dacă este o persoană fizică, chiar lipsită de discernământ, căci este vorba de o răspundere fără culpă”. Majoritatea autorilor însă au împărtășit opinia contrară în sensul că persoanele lipsite de discernământ nu pot avea calitatea de păzitori juridici ai lucrurilor care le aparțin. Principalul argument în favoarea acestei soluții a fost găsit în noțiunea sau conceptul de pază juridică; astfel, s-a susținut că din moment ce prin paza juridică se înțelege „direcțiunea intelectuală” asupra unui lucru, aceasta presupune cu necesitate ca puterea de direcție, control și supraveghere să fie exercitată de o persoană care este în cunoștință de cauză, având o capacitate normală de cunoaștere și apreciere; or, o persoană lipsită de discernământ este evident lipsită de o asemenea capacitate și prin urmare nu poate avea calitatea de păzitor juridic asupra lucrurilor sale. Victima însă nu va rămâne fără reparația la care are dreptul, deoarece această calitate o au reprezentanții legali ai persoanelor lipsite de discernământ care sunt obligați să exercite puterea de direcție, control și supraveghere asupra lucrurilor celor aflați sub ocrotirea lor.

De această dată, ne raliem opiniei minoritare, pe care o considerăm în deplină concordanță cu fundamentul de natură obiectivă al răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri și de animale. Așa cum s-a spus, condiția existenței discernământului se pune numai în cazul răspunderii subiective, întemeiată pe vinovăția persoanei chemată de lege să răspundă, pentru a putea stabili dacă avea sau nu capacitatea de a prevedea urmările faptei sale și a le preveni; această problemă nu prezintă importanță atunci când este vorba de o ipoteză de răspundere obiectivă și mai ales în cazul răspunderii pentru lucruri, care în realitate este o răspundere pentru caz fortuit, în care exonerarea de răspundere intervine numai când se face dovada unui eveniment ce constituie forță majoră sau prezintă caracterele forței majore. Apoi, din moment

ce persoanele fără discernământ au lucruri în proprietate și exercitarea atributelor care constituie conținutul juridic al acestui drept se realizează anima aliena, adică prin ocrotitorii lor legali, înseamnă că lor le aparține și paza juridică a acelor lucruri, pe care însă o exercită la fel ca atributele dreptului de proprietate; așadar, ocrotitorii lor legali nu au recunoscută și nu exercită o putere de direcție, supraveghere și control proprie și independentă asupra lucrurilor minorului sau, după caz, interzisului judecătoresc; această putere independentă aparține proprietarului, persoanei lipsită de discernământ, dar se exercită prin ocrotitorii lui legali, în numele și interesul său. Ocrotitorii legali sunt doar reprezentanți, iar cine reprezintă pe altul nu poate avea putere proprie și nici pază juridică proprie; de regulă, reprezentarea exclude independentă reprezentantului. Așadar, cel care răspunde cu patrimoniul propriu pentru prejudiciile cauzate de lucrurile ce-i aparțin este incapabilul și nicidecum reprezentatul sau reprezentanții legali ai acestuia. De altfel, dacă punem față în față cu prejudiciul cauzat pe cele două persoane nevinovate - proprietarul lucrului și reprezentantul său legal - și ținând cont de faptul că răspunderea în discuție este obiectivă, este logic și echitabil ca obligația de a repara prejudiciul cauzat victimei să revină proprietarului, chiar dacă nu are discernământ, deoarece „oricare dintre membrii societății, în măsura în care deficiențele personale îl împiedică să atingă nivelul de prudență și diligență cerut (...), datorează celorlalți garanție pentru orice prejudiciu injust pe care l-ar cauza.

Această soluție poate fi argumentată și invocând reglementarea art. 1368 noul Cod Civil, cu titlul marginal „Obligația subsidiară de indemnizare a victimei”, unde în esență se prevede că lipsa discernământului nu-l scutește nici chiar pe autorul prejudiciului de plata unei indemnizații către victimă, indemnizație care va fi stabilită în quantum echitabil. Or, dacă pentru prejudiciile cauzate prin fapta proprie, răspunderea fiind eminamente subiectivă, este posibil ca o persoană lipsită de discernământ să fie obligată la o anumită reparație, nu vedem de ce în cazul răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri (și de animale), care este o răspundere obiectivă, aceasta nu s-ar putea angaja în sarcina unei asemenea persoane, care este proprietarul acelor lucruri, recunoscându-i-se deci calitatea de păzitor juridic.

Persoanele îndreptățite să invoce răspunderea prevăzută de art. 1376 noul C. civ.

Răspunderea pe temeiul art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil poate fi invocată, în principiu, de orice persoană care a suferit un prejudiciu injust cauzat de un lucru aflat în paza juridică a altei persoane. În principiu, toate persoanele care suferă un prejudiciu cauzat de un lucru al altuia sunt în drept să exercite, pe temeiul art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil, o acțiune în răspundere împotriva păzitorului juridic al aceluia lucru. Acțiunea poate fi promovată, de regulă, și de succesorii în drepturi ai victimei, dacă se solicită repararea unui prejudiciu patrimonial suferit de victima imediată.

Așa fiind, această răspundere nu poate fi invocată de păzitorul juridic pentru a-și cere lui însăși repararea prejudiciului pe care i l-a cauzat lucrul aflat în paza sa juridică; mai mult, el nu are dreptul să solicite reparația de la asigurătorul său de răspundere civilă față de terți. De asemenea, cel care are dobândită temporar paza juridică a lucrului în momentul în care acesta

i-a cauzat un prejudiciu, nu are dreptul de a cere și obține condamnarea proprietarului acelui lucru la repararea prejudiciului suferire.

De asemenea, în cursul unui meci sau unei competiții în cadrul căreia mai multe persoane au și exercită împreună paza unui lucru, cum ar fi o minge sau o barcă, dacă unul dintre participanții la acea competiție este rănit de acel lucru, în mod normal, nu poate invoca împotriva celorlalți răspunderea pe temeiul art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil. Soluția este aplicabilă în toate cazurile de pază juridică în comun, cu condiția să fie bine caracterizată și dovedită.

Această răspundere nu operează nici în raporturile dintre paznicul juridic și paznicul material pentru prejudiciile cauzate unei terțe persoane. Totuși, paznicul material poate invoca această răspundere față de păzitorul juridic al lucrului în cauză, pe același temei legal.

În literatura de specialitate s-au purtat discuții în legătură cu posibilitatea invocării răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri în câteva situații mai deosebite, cum sunt: răspunderea în cazul coliziunii de vehicule pentru prejudiciile suferite de păzitorii juridici ai acelor vehicule; răspunderea atunci când între victimă și păzitorul juridic al lucrului există un raport contractual; răspunderea în situația în care păzitorul juridic a prestat victimei un serviciu benevol și gratuit, căreia lucrul său i-a cauzat un prejudiciu; răspunderea păzitorului juridic în ipoteza în care victima a folosit clandestin, pe ascuns, lucrul ce i-a cauzat prejudiciul.

Răspunderea în cazul coliziunii de vehicule.

Din capul locului reținem că atunci când prin coliziunea de două sau mai multe vehicule aflate în paza juridică a unor persoane diferite se cauzează un prejudiciu unei terțe persoane, se va angaja răspunderea prevăzută de art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil. Răspunderea păzitorilor juridici ai acestor vehicule este, în principiu, solidară. Dificultatea apare în cazul în care se pune problema reparării prejudiciilor suferite de păzitorii juridici ai vehiculelor intrate în coliziune; aceasta deoarece fiecare păzitor juridic este, în același timp, și victimă. Cine va răspunde în această ipoteză și care va fi întinderea reparației? Ne referim, fără îndoială, exclusiv la acele situații când nu se poate dovedi culpa părților ori faptul că la originea coliziunii se află, cu valoare de cauză exclusivă, unul sau unele dintre vehicule.

Sub imperiul vechiului Cod civil, în lipsă de reglementări exprese și precise, în literatura de specialitate și practica judiciară au fost propuse trei soluții posibile. Soluția care se pare că s-a impus este aceea că fiecare participant, fiind în același timp victimă și păzitor juridic al câte unui vehicul intrat în coliziune, poate invoca împotriva celuilalt sau celorlalți răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri (reglementată în art. 1000 alin. (1), parte finală, vechiul noul Cod Civil); practic, fiecare păzitor juridic este obligat să repare prejudiciul suferit de către celălalt sau ceilalți. Această rezolvare este agreată și de redactorii noului Cod civil, care au consacrat-o în art. 1376 alin. (2) prima frază, unde se prevede: „Dispozițiile alin. (1) (răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri - s.n. L.P.) sunt aplicabile și în cazul

coliziunii de vehicule sau în alte cazuri similare”. Cu toate acestea, în fraza a doua a aceluiași alineat al art. 1376, se precizează că, în astfel de cazuri, sarcina reparării tuturor prejudiciilor suferite de păzitorii juridici ai vehiculelor îi „va reveni numai celui a cărui faptă întrunește, față de ceilalți, condițiile forței majore”, deoarece a fost imprevizibilă și absolut inevitabilă și irezistibilă.

Răspunderea civilă în situația când între victimă și păzitorul juridic al lucrului a existat un contract privind folosirea acelui lucru în executarea contractului.

Problema se circumscrie doar la acele ipoteze în care prejudiciul este cauzat unui contractant de lucrul ce i-a fost remis de către cealaltă parte contractantă sau de care aceasta din urmă s-a folosit pentru a-și executa prestațiile datorate în temeiul angajamentului său contractual. Pentru prima ipoteză este cazul, de exemplu, al chiriașului sau comodatarului care a suferit un prejudiciu, pe durata contractului, cauzat de lucrul care i-a fost închiriat sau i-a fost dat în împrumut de folosință cu titlu gratuit; tot astfel, se pot naște asemenea situații și din contractul de vânzare-cumpărare ori din contractul de depozit. În ce privește cea de a doua ipoteză, este vorba de acele situații în care prejudiciul este cauzat uneia dintre părțile contractante de un lucru pe care cealaltă parte trebuie să-l folosească pentru a-și putea executa prestațiile pe care le datorează, cum este aceea născută dintr-un contract de transport.

Răspunderea civilă în toate situațiile arătate este contractuală și i se vor aplica regulile specifice acestei răspunderi. Cu toate acestea, pornind de la premisa că viața și sănătatea omului trebuie apărute în cel mai înalt grad, ele neputând forma obiectul unui act juridic, în doctrina noastră, s-a arătat că atunci când lucrul a cauzat vătămarea corporală ori moartea victimei, chiar dacă între părți a existat un contract, răspunderea părții contractante care este păzitorul juridic al structurii acelui lucru este delictuală și se va angaja după regulile răspunderii penam prejudiciile cauzate de lucruri în general [art. 1000 alin. (1), parte finală din vechiul Cod civil ori art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil]. De la această soluție apreciem că trebuie admisă și o excepție în materia contractului de transport de persoane; păzitorul juridic al mijlocului de transport are obligația contractuală de a garanta securitatea persoanelor pe care le transportă, obligație ce face parte din categoria celor de rezultat; așa fiind, în cazul vătămării sănătății ori a integrității corporale, precum și în ipoteza morții călătorului, răspunderea transportatorului este o răspundere contractuală obiectivă și agravată.

În cazurile din categoria celor arătate, de regulă, contractantul-victimă a lucrului nu are dreptul de opțiune între acțiunea în răspundere contractuală și cea în răspunderea delictuală. Răspunderea contractuală este specială și derogatorie de la regulile răspunderii delictuale, care este generală și de drept comun.

Răspunderea civilă în cazul prejudiciilor produse de un lucru beneficiarului unui serviciu gratuit și benevol prestat de către păzitorul juridic al lucrului în cauză.

Această problemă se întâlnește cel mai frecvent în situația prejudiciilor cauzate beneficiarilor unor transporturi benevole. Se pune întrebarea dacă în asemenea cazuri se va angaja răspunderea civilă pentru prejudiciile cauzate de lucruri pe temeiul art. 1376 alin. (1) C. civ. [art. 1000 alin. (1), parte finală, vechiul C. civ.]? în încercarea de a da răspuns la această problemă s-au formulat două soluții divergente.

Într-o primă opinie, s-a susținut că în cazul transportului gratuit și benevol, atunci când nu se poate reține culpa proprietarului mijlocului de transport, cel transportat, în calitate de victimă, va putea cere și obține repararea prejudiciului cauzat în timpul transportului, prin invocarea regulilor răspunderii civile pentru prejudiciile cauzate de lucruri, astăzi în temeiul art. 1376 alin. (1) C. civ. [art. 1000 alin. (1), parte finală, vechiul C. civ.].¹ În nici un caz, nu poate fi vorba de o răspundere civilă contractuală atenuată asemănătoare celei care se angajează în materia contractului de mandat gratuit sau de depozit gratuit. Aceasta pentru faptul că transportul benevol nu poate fi considerat un contract cu titlu gratuit; el este un simplu act de politețe, de complezență, de curtoazie, intervenit între transportator și cel transportat, fără intenția de a da naștere unui raport juridic contractual. Mai mult, în această opinie, s-a afirmat că, nici pe teren delictual, răspunderea transportatorului nu trebuie limitată sau atenuată, pe motiv că victima ar fi acceptat odată cu transportul benevol și riscul lucrului, adică a mijlocului de transport, în sensul că ar fi renunțat la beneficiul răspunderii pentru lucruri, care este o răspundere agravată. Ideea acceptării riscurilor nu poate constitui un argument pentru a exclude răspunderea delictuală pentru prejudiciile cauzate de lucruri, deoarece riscul este același, indiferent că transportul este titlu oneros sau cu titlu gratuit. Așadar, victima, beneficiar al transportului benevol, în lipsă de reglementări exprese derogatorii sau contrare, va putea cere și obține obligarea păzitorului juridic al mijlocului de transport la repararea prejudiciului cauzat în condițiile răspunderii civile delictuale pentru lucrurile ce le avem sub pază.

Într-o altă opinie, s-a considerat că transportul benevol și gratuit, la fel ca orice mod de a folosi un lucru al altuia fără plată, se poate analiza ca o convenție tacită încheiată între victimă și păzitorul juridic al lucrului și un mod de acceptare a riscurilor transportului de către victimă; în aceste condiții, cel prejudiciat va putea obține reparația numai dacă va face dovada faptei culpabile a transportatorului, fiind înlăturată aplicarea dispozițiilor care reglementează răspunderea pentru prejudiciile cauzate de lucruri. Deși autorii în cauză nu o spun explicit, din ansamblul analizei pe care au desfășurat-o rezultă că răspunderea civilă în acest caz este contractuală, persoana transportată gratuit trebuind să facă proba culpei transportatorului.

Și în sfârșit, în cea de a treia opinie, s-a apreciat că victima, beneficiară a transportului gratuit, va putea obține repararea prejudiciului de către păzitorul juridic al vehiculului numai în condițiile și temeiul normelor juridice aplicabile răspunderii civile delictuale pentru fapta proprie (art. 998-999 vechiul noul Cod Civil; art. 1357-1371 noul Cod Civil)²; astfel, în acest scop, va trebui să facă proba celor patru condiții generale ale răspunderii civile delictuale, inclusiv a vinovăției păzitorului juridic. Așadar, răspunderea agravată pentru prejudiciile cauzate de lucruri nu se poate angaja. În sprijinul acestei opinii a fost și poate fi invocat ca argument și principiul echității. Altfel, angajarea răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri, fiind o răspundere agravată, ar fi de natură să-l împovăreze excesiv pe păzitorul

juridic care, într-un gând dezinteresat și altruist, a înțeles să facă un serviciu gratuit viitoarei victime a accidentului. Această soluție este consacrată explicit în textul art. 1354 noul Cod Civil, unde se dispune că victima nu poate obține repararea prejudiciului cauzat de persoana care i-a acordat ajutor în mod dezinteresat sau de lucrul, animalul ori edificiul de care s-a folosit cu titlu gratuit decât atunci când dovedește intenția sau culpa gravă a celui care, potrivit legii, ar fi fost chemat să răspundă. Așadar, rezolvarea se aplică și în cazul răspunderii pentru prejudiciile cauzate, în aceleași condiții, de animale și de ruina edificiului. Este însă de reținut că răspunderea se poate angaja numai dacă vinovăția păzitorului lucrului sau animalului în cauză îmbracă forma intenției ori constă într-o culpă gravă.

Răspunderea civilă în ipoteza în care victima a folosit clandestin lucrul altuia care i-a cauzat un prejudiciu.

Părerile sunt împărțite: unii susțin că într-o atare situație păzitorul juridic al lucrului nu va răspunde, deoarece victima a folosit lucrul altuia în mod abuziv; alți autori au considerat că și în acest caz păzitorul juridic va putea fi obligat să repare prejudiciul în condițiile răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri [art. 1000 alin. (1), parte finală din vechiul Cod civil și în prezent art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil]⁴. În ce ne privește, împărțim punctul de vedere potrivit căruia, în principiu, păzitorul juridic nu va răspunde; totuși victima ar putea să pretindă o reparație dar numai în baza normelor care reglementează răspunderea pentru fapta proprie (art. 1357-1371 noul Cod Civil), cu luarea în considerare a propriei vinovății a victimei. Mai mult, trebuie avută în vedere și dispoziția art. 1354 noul Cod Civil, în sensul că răspunderea s-ar putea angaja doar dacă se dovedește intenția sau culpa gravă a păzitorului juridic al lucrului sau animalului care a cauzat prejudiciul.

Enunțarea diferitelor teorii privind fundamentul acestei răspunderi elaborate sub imperiul dispozițiilor vechiului Cod civil.

Această problemă a fost amplu analizată în doctrina juridică; toate discuțiile și teoriile elaborate își au originea în încercările de a găsi o explicație sau un fundament corespunzător și în general acceptat răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri, care este un caz mai special de răspundere civilă agravată. Soluțiile propuse și argumentate de literatura de specialitate, unele obiectivate în jurisprudență, pot fi încadrate în două mari concepții: concepția răspunderii subiective și concepția răspunderii obiective.

În concepția subiectivă, această răspundere este explicată și fundamentată pe ideea de culpă sau vinovăție a păzitorului juridic al lucrului care a cauzat prejudiciul suferit de victimă. Astfel, la început, s-a afirmat că legiuitorul a instituit o prezumție legală relativă de culpă a păzitorului juridic penam neîndeplinirea obligației de supraveghere a lucrului, ceea ce a făcut posibilă cauzarea prejudiciului; fiind relativă, această prezumție legală putea fi înlăturată prin dovada lipsei de culpă sau vinovăție". Cum o astfel de prezumție putea fi ușor înlăturată, victimele, deși inocente, ajungeau în situația de a nu putea obține repararea prejudiciilor; de aceea, în scopul ocrotirii interesului victimelor unor accidente tot mai numeroase cauzate de lucruri, practica judiciară a statuat că răspunderea în discuție se întemeiază pe o prezumție absolută de culpă sau vinovăție, care nu poate fi înlăturată decât prin dovada foitei majore, faptei unui terț ori a faptei victimei. Tot ca o variantă a concepției subiective este considerată

și teoria culpei în paza lucrului, potrivit căreia fundamentul acestei răspunderi ar consta în culpa dovedită.

Conon concepției obiective, alcătuită și ea din mai multe teorii, răspunderea penam prejudiciile cauzate de lucruri este independentă de ideea de culpă sau vinovăție, dovedită sau prezumată, a păzitorului juridic. Apariția acestei concepții a fost determinată de criticile formulate cu privire la fundamentarea răspunderii pe o prezumție de culpă, mai ales pe o prezumție absolută. Respectivul critici i-au determinat pe unii autori, mai ales în doctrina franceză, să susțină că răspunderea pentru lucruri se explică pe „ideea de risc”, în diferitele sale accepțiuni. Astfel, de cea mai largă audiență s-a bucurat așa-zisa teoria a riscului profit, în sensul că cel ce profită de foloasele unui lucru trebuie să suporte și riscul reparării prejudiciilor cauzate altor persoane de lucrul respectiv.

Pe fondul lipsei de aderență a teoriei riscului, tot în spațiul concepției obiective, a fost avansată construcția potrivit căreia fundamentul acestei răspunderi s-ar afla în „prezumția de răspundere”, invocată și în unele soluții ale jurisprudenței.

Niciuna dintre aceste teorii nu a reușit să se impună. În schimb, în ultimele 3-4 decenii, teoria care se bucură de cea mai largă audiență și care treptat a fost împărtășită de majoritatea doctrinarilor de prestigiu este aceea a fundamentării răspunderii obiective a păzitorului juridic al lucrului pe „ideea sau obligația de garanție privind riscul de activitate”, la care am aderat în lucrările noastre.

Fundamentul acestei răspunderi în textele noului Cod civil.

Art. 1376 alin. (1) C. civ. dispune expres că obligația de reparare a prejudiciului în sarcina celui care are paza lucrului este independentă de orice culpă, adică de orice vinovăție. Se consacră astfel legislativ răspunderea obiectivă, fără culpă. Textul însă nu precizează care este fundamentul obiectiv al acestei răspunderi. Fată de această stare legislativă apreciem că răspunderea în discuție se fundamentează pe ideea sau obligația de garanție în sarcina păzitorului juridic cu privire la „comportamentul lucrului”, care are ca suport riscul de activitate. Aceasta înseamnă că, în realizarea efectivă a funcției reparatorii a răspunderii, legea impune tuturor obligația de a garanta celorlalți repararea prejudiciilor cauzate de lucrurile ce le avem sub pază. Motivul pentru care art. 1376 alin. (1) prevede implicit această obligație de garanție este riscul de activitate pe care păzitorul juridic al oricărui lucru trebuie să-l suporte, fiindcă prejudiciul a fost cauzat de extinderea propriei sale activități, prin întrebuințarea de lucruri în interesul său. Este vorba de o garanție obiectivă care explică etiologia și mecanismul punerii în mișcare a răspunderii directe a celui care are paza juridică a lucrului ce a cauzat un prejudiciu injust victimei.

Caracterul obiectiv al acestei răspunderi rezultă și din textul art. 1380 care prevede că în cazul prevăzut de art. 1376, alături de răspunderea pentru animale și ruina edificiului, obligația de reparare a prejudiciului nu există doar atunci când este cauzat exclusiv de fapta victimei ori a unui terț sau este urmarea unui caz de forță majoră. În alți termeni, răspunderea păzitorului juridic al lucrului este exclusă numai dacă se face dovada inexistenței raportului de cauzalitate dintre lucru și prejudiciu suferit de reclamant; proba se face prin dovada că, dimpotrivă,

prejudiciul este cauzat exclusiv de un caz de forță majoră, de fapta victimei sau fapta unei terțe persoane.

Condițiile răspunderii.

Pentru existența și angajarea răspunderii prevăzute de art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil trebuie să fie prezente cumulativ trei condiții, două generale și una specială. Condițiile generale sunt: un prejudiciu și raportul de cauzalitate dintre lucru și prejudiciu. Condiția specială constă în faptul că lucrul care a cauzat prejudiciul este necesar să se afle în paza juridică a unei persoane.

Referitor la raportul de cauzalitate, menționăm că el trebuie să existe între lucru sau așa-zisul „comportament” al lucrului și prejudiciu suferit de victimă. În doctrina juridică se susține că imediat ce participarea lucrului la producerea prejudiciului a fost dovedită, art. 1376 alin. (1) prezumă caracterul ei cauzal, mai ales atunci când participarea se obiectivează într-un contact material între lucru și valoarea vătămată (o ființă sau un bun neînsuflețit)!. Soluția trebuie să fie aceeași și în cazurile în care lucrul a participat la producerea prejudiciului, cu toate că nu a existat un contact material cu ființa sau bunul prin atingerea sau vătămarea căruia s-a obiectivat acel prejudiciu; așa de pildă, căderea și rănirea unui pieton care încerca să se ferească de un autoturism în viteză ori când un autovehicul în mișcare proiectează o piatră asupra unui trecător etc. reprezintă cazuri de participare a lucrului la producerea prejudiciului, cu toate că nu există un contact material. Așadar, dacă victima dovedește participarea activă directă a lucrului la producerea prejudiciului se prezumă existența raportului de cauzalitate; așa se explică faptul că exonerarea de răspundere a păzitorului juridic va avea loc numai prin dovada forței majore, faptei victimei sau faptei unui terț. Dacă lucrul a cauzat prejudiciul ca urmare a unui caz fortuit, răspunderea pe temeiul art. 1376 alin. (1) noul Cod Civil, nu poate fi înlăturată.

Atunci când prejudiciul este consecința faptei omului, lucrul fiind doar instrumentul utilizat de acesta pentru săvârșirea unei fapte ilicite, între lucru și prejudiciu nu există raport de cauzalitate; el se stabilește între fapta omului și prejudiciu, ceea ce face ca răspunderea în temeiul art. 1376 alin. (1) să nu se angajeze.

Calitatea de păzitor juridic, condiție specială a acestei răspunderi, nu trebuie să fie dovedită de victimă. Până la proba contrară, această calitate se prezumă că aparține proprietarului acelui lucru, titularului unui alt drept real sau posesorului.

Efectele răspunderii pentru prejudiciile cauzate de lucruri.

Dacă sunt întrunite condițiile enunțate mai sus, victima are dreptul de a pretinde repararea prejudiciului de către păzitorul juridic al lucrului; între cele două persoane se naște un raport unilateral de obligații civile, în care victima este numai creditor, iar păzitorul juridic al lucrului este exclusiv debitor.

În situația în care lucrul cauzează prejudiciul în timp ce paza materială se exercită de către o altă persoană decât păzitorul său juridic, victima poate pretinde reparația de la păzitorul material în temeiul și condițiile dreptului comun (art. 1357-1371 noul Cod Civil). Numai că, de regulă, victima pretinde reparația de la păzitorul juridic al lucrului, răspunderea lui fiind agravată și condițiile sale mai ușor de probat. Dacă despăgubirile au fost plătite, într-o atare ipoteză, de către păzitorul juridic, el va avea acțiune în regres împotriva păzitorului material al lucrului, tot în baza și condițiile prevăzute de art. 1357 și urm. noul Cod Civil.

1. Contractul, ca fapt juridic lătic sensul, este menit a genera drepturi și obligații. În mod normal, prin contract nu se creează drepturi reale, ci drepturi personale, opozabile doar între părțile contractului. Dacă noul nostru Cod civil este sau nu în acest sens rămâne de văzut: art. 1166 C. civ. emite o definiție a contractului ca „acord de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic”.

Drepturile reale, mai ales dreptul de proprietate, sunt opozabile erga omnes. În dreptul roman, crearea și transmiterea drepturilor reale urmau cai speciale, sacramentale, care să asigure această opozabilitate erga omnes (sponsio, mancipația, tradiția, in iure cessio, Manus militari). Această separație – logică, de altfel – a fost abandonată în dreptul modern. Începând cu Codul civil francez din 1804, contractului de vânzare-cumpărare i s-a conferit efect translativ de drepturi reale. Mai mult, acest contract a devenit chiar prototipul, dreptul comun al contractului translativ de drepturi, așa cum îl califică art. 1651 din Codul nostru civil.

În dreptul civil consecutiv Codului civil francez din 1804, acest efect translativ de drepturi reale al vânzării-cumpărării este guvernat de așa-zitul „principiu al consensualismului”, reglementat atât de Codul civil roman de la 1864 (fostul art. 1295 alin. 1), cât și în actualul Cod civil roman (art. 1674). Proprietatea bunului vândut „se strămută de drept cumpărătorului” din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu va fi fost predat ori prețul nu va fi fost plătit încă.

Definiția normativă a vânzării-cumpărării, pe care o fixează art. 1650 C. civ. precum și identificarea obligației de a transmite dreptul vândut drept principală obligație generată de contractul de vânzare-cumpărare (art. 1673 alin. 1 C. civ.) fac din transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător scopul, finalitatea, cauza reținută a vânzării-cumpărării. Prestația caracteristică în contractul de vânzare-cumpărare este transferul dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător.

Această caracteristică este cea care dă individualitate vânzării-cumpărării între celelalte contracte numite, ca figură juridică. Astfel, „vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să li plătească”, iar „vânzătorul este obligat

sa transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut”. Așadar, urmând canoanele Codului civil francez din 1804, Codul nostru civil din 2011 face din vânzare cumpărare un contract care se încheie pentru a se obține efectul translativ de drept de proprietate. Iar acest efect translativ se produce, așa cum rezulta din art. 1674 C. civ. solo consensus. Este ceea ce, în doctrina clasică a dreptului civil se numește „principiul consensualismului”.

Enunțul acestui așa-numit „principiu al consensualismului” este, totuși, dizarmonia în raport de realitatea practică și chiar de textele din Codul civil care îi urmează sau cu care acest principiu (nu) se coordonează. Astfel, înainte de a fixa „principiul”, chiar art. 1674 C. civ. începe prin a enunța excepțiile de la acesta („cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezulta contrariul...”). Cele două texte care urmează acestui enunț, adică art. 1675 și art. 1676 C. civ., fie disociază efectul translativ de efectul opozabilității erga omnes al transferului dreptului real, în cazul unor bunuri mobile care circula juridic prin efectuarea unor formalități, fie, în cazul imobilelor, condiționează însăși valabilitatea acestui transfer de efectuarea intabulării.

Într-adevăr: (i) art. 1675 C. civ. amână efectul opozabilității erga omnes a transferului dreptului de proprietate până la efectuarea formalităților de publicitate, „în cazuri anume prevăzute de lege”; poate fi vorba, de exemplu, de acțiuni sau părți sociale, de diferite instrumente financiare, de titluri comerciale de valoare etc.; (ii) în cazul imobilelor, transferul însuși al dreptului de proprietate („strămutarea proprietății”) este, așa cum rezulta expres din art. 1676 C. civ., „supus dispozițiilor de carte funciara”, fiind un efect al intabulării, și nu al contractului (art. 885 C. civ.); (iii) pentru bunurile mobile, posesia, ca stare de fapt, este o prezumție absolută de proprietate (art. 935 C. civ.), posesia de bună credință a acestora asigurând și opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translativ de drepturi reale (art. 936 C. civ.).

Așadar, deși efectul translativ de drepturi reale este ridicat de textele Codului civil la rangul de causa proxima în contractul de vânzare-cumpărare, în realitate contractul de vânzare cumpărare este „perfect” doar între părți la momentul încheierii acordului de voințe, nu și față de terți, cărora nu le este opozabil decât după efectuarea formalităților. Efectul erga omnes al transferului dreptului de proprietate nu este generat de contract, ci de formalitățile de publicitate. Suntem, deci, în prezenta unei amânări, în raport de terți, a transferului dreptului de proprietate, a unei „strămutări” precare, incomplete a proprietății. Nefiind obținut acest efect, terții, destinatari ai obligației generale de non facere corelativă dreptului real, au dreptul să ignore transferul proprietății. De aici, chestiuni complicate relative la succesiuni de vânzări efectuate între momentul „acordului de voințe” între vânzător și cumpărător și momentul efectuării publicității.

Între părțile contractului de vânzare cumpărare, bunul părăsește patrimoniul vânzătorului și intra în patrimoniul cumpărătorului de îndată ce acordul părților s-a realizat. Dar nu și față de terți. Dacă efectul de opozabilitate erga omnes nu se va fi instalat încă, vânzătorul poate

vinde bunul altor cumpărători, cu același efect de „strămutare” a proprietății de la vânzător la cumpărător pe temeiul simplului acord de voințe, terții, inclusiv cumpărătorii succesivi ai bunului, nefiind ținuti de acordul de voințe al părților. De aici consecința ca acel bun este și nu este în patrimoniul vânzătorului până la momentul efectuării formalităților, în funcție de unghiul în care este privita chestiunea – pentru primul și succesivii cumpărători, bunul este în patrimoniul lor, dar pentru terți, bunul este încă în patrimoniul vânzătorului, întrucât încă nu se va fi efectuat formalitatea necesară opozabilității erga omnes a transferului dreptului de proprietate. Și, de aici:

(i) concursul între mai mulți cumpărători succesivi ai aceluiași bun, precum și

(ii) concursul, greu de gestionat, între creditorii chirografari ai vânzătorului, ai cumpărătorului inițial și ai cumpărătorilor succesivi, întrucât bunul vândut va fi părăsit (sau nu, în funcție de unghiul din care privim problema) patrimoniul vânzătorului, intrând în patrimoniul cumpărătorului inițial sau al celor succesivi;

(iii) conflictuala vânzare a bunului altuia, reglementată de art. 1683 C. civ.;

(iv) în fine, deși lista consecințelor disocierii efectului erga omnes de efectul „translativ” al acordului de voințe dintre vânzător și cumpărător nu se epuizează aici, problema riscului pieririi fortuite a bunului vândut, în funcție de care se fixează, pe capul cumpărătorului sau al vânzătorului, și interesul asigurării bunului vândut.

Este evident că preferat în această succesiune de vânzări este cel care probează primul că a îndeplinit formalitățile de publicitate sau de intabulare, dar după tranșarea acestei probleme, rămâne responsabilitatea implicată de ratarea emolumentului contractului de vânzare cumpărare (care este, așa cum s-a văzut mai sus, nimic altceva decât transferul dreptului de proprietate asupra bunului „cumpărat”), ratare care se „contabilizează” în patrimoniul cumpărătorului inițial sau cel al unuia dintre cumpărătorii succesivi ai aceluiași bun. Acești „ceilalți cumpărători”, alții decât cel care a reușit să îndeplinească formalitățile de publicitate și care va fi preferat, vor rămâne cu „glorioasă” satisfacție că, în relație cu vânzătorul, ei sunt proprietari (pentru alte amănunte, a se vedea și: Gh. Piparea, *Drept comercial*, vol. II, C.H. Beck, 2009, p. 74-75).

Probabil datorită acestor abdicări de la principiile logicii formale pe care le practica fostul art. 1295 din Codul civil de la 1864 și le practica actualul art. 1674 C. civ. (ambele preluând modelul greșit al Codului civil francez), dar mai ales datorită multiplelor situații practice în care dreptul de proprietate se disputa între doi sau mai mulți cumpărători ai aceluiași bun imobil, în profunzimea noului Cod civil se renunță la ficțiunea transferului dreptului de proprietate pe baza simplului acord de voințe: doar posesia de bună-credință (bunuri mobile)

si, respectiv, intabularea sau înscrierea in cartea funciara (imobile) sunt translativ de drepturi reale.

2. Dincolo de realitatea normativa, care este primitoare de ficțiuni juridice, in realitatea practica, regula consensualismului este contrazisa zi de zi, mai ales in raporturile juridice in care sunt parte profesioniștii. Regulile enunțate sunt norme supletive, ele operand numai in lipsa unei clauze contractuale contrare si numai in cazul bunurilor individual determinate.

In primul rând, se remarca faptul ca se pot vinde nu doar bunuri existente, individual determinate, ci si bunuri viitoare, precum si bunuri de gen. In aceste cazuri, proprietatea se transmite la cumpărător in momentul in care bunul s-a realizat, construcția s-a edificat (in acest caz, se vor urma dispozițiile de carte funciara relative la „strămutarea” proprietății) sau bunurile de gen limitat s-au individualizat (art. 1658 C. civ.).

Individualizarea bunurilor de gen se face prin predare (inclusiv către un căraș/transportator), numărare, cântărire, măsurare sau prin orice alt mijloc impus de natura bunurilor (art. 1678 C. civ.). Așadar, in aceste cazuri, proprietatea rămâne la vânzător pana la realizarea bunului sau pana la individualizare. Pana la acest moment, vânzătorul este proprietar (si, deci, persoana căreia i-ar incumba riscul pieririi fortuite a bunului); cumpărătorul nu are, in aceste cazuri, decât dreptul de creanță contra vânzătorului constând in realizarea/individualizarea bunului si predarea acestuia.

Transmiterea proprietății operează, in toate cazurile, ex nunc, adică odată cu individualizarea mărfii prin predare sau prin remiterea documentelor reprezentative ale mărfurilor. Modalitățile de individualizare diferă după cum livrarea implica circulația efectiva a mărfii, in materialitatea ei sau mărfurile circula prin intermediul circulației documentelor reprezentative ale mărfii (conosament, recipisa de depozit, warrant) ori mărfurile circula de pe o piață pe alta, prin intermediul cărașului sau pe mare. Astfel: (i) in cazul in care livrarea implica circulația efectiva a mărfurilor, individualizarea se realizează la momentul când se aduce la îndeplinire obligația de predare, fie direct cumpărătorului, fie transportatorului[1]; (ii) daca circulația mărfurilor se realizează prin intermediul circulației titlurilor reprezentative ale mărfurilor[2], predarea este socotita ca adusa la îndeplinire prin remiterea acestora cumpărătorului.

Este posibil un decalaj in timp intre momentul consensului contractual si momentul transferului dreptului de proprietate si in cazul mărfurilor care circula de pe o piață pe alta. Transmiterea proprietății si a riscurilor in cazul mărfurilor care circula de pe o piață pe alta este diferita, după cum mărfurile circula prin intermediul cărașului terestru sau mărfurile circula pe mare. In cazul in care mărfurile transportate sunt bunuri de gen, efectul translativ de proprietate si/sau de risc are loc in momentul in care mărfurile sunt predate către căraș, predarea fiind o modalitate de individualizare a bunurilor.

Predarea se realizează nu între vânzător și cumpărător, ci de către vânzător (expeditor) cărașului. Cum cărașul este un posesor precar al mărfii transportate, proprietar fiind, din momentul predării, cumpărătorul, riscul pieririi fortuite a mărfii, chiar în cursul transportului, este suportat de cumpărător. În cazul mărfurilor care circula pe mare, conform art. 63 C. cum., vânzarea mărfurilor care se afla în călătorie pe mare este supusă condiției sosirii în bună stare a vasului. În lipsa unei individualizări a vasului, art. 63 C. cum. nu este aplicabil. Se observă că, în cazul mărfurilor care se transporta pe mare, vânzarea este un contract încheiat sub condiția suspensivă a sosirii vasului la destinație. Vânzătorul este încă proprietar al mărfii și suportă riscul pieririi fortuite a mărfii, câtă vreme aceasta se afla în curs de transport pe mare. În consecință, el nu va avea dreptul la prețul mărfii, dar nici nu va fi obligat să plătească despăgubiri cumpărătorului. Regulile statuate de art. 63 C. cum. pot fi înlăturate prin stipularea în contract a clauzelor. În cazul vânzărilor comerciale, regula consensualismului este aplicabilă foarte rar.

Practic, această regulă este aplicabilă aproape exclusiv în contractele încheiate între persoane depărtate, întrucât în aceste cazuri contractele se încheie în formă simplificată, nenegociată, regimul lor juridic fiind dat de normele supletive din Codul civil. De regulă, părțile în contractele comerciale reglementează momentul când operează transferul proprietății și al riscurilor, fie prin clauze contractuale explicite și directe, fie indirect, prin referire la anumite uzanțe comerciale unificate acceptate pe una sau mai multe piețe (lux marcatorii universalism). Codificările Incoterms (Europa), RAFTD (America) sunt liste de clauze standardizate care se referă, în principiu, la obligația de predare a mărfii (obiect al contractului) și transmiterea proprietății.

Și în cazul vânzării bunurilor individuale determinate este posibilă amânarea momentului transferului dreptului de proprietate asupra bunului vândut, prin inserarea în contract a unor clauze care să afecteze contractul cu o condiție sau un termen. În cazul vânzării sub condiție sau cu termen, transferul dreptului de proprietate este amânat până la împlinirea termenului sau condiției.

O astfel de vânzare este vânzarea cu clauza de rezerva a dreptului de proprietate. „Rezerva proprietății” este, așa cum rezultă din art. 1684 C. civ. „stipulația prin care vânzătorul își rezerva proprietatea bunului până la plata integrală a prețului este valabilă chiar dacă bunul a fost predat; această stipulație nu poate fi însă opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, după natura bunului”. Clauza de rezerva a dreptului de proprietate este un mecanism care permite vânzătorului să se asigure contra riscului de insolvență a cumpărătorului, în contractele în care plata prețului nu se efectuează integral la momentul încheierii contractului.

Este o eficientă garanție contra riscului insolvenței, întrucât duce la menținerea în patrimoniul vânzătorului a dreptului de proprietate asupra lucrului vândut, cumpărătorul fiind un simplu posesor precar. În cazul în care cumpărătorul a devenit subiect al unei proceduri de

insolventa, vânzătorul beneficiar al clauzei nu este un simplu creditor al debitorului pentru plata prețului (caz în care va trebui să se înscrie în masa credală pentru a-și recupera creanța, urmând a suporta concursul celorlalți debitori), ci și un proprietar deplin al bunului.

În această calitate, dacă bunul a ajuns în posesia debitorului-cumpărător, el va avea, în principiu, dreptul să i se restituie bunul vândut, fără a fi nevoit să suporte concursul creditorilor cumpărătorului. Dacă nu a predat încă bunul, el va putea să-l rețină, nefiind obligat la predare, cel puțin în cazul în care, în aplicarea art. 86 din Legea insolvenței, administratorul judiciar nu ia măsura continuării contractului și, corelativ, nu cere predarea bunului. Dacă proprietatea s-a transferat la debitor sau, din contra, a rămas la vânzător, dar administratorul judiciar a decis continuarea contractului și păstrarea bunului, vânzătorul este beneficiar al unui privilegiu asupra bunului vândut, dacă prețul acestuia nu i-a fost integral achitat, privilegiu care se menține și în procedura insolvenței deschisă față de cumpărător, cu condiția ca acest privilegiu să fie conservat în mod corespunzător.

Acest privilegiu are caracter de garanție reală, și nu doar de simplă cauză de preferință, dar el există numai dacă bunul vândut se află încă în posesia cumpărătorului. Soluția este logică, întrucât terțul dobânditor al bunului mobil va putea invoca posesia de bună credință care valorează titlu în privința bunurilor mobile. O anumită reținere am putea avea în recunoașterea unui privilegiu în favoarea vânzătorului care a păstrat dreptul de proprietate asupra bunului și administratorul judiciar a decis continuarea contractului și păstrarea bunului; în acest caz, proprietatea asupra bunului exclude privilegiul, care este recunoscut doar vânzătorului care a transferat dreptul de proprietate la cumpărător și, în același timp, nu și-a încasat integral prețul. Totuși, ar fi complet inechitabil pentru vânzător să i se impună continuarea contractului și, în același timp, să i se refuze orice protecție. Așadar, conchid susținând că și în acest caz ar trebui să i se recunoască un privilegiu vânzătorului, întrucât situația este analoga cu cea prevăzută de fostul art. 1730 pct. 5 din Codul civil de la 1864.

Vânzarea cu clauză de rezervă a dreptului de proprietate se distinge de vânzarea ca element al leasingului, dar și de vânzarea în rate. Diferența față de vânzarea în rate este aceea că, în cazul vânzării în rate, cumpărătorul devine, de regulă, proprietar la momentul încheierii contractului. Diferența față de leasing este aceea că, în cazul leasingului, până la expirarea termenului închirierii, utilizatorul bunului este un simplu chirieș, numai opțiunea pentru vânzare la valoarea reziduală (care se manifestă la expirarea închirierii), transformând contractul în vânzare propriu-zisă.

Pe perioada închirierii, utilizatorul are doar un drept de preferință la vânzarea bunului. Leasingul, care este o închiriere în vederea vânzării la valoarea reziduală, nu poate fi confundat nici el cu vânzarea în rate, în cazul căreia cumpărătorul devine proprietar al bunului cumpărat la momentul încheierii contractului sau la momentul stabilit de părți în contract, vânzătorul fiind doar creditor al prețului. Locatarul, în cazul leasingului, poate să devină

proprietar numai daca si-a manifestat in mod legitim intenția de cumpărare, plătind tot ceea ce are de plătit finanțatorului.

Efecte asemănătoare, de amânare a transferului dreptului de proprietate, poate avea și inserarea în contract a unor uzanțe comerciale unificate și codificate, cum sunt clauzele Incoterms (Europa) sau RAFT (America). Aceste colecții de reguli sunt liste de clauze standardizate care se referă, în principiu, la obligația de predare a mărfii (obiect al contractului) și la transmiterea proprietății[4].

Așadar, în relațiile comerciale, în majoritatea cazurilor în care plata integrală a prețului nu se face pe loc, ci la un anumit termen de la livrarea mărfii, proprietatea asupra mărfii nu se transmite la cumpărător decât la momentul plății ultimei rate de preț. Dacă, între timp, cumpărătorul va fi supus procedurii insolvenței, vânzătorul va avea, în principiu, dreptul să revindă bunul (în cazul bunurilor mobile, numai dacă acestea se mai afla încă în deținerea cumpărătorului; dacă bunul a fost, între timp, revândut, vânzătorul nu mai poate revindica bunul, întrucât se opune principiul posesiei de bună-credință care valorează titlu).

Pentru plata prețului, el va avea dreptul să se înscrie la masa credală în procedura insolvenței deschisă față de cumpărător. În astfel de situații, vânzătorul sau finanțatorul sunt apărați, cel puțin parțial, de riscul insolvenței, întrucât ei își pot relua bunul de la debitor și, în același timp, pot spera în distribuția unor sume în contul ratelor de preț sau de leasing. Aparent, acești creditori ar «scapa» procedurii, efectul suspensiv de urmărire individuală neafectând dreptul lor de a-și relua bunul de la debitor. Dreptul de revendicare a bunului vândut sau dat în leasing, bun asupra căruia vânzătorul sau finanțatorul își păstrează dreptul de proprietate este, însă, limitat de dispozițiile Legii insolvenței.

Practic, așa-numitul „principiu al consensualismului” rămâne a se aplica doar bunurilor mobile a căror circulație juridică nu este supusă unor formalități de publicitate, mărfurilor individual determinate și pentru care nu s-a amânat expres sau implicit transferul dreptului de proprietate la cumpărător, drepturilor reale, altele decât dreptul de proprietate și ipotecile.

CONTRACTUL DE VÂNZARE CUMPĂRARE

NOTIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE vânzare cumpărare

§ 1. Noțiunea contractului de vânzare cumpărare

Contractul de vânzare cumpărare este reglementat de Codul civil* (art. 1.650-1.762), precum si de alte acte normative cu caracter special.

Art. 1.650 C. civ. definește vânzarea ca fiind „contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obliga sa transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obliga sa-l plătească”.

Potrivit alin. 2 al articolului mai sus citat prin vânzare se poate, de asemenea, transmite si un dezmembrământ al dreptului de proprietate, precum si orice alt drept real.

Contractul de vânzare cumpărare nu poate avea ca obiect drepturi personale nepatrimoniale si nici drepturi patrimoniale care au caracter strict personal (de exemplu, dreptul temporar de abitație al soțului supraviețuitor), nici alte drepturi prevăzute de lege (pensii, ajutoare ori indemnizații materiale) ori rezultate din acte unilaterale sau convenite prin contracte intuitul persoane (de exemplu, dreptul de întreținere).

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare cumpărare

a. Contractul de vânzare cumpărare este un contract consensual, deoarece se încheie valabil prin simplul consimțământ al părților (art. 1.273 alin. 1 C. civ. coroborat cu art. 1.674 C. civ.).

De la principiul consensualismului este prevăzută si o excepție în materie de imobile. Astfel, potrivit art. 1.676 C. civ. în materie de imobile, strămutarea proprietății de la vânzător la cumpărător este supusa dispozițiilor de carte funciara prevăzute în Titlul VII din Cartea a III-a intitulat „Cartea funciara”. Astfel, în conformitate cu art. 885 alin. 1 C. civ., sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciara se dobândesc, atât între părți, cat si fata de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciara, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea. Potrivit noului Cod civil, înscrierea în cartea funciara se efectuează în baza unui înscris autentic notarial.

Rezulta, așadar, ca, în materie de imobile, contractul de vânzare cumpărare devine unul formal, trebuind sa îmbrace forma autentica. De asemenea, o modificare adusa de Codul civil este cea potrivit căreia înscrierea în cartea funciara are rol constitutiv de drepturi, dreptul de proprietate sau celelalte drepturi reale înstrăinate prin contractul de vânzare cumpărare dobândind-se în patrimoniul cumpărătorului de la data înscrierii în cartea funciara.

Aplicarea art. 885 C. civ. a fost, însă, amânata pana finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala si deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective. Pana la aceasta data, înscrierea în cartea funciara va avea efecte de opozabilitate fata de terți a contractului de vânzare cumpărare. Tot astfel, contractul este valabil numai cu respectarea formelor cerute de lege în cazul vânzării silite, când aceasta trebuie sa fie făcută ad validitate prin licitație publica.

b. Contractul de vânzare cumpărare este un contract sinalagmatic (bilateral), deoarece prin încheierea sa da naștere la obligații reciproce între părțile contractante.

c. Contractul de vânzare cumpărare este un contract cu titlu oneros, deoarece ambele părți urmăresc realizarea unor interese patrimoniale.

d. Contractul de vânzare cumpărare este un contract comutativ, existenta si întinderea drepturilor si obligațiilor reciproce fiind cunoscute de către părți încă de la data încheierii contractului.

e. Contractul de vânzare cumpărare este un contract translativ de proprietate (art. 1.673 alin. 1 C. civ.).

Potrivit noului Cod civil, transferul dreptului de proprietate constituie o obligație specială și distinctă a vânzătorului, această obligație fiind menționată expres în art. 1.672 C. civ. alături de celelalte două obligații de predare a bunului și de garanție contra evicțiunii și viciilor bunului.

În ceea ce privește riscul pieririi fortuite a bunului vândut, în lipsa de stipulație contrară și atâta vreme cât bunul nu este predat, riscul rămâne în sarcina vânzătorului, chiar dacă proprietatea a fost transferată cumpărătorului anterior. Prin urmare, suportarea riscului pieririi fortuite a bunului nu mai însoțește transferul dreptului de proprietate, ci predarea efectivă a bunului. În cazul în care bunul vândut pierde fortuit între momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare și momentul predării bunului, vânzătorul pierde dreptul de a mai încasa prețul, iar dacă l-a încasat este obligat să-l restituie, cu excepția cazului în care cumpărătorul a fost pus în întârziere cu privire la obligația de preluare a bunului. În această situație cumpărătorul se poate libera, făcând dovada că bunul ar fi pierit și dacă l-ar fi preluat la termen (art. 1.274 Căci.).

În cazul bunurilor mobile nu trebuie îndeplinite formalitățile de publicitate, iar dreptul de proprietate se transferă la data încheierii contractului.

CONDITIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VANZARE CUMPARARE

§ 1. Capacitatea părților contractante

A. Regula și excepția

Potrivit art. 1.652 C. civ. „pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege”. De asemenea, art. 1.180 C. civ. prevede că „poate contracta orice persoană care nu este declarată incapabilă de lege și nici oprită să încheie anumite contracte”. De unde rezultă că orice persoană poate încheia un contract de vânzare cumpărare, fie în calitate de cumpărător, fie în calitate de vânzător, dacă legea nu îi interzice expres acest lucru. Prin urmare, regula o constituie capacitatea, incapacitatea fiind excepția.

Vanzarea-cumpararea constituie pentru ambele părți un act de dispoziție, ceea ce impune ca acestea să aibă capacitatea de exercițiu deplină. Potrivit art. 41 alin. 2 C. civ. minorul care a împlinit vârsta de 14 ani poate să încheie singur acte juridice cu încuviințarea părinților sau, după caz, a tutorelui, iar în cazurile prevăzute de lege, și cu autorizarea instanței de tutelă. Încuviințarea sau autorizarea poate fi dată, cel mai târziu, în momentul încheierii actului. Pentru minorul care nu a împlinit vârsta de 14 ani, precum și pentru interzisul judecătoresc acte juridice se încheie, în numele acestora, de către reprezentantul legal (art. 43 alin. 2 C. civ.). actele juridice încheiate cu încălcarea acestor dispoziții legale sunt anulabile, fără a fi necesar să se dovedească existența vreunui prejudiciu.

Conform art. 206 C. civ. persoana juridică poate avea orice drepturi și obligații civile, afara de acelea care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice. Persoanele juridice fără scop lucrativ pot avea doar acele drepturi și obligații civile care sunt

necesare pentru realizarea scopului stabilit prin lege, actul de constituire sau statut. Actul juridic încheiat cu încălcarea acestor reguli este lovit de nulitate absoluta.

B. Incapacități speciale

a. incapacități speciale de a cumpăra

1. Potrivit art. 1.653 alin. 1 C. civ. vor fi incapabili de a cumpăra drepturi cu privire la care exista un litigiu pe rolul unei instanțe judecătorești judecători, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici consilierii juridici si practicienii in insolventa. Aceste persoane nu vor putea cumpăra nici direct si nici prin persoane interpuse. Incapacitatea nu este generala, ci vizează aceste persoane numai cu privire la drepturile litigioase de competenta instanței judecătorești in care își desfășoară activitatea. In cazul acelor persoane care dețin calitatea menționata mai sus si care își desfășoară activitatea pe lângă instanța suprema, incapacitatea va deveni una generala. Sanțiunea nerespectării acestei incapacități este nulitatea absoluta, Codul civil urmărind sa protejeze atât prestigiul acestor profesii, cat si sa înlăture suspiciunile care s-ar putea isca într-o asemenea situație cu privire la presupusa influenta pe care persoanele declarate incapabile de lege ar putea sa o aibă pe lângă magistratul care instrumentează cauza.

Alin. 2 al aceluiași articol prevede si trei situații excepționale când aceste persoane pot totuși sa încheie in mod valabil contractul de vânzare cumpărare. Astfel, este permisa:

- a) cumpărarea drepturilor succesoriale ori a cotelor-parți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari;
- b) cumpărarea unui drept litigios in vederea îndeplinirii unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul sa fi devenit litigios;
- c) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui care stăpânește bunul in legătura cu care exista dreptul litigios.

Observam ca aceste excepții au ca scop fie comasarea proprietății succesoriale sau a coproprietății in general, fie reglarea unor raporturi juridice obligatoriale, fie protejarea intereselor persoanei care stăpânește bunul litigios respectiv.

Incapacitatea speciala prevăzută de art. 1.653 C. civ. are in vedere atât calitatea pe care o deține cumpărătorul, cat si natura bunului care formează obiectul contractului de vânzare cumpărare, si anume, un bun litigios. Putem afirma ca incapacitatea la care facem referire este specializata sub dublu aspect si ne aflam in cazul interdicției prevăzute de art. 1.653 C. civ. daca se rețin cumulativ ambele aspecte, atât calitatea speciala a cumpărătorului, cat si natura speciala a bunului care formează obiectul contractului. Rezulta ca aceste persoane pot cumpăra orice alte bunuri cu excepția bunurilor litigioase, in afara cazurilor prevăzute de alin. 2, precum si ca orice alte persoane care nu dețin calitatea la care se refera art. 1.653 pot sa cumpere bunuri cu privire la care exista un litigiu cu privire la existenta si întinderea sa deschis la o instanța judecătorească si nestins, cu excepția cazurilor prevăzute prin legi speciale.

2. Potrivit art. 1.654 din noul Cod civil sunt, de asemenea, incapabili de a cumpăra atât direct, cat si prin persoane interpuse, iar, de aceasta data, nici prin vânzare silita la licitație publica:

- a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă, cu excepția situațiilor reglementate de art. 1.304 (mandatul cu sine însuși și dubla reprezentare);
- b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, cu privire la bunurile persoanelor pe care le reprezintă;
- c) funcționarii publici, judecători sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane care ar putea influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

Sanțiunea aplicabilă în cazul nerespectării prevederilor art. 1.654 alin. 1 pct. a și b din noul Cod civil este nulitatea relativă, iar pentru cea de la pct. c nulitatea absolută, de aceasta dată interesul ocrotit fiind unul public, general.

b. incapacități speciale de a vinde

Conform art. 1.655 C. civ. persoanele menționate la art. 1.654 Căci. nu pot să vândă bunuri proprii pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care li administrează ori a cărei administrare o supraveghează.

Această incapacitate vizează acea situație în care persoanele menționate la art. 1.654, o dată în calitate specială pe care o au vând bunuri ale persoanelor pe care le reprezintă sau vând bunuri pe care le administrează sau a căror administrare o supraveghează sau care se vând prin intermediul lor și a doua oară, în schimbul sumelor de bani astfel obținute, vând bunuri proprii încasând în final prețul inițial.

Legiuitorul noului Cod civil a dorit să fie extrem de prevăzător și să înlăture orice contrarietate de interese și orice suspiciune de influențare a prețului vânzării nu în interesul persoanelor pe care le reprezintă sau a căror bunuri le administrează sau administrare o supraveghează, ci în favoarea, în final, a propriilor interese.

C. În ceea ce privește posibilitatea cetățenilor străini și a apatrizilor de a dobândi terenuri situate în România, Constituția revizuită prevede în art. 44 alin. 2 „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe baza de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică, precum și prin moștenire legală”. În acest sens a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

§ 2. Consimțământul părților

A. Considerații generale

Pentru a fi eficient, consimțământul trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștința de cauză, respectiv să nu fie viciat prin eroare, dol, violență sau leziune.

În cadrul contractului de vânzare-cumpărare, în legătura cu consimțământul, se pune problema pactului de opțiune privind contractul de vânzare-cumpărare, a promisiunii bilaterale de vânzări la promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, promisiuni care

pot preceda încheierea validă a contractului de vânzare cumpărare, precum și a dreptului de preemțiune.

B. Pactul de opțiune privind contractul de vânzare cumpărare

Pactul de opțiune este definit de art. 1.278 alin. 1 C. civ. ca fiind acea convenție prin care părțile convin ca „una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza”. Natura juridică a acestui pact de opțiune va fi aceea a unei oferte irevocabile.

În acest caz contractul de vânzare cumpărare se consideră încheiat prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți în cadrul termenului stabilit pentru acceptare. Când părțile nu au stabilit un termen de acceptare, termenul poate fi stabilit de către instanța de judecată pe calea ordonanței președințiale (art. 1.278 alin. 2).

Potrivit art. 1.668 C. civ. în cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare cumpărare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau a expirării termenului de opțiune, nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului. Deși Codul civil nu prevede, considerăm că, în situația în care se încalcă această prevedere și se dispune de bun, partea care și-a nesocotit obligațiile asumate datorează daune-interese.

C. Promisiunea bilaterală de vânzare

Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare este un acord prin care ambele părți se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare cumpărare, având fiecare atât calitatea de promitent, cât și pe aceea de beneficiar.

Promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare trebuie să conțină toate clauzele contractului promis în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.

Ca natură juridică, promisiunea de vânzare cumpărare este un antecontract care obligă părțile semnate, dar care nu transferă dreptul de proprietate sau alt drept real.

Potrivit art. 1.669 C. civ. dacă una dintre părțile promisiunii refuza din motive care îi sunt imputabile să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere instanței de judecată pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, sub condiția de a fi îndeplinite toate condițiile de valabilitate ale contractului prefigurat. Dreptul la acțiune în instanță se prescrie într-un termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

În situația în care părțile prevăd în cuprinsul promisiunii plata unui preț, acesta se consideră avans din prețul contractului prefigurat.

D. Promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare

Promisiunea unilaterală constituie un acord de voință prin care o anumită persoană, prevăzând un eventual interes pentru ea de a dobândi proprietatea unui bun, primește promisiunea proprietarului de a vinde acel bun, rezervându-și dreptul de a-și manifesta ulterior, la o anumită dată, consimțământul de a-l cumpăra.

Ca natura juridica, promisiunea de vânzare este un antecontract care nu transfera dreptul de proprietate, ci da naștere la un drept de creanță în persoana beneficiarului, acesta având posibilitatea de a opta între a cumpăra sau nu.

Potrivit art. 1.669 alin. 4 C. civ., în cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul sau înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se considera stinsă.

De asemenea, în situația în care cealaltă parte refuza nejustificat încheierea contractului, partea îndreptățită se poate adresa instanței de judecată pentru ca aceasta să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare cumpărare.

E. Dreptul de preemțiune

Dreptul de preemțiune este acel drept stabilit fie prin lege, fie prin contract în temeiul căruia titularul dreptului, denumit preceptor, poate să cumpere cu prioritate un anumit bun (art. 1.730).

Potrivit alin. 3 al acestui articol peremptoriul care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la contractul care i-a fost propus. Oferta se considera respinsă dacă nu a fost acceptată în termen de cel mult 10 zile, atunci când are ca obiect bunuri mobile, și de cel mult 30 de zile, când obiectul îi constituie bunuri imobile, ambele termene curgând de la data când oferta i-a fost comunicată peremptoriului.

Bunul cu privire la care peremptoriul are stipulat în favoarea sa dreptul de preemțiune poate fi înstrăinat de către vânzător unei terțe persoane, însă aceasta vânzare va fi afectată de condiția suspensivă a neexercitării de către preceptor a dreptului său.

Vânzătorul trebuie să notifice de îndată peremptoriului cuprinsul contractului încheiat cu terțul. Notificarea va cuprinde obligatoriu numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îi grevează, termenii și condițiile vânzării, locul unde este situat bunul.

Peremptoriul își exercită dreptul sau de preemțiune prin comunicarea către vânzător în cadrul termenului menționat mai sus a acordului sau de a încheia contractul de vânzare cumpărare, precum și prin consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului.

Deși alin. 2 al art. 1.732 C. civ. nu precizează printre mențiunile obligatorii ale notificării adresate cumpărătorului și pe cea privitoare la preț, considerăm ca acest element ar trebui să se regăsească în cuprinsul notificării, pentru că, în caz contrar, peremptoriul nu-și poate îndeplini obligația de consemnare a prețului, iar consemnarea sumei și a acceptului de încheiere a contractului trebuie să fie cumulative și simultane pentru a putea aprecia îndeplinite prevederile art. 1.732 alin. 3 cu privire la exercitarea acestui drept.

Ca urmare a exercitării dreptului de preemțiune contractul de vânzare cumpărare se considera încheiat între preceptor și vânzător în aceleași condiții ca cel încheiat cu terțul care se desființează retroactiv cu obligația pentru vânzător de a-l despăgubi pe terțul de bunăcredință.

Codul civil prevede, de asemenea, ordinea de preferință în cazul în care există o pluralitate de peremptorii, atât legali, cât și convenționali, ori numai legali sau numai convenționali. Codul civil nu face nicio referire cu privire la persoanele care sunt titulari legali ai dreptului de

preempțiune (cu excepția terenurilor forestiere din proprietatea privată, caz în care în art. 1.746 vorbește despre coproprietari și vecini ca titulari ai dreptului de preempțiune), ceea ce înseamnă că aceștia vor cei menționați prin legi speciale care, cu privire la anumite bunuri, reglementează un drept de preempțiune, Codul civil având menirea de a crea cadrul general de reglementare.

Dreptul convențional de preempțiune se va stinge prin moartea titularului sau, excepție făcând cazul când a fost prevăzut pentru un anumit termen. Dacă acest termen este mai lung de 5 ani, el se reduce la 5 ani de la data la care a fost constituit.

Dreptul de preempțiune reglementat de Codul civil este indivizibil și nu poate forma obiectul unei cesiuni (art. 1.739).

§ 3. Obiectul contractului

Potrivit art. 1.225 C. civ. obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie operațiunea juridică în sine convenită de către părți, respectiv vânzarea, iar obiectul obligației îl constituie prestația la care se angajează debitorul (art. 1.226 C. civ.). Atât obiectul contractului, cât și obiectul obligației trebuie să fie determinat și licit, sub sancțiunea nulității absolute. Obiectul obligației poate să fie și determinabil. Obiectul Vânzării îl constituie lucrul vândut și prețul.

A. Lucrul vândut

Pentru ca un bun să poată constitui obiectul material al prestației vânzătorului, el trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a. Lucrul trebuie să fie în comerț (în circuitul civil)

Potrivit regulii generale instituite prin art. 1.229 C. civ. pot forma obiectul unei prestații contractuale numai bunurile care se găsesc în circuitul civil. În același sens dispune și art. 1.657 C. civ. conform căruia orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

- Nu pot forma obiectul unui contract de vânzare-cumpărare lucrurile care, prin natura lor, nu sunt susceptibile de a forma obiectul dreptului de proprietate, ele nefiind produse ale activității oamenilor (de exemplu, aerul, lumina soarelui, apa râurilor s.a.);

- De asemenea, nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare bunurile care fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, întrucât sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, putând fi date în administrare regiilor autonome sau instituțiilor publice ori chiar concesionate ori împrumutate, sau date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică (art. 136 alin. 3 și 4 din Constituție și art. 861 C. civ.);

- Un alt caz de inalienabilitate este reglementat de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991 republicată, potrivit căruia terenurile cu privire la care s-a constituit dreptul de proprietate nu pot fi „înstrăinate prin acte între vii timp de 10 ani socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare”;

- O altă categorie de bunuri, deși se găsesc în circuitul civil, din motive de ordine publică sau economică-socială, vor putea forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare numai în condițiile Legii nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat, modificată și completată

prin Legea nr. 171/2001. Astfel, potrivit art. 2 din legea citata, constituie monopol de stat: armamentul, munițiile si explozibili, substanțele si medicamentele care conțin stupeficante etc.

- Bunurile din patrimoniul cultural-național, precum si documentele care fac parte din fondul arhivistic național, deși sunt in circuitul civil, înstrăinarea lor se poate realiza in condițiile si limitele prescrise special prin lege. Sancțiunea încheierii unui contra. de v-c al cărui bun nu este destinat comerțului este nulitatea absoluta.

b. Lucrul trebuie sa existe in momentul încheierii contractului sau sa poată exista in viitor

Potrivit art. 1.659 C. civ., daca lucrul individual determinat asupra căruia părțile s-au învoit era pierit in întregime in momentul vânzării, contractul nu produce nici un efect, întrucât obligația vânzătorului este fără obiect, iar obligația cumpărătorului fără cauza. Soluția este similara si in cazul in care se încheie un contract de vânzare cumpărare al cărui bun nu a existat in realitate. In ipoteza in care, in momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare, bunul pierise nomei in parte, iar cumpărătorul nu cunoștea aceasta împrejurare in momentul vânzării, el poate cere fie anularea vizării, fie reducerea corespunzătoare a prețului (art. 1.659 C. civ., teza a-II-a).

Opțiunea făcută de cumpărător nu trebuie sa fie abuziva, el putând sa renunțe la contract numai daca partea care a mai rămas din bun nu mai poate servi scopului pentru care s-a decis sa-l cumpere.

Bunurile viitoare pot forma obiectul contractului de vânzare cumpărare, in condițiile art. 1.658 . civ. In aceasta situație proprietatea asupra lucrului este dobândita de către cumpărător in momentul realizării bunului. Daca bunurile viitoare vândute sunt bunuri dintr-un gen limitat, cumpărătorul dobândește proprietatea in momentul individualizării acestor bunuri de către vânzător. Atunci când bunul sau genul limitat nu se realizează, contractul nu produce nici un efect, vânzătorul fiind ținut sa plătească daune-interese atunci nerealizarea se datorează culpei sale.

Daca bunul viitor sau genul limitat se realizează numai parțial, cumpărătorul poate sa ceara fie desființarea contractului, fie reducerea corespunzătoare a prețului.

Potrivit alin. 4 al art. 1.658 C. civ. cumpărătorul este obligat la plata prețului in situația in care si-a asumat riscul nerealizării bunului sau genului limitat.

Dintre bunurile viitoare, nu pot fi înstrăinate succesiunile nedeschise (art. 1.747 alin. C. civ.).

c. Lucrul trebuie sa fie determinat sau determinabil, licit si posibil

Pentru valabilitatea contractului de vânzare cumpărare este necesar ca bunul sa fie determinat la data încheierii contractului sau sa poată fi determinat in viitor pe baza anumitor elemente stabilite de părți.

Bunurile certe se determina prin trăsături proprii (de exemplu, o construcție este determinata prin indicarea localității in care este situata, a străzii, numărului, dimensiunilor, vecinătăților, materialului din care este construita, cu ce este acoperita s.a.). Daca bunul vândut este un bun de gen, determinarea se va face prin arătarea speciei (grâu, porumb), cantității, calității s.a.

Bunul vândut trebuie sa fie si posibil din punct de vedere fizic (material) si juridic; nimeni nu se poate obliga la imposibil (imposibilitatea se apreciază in abstracta, trebuind sa fie absoluta si de neînvins pentru oricine).

De asemenea, bunul trebuie sa fie licit si corespunzător regulilor de morala.

d. Lucrul vândut trebuie sa fie proprietatea vânzătorului

Având in vedere ca vânzarea cumpărarea este un contract translativ de proprietate, pentru validitatea sa, trebuie ca vânzătorul sa fie proprietarul lucrului individual determinat care formează obiectul contractului.

Noul Cod civil cuprinde reguli exprese in ceea ce privește vânzarea lucrului altuia, făcând-o posibilă si statornicind valabilitatea acesteia. Astfel, conform art. 1.683 C. civ. vânzarea bunului individual determinat care la momentul încheierii contractului aparținea in proprietate unui terț este valabilă, vânzătorul având obligația de a asigura transmiterea dreptului de proprietate de la titularul sau către cumpărător.

Potrivit alin. 2 al aceluiași articol, obligația vânzătorului de a transfera dreptul de proprietate se considera a fi executată fie prin dobândirea de către el in proprietate a bunului transmis, fie prin ratificarea vânzării de către adevăratul proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct sau indirect, care poate procura cumpărătorului proprietate bunului.

Daca legea sau părțile nu prevăd altceva, proprietatea se strămută de drept la cumpărător din momentul dobândirii dreptului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare cumpărare de către proprietarul bunului (alin. 3).

Pentru situația in care vânzătorul nu asigura transferul dreptului de proprietate către cumpărător, Codul civil a preferat soluția rezoluției contractului de vânzare cumpărare, cumpărătorul având posibilitatea de a cere rezoluțiunea vânzării, restituirea prețului si daune-interese.

Orice act juridic subsecvent încheiat de către cumpărător cu privire la bunul care a făcut obiectul vânzării lucrului altuia va avea aceeași soarta juridică ca si vânzarea, putând sa se consolideze retroactiv sau sa se desființeze ca urmare a rezoluției vânzării.

Potrivit alin. 5 al art. 1.683 din noul Cod civil in situația, des întâlnită actualmente in practică, un coproprietar vinde bunul proprietate comună si nu asigura transferul dreptului de proprietate asupra întregului bun in patrimoniul cumpărătorului, acesta din urmă are alegerea între a cere reducerea proporțională a prețului si a cere rezoluțiunea întregului contract de vânzare cumpărare dacă nu ar mai fi cumpărat dacă ar fi știut ca nu va dobândi proprietatea întregului bun, in ambele situații putând sa ceara si daune-interese.

Cumpărătorul care la data încheierii contractului cunoștea ca bunul nu aparține in întregime vânzătorului nu poate solicita rambursarea cheltuielilor suportate cu lucrările autonome sau voluptoase.

B. Prețul

Prețul este obiectul prestației cumpărătorului, constând într-o sumă de bani care corespunde valorii lucrului vândut. In lipsa unui preț, vânzarea este nulă absolut, deoarece obligația cumpărătorului nu are obiect, iar obligația vânzătorului este lipsită de cauză.

Pentru validitatea contractului de vânzare cumpărare, prețul trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:

a. Prețul trebuie sa fie fixat într-o sumă de bani

Stabilirea prețului în bani este de esență vânzării, în caz contrar schimbându-se natura juridică a contractului în contract de schimb, de întreținere sau de rentă viageră.

b. Prețul trebuie să fie determinat sau determinabil

Potrivit art. 1.661 C. civ. „vânzarea făcută pe un preț care nu a fost determinat în contract este valabilă dacă părțile au convenit asupra unei modalități prin care prețul poate fi determinat ulterior, dar nu mai târziu de data plății, și care nu necesită un nou acord de voință al părților”. Totuși, conform art. 1.664 alin. 1 „prețul vânzării este suficient determinat dacă poate fi stabilit potrivit împrejurărilor”.

Alin. 2 și 3 al art. 1.664 stabilesc două prezumții pe baza cărora se poate face determinarea prețului neprecizat expres de către părți prin contract. O primă situație are în vedere pe vânzătorul care vinde în mod obișnuit anumite bunuri, deci ca o activitate permanentă de comerț, caz în care „se prezuma că părțile au avut în vedere prețul practicat în mod obișnuit de către vânzător”. A doua situație se referă la bunurile care au un preț fixat pe piețe organizate, caz în care se prezuma că vânzarea s-a făcut „pentru prețul mediu aplicat în ziua încheierii contractului pe piața cea mai apropiată de locul încheierii contractului”. Dacă ziua încheierii contractului este o zi nelucrătoare, se ia în calcul ultima zi lucrătoare.

Conchidem că în situația în care nu ne vom afla în vreuna dintre aceste situații excepționale la care face referire art. 1.664 alin. 2 și 3 când este posibilă stabilirea prețului prin aplicarea celor două prezumții, iar părțile au omis să facă determinarea prețului sau a modalității lui de determinare și nici n-au desemnat o altă persoană să facă determinarea prețului, contractul va fi lovit de nulitate pentru lipsa cauzei obligației vânzătorului.

Prețul vânzării poate fi determinat și de către una sau mai multe persoane desemnate prin acordul părților contractante. Conform art. 1.662 alin. 2 în cazul în care persoanele desemnate cu determinarea prețului nu fac această operațiune în termenul stabilit de către părți, iar, atunci când părțile nu au fixat un termen, într-un interval de 6 luni de la data încheierii contractului, partea interesată se poate adresa instanței de judecată (președintelui judecată ori de la locul încheierii contractului) pentru a se desemna de urgență, prin încheiere definitivă dată în camera de consiliu, un expert care să facă determinarea prețului, urmând ca remunerația expertului să fie plătită egal de către părți.

În cazul în care, și după desemnarea expertului, prețul nu s-a determinat în termen de un an de la data încheierii contractului, vânzarea este nulă, dacă părțile nu au indicat o altă modalitate de determinare a prețului.

c. Prețul trebuie să fie sincer și serios

Prețul este sincer atunci când quantumul lui, menționat în contract, este acela convenit în realitate de părți; este un preț real și nu fictiv sau simulat.

Prețul este fictiv (simulat) atunci când părțile nu intenționează să-l ceară, respectiv să-l plătească; când din actul secret rezultă că el nu este datorat.

Dacă prețul este fictiv, contractul va fi nul ca vânzare cumpărare, putând echivala cu o liberalitate (o donație deghizată), dacă sunt îndeplinite condițiile cerute de lege pentru validitatea acestui act.

În cazul în care părțile s-au înțeles să treacă în contract un preț inferior celui convenit, dar fără ca prețul să devină derizoriu, ne aflăm în prezenta unei deghizări parțiale a prețului, contractul de vânzare-cumpărare fiind valabil. Deghizarea parțială urmărește, de regulă, fraudarea fiscului.

Prețul este serios dacă nu este derizoriu, disproporționat cu valoarea lucrului vândut.

Prețul este nederizoriu (derizoriu), în cazul în care nu reflectă valoarea reală a bunului, adică este atât de disproporționat în raport cu valoarea lucrului vândut, încât apare ca ridicol, în sens juridic, ca inexistent.

La aprecierea seriozității prețului, se poate ține seama și de gradul de rudenie dintre părți, care poate justifica un preț inferior valorii de circulație a unui bun, și chiar de relațiile de concubinaj dintre părțile contractante, care pot justifica un preț redus.

Dacă prețul este derizoriu, contractul va fi nul ca vânzare-cumpărare, dar ar putea fi valabil ca donație, dacă intenția părților a fost de a face o liberalitate și, evident, dacă sunt întrunite condițiile de fond și de formă cerute de lege pentru contractul de donație.

d. Prețul trebuie să nu contravină dispozițiilor legale imperative privitoare la regimul preturilor

Dacă există preturi stabilite de lege, acestea sunt obligatorii pentru părți. În cazul în care părțile au convenit asupra altui preț, acesta se înlocuiește de drept cu prețul prevăzut de lege. Plata unui preț mai mare are caracter ilicit, dând dreptul cumpărătorului la acțiunea în repetițiune, chiar dacă plata a fost făcută cu știință.

§ 4. Cauza contractului

Cauza contractului de vânzare-cumpărare este un element constitutiv în structura sa și o condiție de validitate a acestuia și se compune din două elemente: scopul direct (imediat) și scopul indirect (mediat).

Scopul direct al vânzătorului este primirea prețului în schimbul înstrăinării bunului, iar al cumpărătorului dobândirea bunului în schimbul plății prețului. Scopul direct este un element abstract, invariabil și obiectiv (cauza juridică a obligației).

Scopul indirect li constituie motivul determinant care a antrenat manifestarea consimțământului de a încheia contractul. Altfel spus, scopul indirect vizează nevoile pe care vânzătorul și le va satisface din prețul obținut, iar cumpărătorul cu bunul dobândit. Scopul indirect apare ca un element concret, variabil și subiectiv în fiecare contract de vânzare-cumpărare.

Pentru validitatea contractului de vânzare-cumpărare cauza trebuie să existe, chiar dacă nu este stipulată expres în contract; de altfel (art. 1.236 C. civ.). Partea care pretinde că vânzarea-cumpărarea este lipsită de cauză, este ținută să facă dovada.

Absența cauzei atrage sancțiunea nulității relative a vânzării, cu excepția cazului în care contractul a fost greșit calificat și poate produce alte efecte juridice (art. 1.238 C. civ.).

Cauza trebuie să fie reală și nu falsă; în caz contrar, atrage nulitatea relativă a contractului de vânzare-cumpărare.

Cauza trebuie sa fie licita, deoarece, in caz contrar, contractul este sancționat cu nulitatea absoluta.

Cauza trebuie sa fie si morala, adică scopul actului juridic sa corespunda regulilor de conviețuire sociala. De exemplu, pentru imoralitatea cauzei s-a declarat nul absolut contractul de vânzare cumpărare încheiat in scopul menținerii unei relații de concubinaj.

§ 5. Alte condiții de validitate

A. Forma contractului de vânzare cumpărare

Forma contractului de vânzare cumpărare reprezintă, in sens restrâns, modul in care se exteriorizează voința vânzătorului si a cumpărătorului.

Contractul de vânzare cumpărare este, ca regula generala, un contract consensual care se încheie prin simpla manifestare de voința a părților, fără sa fie necesara respectarea anumitor formalități. Prin excepție, contractul de vânzare cumpărare care are ca obiect bunuri imobile trebuie sa îmbrace forma autentica. Astfel, conform art. 1.676 C. civ. in materie de imobile, strămutarea proprietății este supusa dispozițiilor de carte funciara, iar potrivit art. 888 C. civ. înscrierea in cartea funciara se efectuează in baza înscrisului autentic notarial. Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea absoluta a contractului conform art. 1.244 C. civ.

In sensul dispozițiilor de carte funciara, prin imobil se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosința, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale si care sunt identificate printr-un numire cadastral unic (art. 876 alin. 3 C. civ.).

Prin urmare, numai atunci când vânzarea are ca obiect bunuri imobile in sensul definit mai sus, contractul trebuie sa îmbrace forma înscrisului autentic notarial, in restul situațiilor fiind suficient sa se realizeze acordul de voința al părților pentru nașterea contractului.

EFECTELE CONTRACTULUI DE vânzare cumpărare

§ 1. Considerații generale

Prin efectele unui contract se înțeleg obligațiile pe care acesta le creează in sarcina părților contractante.

In cazul in care contractul cuprinde clauze îndoielnice, interpretarea acestora se face potrivit regulii generale înscrise in art. 1.266 s. urm. C. civ. Daca după aplicarea regulilor de interpretare, contractul rămâne neclar, ca regula, acesta se interpretează in favoarea debitorului.

In materie de vânzare cumpărare, clauzele îndoielnice se interpretează in favoarea cumpărătorului (art. 1.671 C. civ.).

§ 2. Obligațiile vânzătorului

Potrivit art. 1.672 C. civ., vânzătorului îi revin trei obligații principale, și anume:

- a. obligația de a transmite proprietatea bunului sau, după caz, dreptul vândut;
- b. obligația de a preda bunul vândut;
- c. obligația de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor bunului.

Părțile pot să modifice obligațiile prevăzute de lege sau pot să stipuleze și alte obligații accesorii (de exemplu, informații asupra utilizării și păstrării bunului).

A. Transmiterea proprietății bunului sau, după caz, dreptului vândut

Potrivit art. 1.673 C. civ. vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut. Odată cu proprietatea, cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii care au aparținut vânzătorului.

Codul civil nu precizează însă modalitatea în care s-ar putea realiza concret o asemenea obligație de către vânzător. Dreptul de proprietate este o noțiune abstractă, imaterială, nesusceptibilă de tradițiune în vreun fel.

Articolul următor (art. 1.674) prevede că, cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.

În materie de imobile, strămutarea proprietății este supusă dispozițiilor de carte funciara care prevăd că dreptul de proprietate, precum și celelalte drepturi reale se constituie din momentul înscrierii contractului de vânzare cumpărare în cartea funciara.

Pe de altă parte, arta. 1.483 C. civ. prevede că obligația de a strămuta proprietatea o cuprinde și pe aceea de a preda lucrul și de a-l conserva până la predare, iar în materie de imobile înscrise în cartea funciara, obligația de a strămuta proprietatea o cuprinde și pe aceea de a preda înscrisurile necesare pentru efectuarea înscrierii.

În cazul bunurilor generic determinate, proprietatea se strămută numai prin individualizarea acestora prin predare, numărare, cântărire, măsurare ori prin orice alt mod convenit sau impus de natura bunului.

Fata de aceste dispoziții legale citate, putem concluziona că legiuitorul se contrazice, pe de o parte, stabilind în sarcina vânzătorului obligația de transfer a dreptului de proprietate, iar, pe de altă parte, prevăzând că dreptul de proprietate se strămută de drept în momentul realizării acordului de voință între părți sau în momentul înscrierii dreptului în cartea funciara.

De asemenea, putem observa că legiuitorul confunda obligația de transfer a dreptului de proprietate cu cea de predare a bunului, și atunci apare întrebarea firească de ce a fost nevoie să prevadă în mod distinct obligația de transfer a proprietății? În aceeași ordine de idei, nestipulând în ce fel trebuie realizată de către vânzător obligația de transfer a dreptului de proprietate, ne întrebăm cum poate fi sancționat vânzătorul în situația în care în mod culpabil nu-și îndeplinește această obligație?

B. Predarea lucrului vândut

Prin predarea bunului de către vânzător se înțelege punerea bunului la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Vânzătorul are și obligația accesorie de a păstra și conserva lucrul vândut până la predarea sa cumpărătorului.

De asemenea, vânzătorul trebuie să predea și toate accesoriile bunului și tot ceea ce este destinat folosinței perpetue a bunului, precum și toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului.

Bunurile imobile se predau, potrivit art. 1.687 C. civ., prin punerea acestora la dispoziția cumpărătorului, liber de orice bunuri ale vânzătorului.

Bunurile mobile se predau, potrivit art. 1.688 C. civ., fie prin remiterea materială, fie prin remiterea titlului reprezentativ ori a unui alt document sau lucru care îi permite cumpărătorului preluarea în orice moment.

Bunurile trebuie predate în starea în care se aflau la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare (art. 1.690 C. civ.). Cumpărătorul are obligația ca, imediat după preluare, să verifice starea bunului potrivit uzanțelor și să-l înștiințeze pe vânzător fără întârziere asupra faptului dacă bunul prezintă vicii. În lipsa informării vânzătorului, se considera că acesta din urmă și-a îndeplinit obligația de predare.

Dacă cumpărătorul contestă calitatea sau starea bunului pe care vânzătorul i l-a pus la dispoziție, președintele judecat oriei de la locul prevăzut pentru executarea obligației de predare, la cererea oricărei dintre părți, va desemna de îndată un expert în vederea constatării calității sau stării bunului.

Toate fructele produse de bun se cuvin cumpărătorului din ziua vânzării.

Momentul predării lucrului de către vânzător este lăsat de lege la aprecierea părților.

Dacă părțile nu au stipulat un termen, bunul se va preda de îndată ce a fost plătit prețul (art. 1.693 C. civ.). Dacă, datorită unor împrejurări cunoscute de cumpărător la momentul încheierii contractului, bunul nu poate fi predat decât după trecerea unui termen, se prezuma că părțile au convenit ca predarea să se facă după trecerea acelui termen.

În ceea ce privește locul predării, potrivit art. 1.689 C. civ., predarea trebuie să se facă la locul unde se afla bunul în momentul încheierii contractului, dacă nu rezultă altfel din convenția părților sau, în lipsa acesteia, din uzanțe.

Cheltuielile de predare (cântărire, măsurare, numărare, transport) sunt în sarcina cumpărătorului. Vânzătorul trebuie să se ocupe de expedierea bunului pe cheltuiala cumpărătorului, fiind liberat de răspundere din momentul în care preda bunul transportatorului sau expeditorului.

Vânzătorul poate suspenda executarea obligației de predare în cazul în care obligația de plată a prețului este afectată de un termen și, după vânzare, cumpărătorul a devenit insolubil sau garanțiile acordate vânzătorului s-au diminuat.

B. Obligația de garanție

Obligația de garanție a vânzătorului decurge din principiul că acesta trebuie să facă tot ceea ce îi sta în putință pentru a-i asigura cumpărătorului o posesiune liniștită și utilă.

Obligația de garanție a vânzătorului prezintă un dublu aspect:

- vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de liniștită posesiune a lucrului vândut (art. 1.695 C. civ.), deci contra evicțiunii;
- vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de utilă folosință a lucrului, prin urmare contra viciilor acestuia, care îl fac impropriu întrebuințării după destinația sa (art. 1.707 C. civ.).

a. Garanția contra evicțiunii (art. 1.695-1.706 C. civ.)

1. Noțiunea de evicțiune. Prin evicțiune se înțelege pierderea în tot sau în parte a proprietății bunului cumpărat sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar ca urmare a valorificării de către vânzător sau de către o terță persoană a unui drept care exclude, în tot sau în parte, dreptul cumpărătorului asupra acelui bun.

Evicțiunea își are sorgintea, de regula, în fapta unei terțe persoane, iar, uneori, și în fapta personală a vânzătorului.

Potrivit art. 1.695 C. civ., vânzătorul este, de drept, obligat să-l garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut.

De regula, evicțiunea rezultă dintr-o hotărâre judecătorească rămasă definitivă, prin care se consacră dreptul terțului asupra bunului care a format obiectul contractului de vânzare cumpărare și de care cumpărătorul a fost deposedat. Evicțiunea poate proveni și dintr-o faptă imputabilă vânzătorului.

2. Condițiile de existență a obligației de garanție contra evicțiunii izvorâte din fapta unui terț:

a. Să fie vorba de o tulburare de drept. Vânzătorul nu poate fi ținut răspunzător pentru simpla tulburare de fapt a cumpărătorului care nu are un temei juridic. De altfel, contra tulburărilor de fapt cumpărătorul se poate apăra singur prin mijloacele puse la îndemână de lege, cum ar fi, de exemplu, prin acțiunile posesorii.

Prin urmare, pentru ca vânzătorul să fie ținut de această obligație trebuie ca dreptul invocat de terțul evingător să fie un drept real sau un drept de creanță.

b. Vânzătorul este ținut de această garanție atunci când cauza tulburării provocată de terț cumpărătorului este anterioară sau concomitentă vânzării, știut fiind că vânzătorul nu răspunde de împrejurări ulterioare încheierii contractului și predării lucrului, excepție făcând situația în care evicțiunea provine dintr-un fapt personal al înstrăinatului.

Mai mult, vânzătorul nu răspunde nici pentru uzucapiunea începută anterior încheierii contractului, dar desăvârșită ulterior, deoarece cumpărătorul devenit proprietar avea posibilitatea să întrerupă cursul prescripției achizitive.

c. O a treia condiție pentru antrenarea obligației de garanție contra evicțiunii este necunoașterea cauzei evicțiunii de către cumpărător. În cazul în care cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii, se prezuma că a acceptat să suporte consecințele acesteia.

Sarcina probei cunoașterii evicțiunii de către cumpărător revine celui care pretinde aceasta (vânzătorului).

Deosebit de garanția contra evicțiunii rezultând din fapta unei terțe persoane, vânzătorul este ținut garant contra evicțiunii rezultând și dintr-un fapt personal.

Astfel, potrivit art. 1.695 alin. 3 C. civ. garanția este datorată împotriva evicțiunii care provine din fapte imputabile vânzătorului, chiar dacă acestea s-au ivit ulterior vânzării. În acest caz este irelevant dacă tulburarea este de fapt sau de drept.

Intra-o asemenea situație, cumpărătorul se va apăra prin invocarea unei excepții personale, numită excepție de garanție, întrucât „cine trebuie să garanteze pentru evicțiune nu poate să evinge” (art. 1.696 C. civ.).

Potrivit art. 1.699 C. civ., această obligație a vânzătorului de a nu li tulbura pe cumpărător este de esență vânzării și deci nu poate fi înlăturată sau modificată de părți, caci „orice stipulație contrară fiind considerată nescrisă”.

3. Modul de funcționare a obligației de garanție contra evicțiunii. În cazul în care cumpărătorul este pe cale de a fi evins, el este dator să-l cheme în garanție pe vânzător în procesul intentat de terțul reclamant.

Pe lângă chemarea în garanție a vânzătorului în procesul intentat de terț, cumpărătorul are și o altă posibilitate, și anume, are deschisă calea unei acțiuni directe (în dezdăunare) împotriva vânzătorului. În această situație, însă, cumpărătorul se expune la pierderea prețului, a daunelor-interese și a cheltuielilor de judecată, dacă vânzătorul face dovada că ar fi avut mijloace potrivnice, necunoscute de cumpărător, pentru a respinge pretențiile terțului - excepția procesului rău condus (art. 1.705 C. civ.). Cumpărătorul care, fără să existe o hotărâre judecătorească prin care să se recunoască dreptul terțului, recunoaște el însuși dreptul acestuia din urma pierde dreptul de garanție, cu excepția cazului în care dovedește că nu existau motive suficiente pentru a împiedica evicțiunea.

În concluzie, atâta vreme cât evicțiunea nu s-a produs, vânzătorul nu trebuie să comită nici un fapt sau act juridic care ar putea să-l tulbur pe cumpărător (obligație de a nu face).

În ipoteza în care evicțiunea este iminentă, vânzătorul este de drept obligat să-l apere pe cumpărător sub condiția, însă, ca paratul-cumpărător să-l cheme în garanție (obligație de a face).

În fine, dacă evicțiunea s-a produs, vânzătorul este răspunzător de daune (obligație de a da).

Obligația de garanție contra evicțiunii este indivizibilă între debitori.

4. Efectele obligației de garanție contra evicțiunii.

4.1. Evicțiunea totală. Evicțiunea este totală în situația în care cumpărătorul pierde în întregime proprietatea asupra lucrului care a format obiectul vânzării cumparării. În această situație vânzătorul poate să ceară rezoluțiunea vânzării, restituirea prețului și repararea prejudiciului produs.

Astfel, în caz de evicțiune totală se produc următoarele efecte:

a. Vânzătorul trebuie să restituie integral prețul, caci, de vreme ce cumpărătorul a fost evins, deținerea prețului de către vânzător este lipsită de cauza (art. 1.701 C. civ.); Prețul trebuie restituit integral chiar dacă, la data evicțiunii, valoarea bunului vândut a scăzut sau dacă bunul a suferit deteriorări însemnate, fie din neglijența cumpărătorului, fie prin forța majoră. Dacă cumpărătorul a obținut un avantaj din deteriorarea bunului, vânzătorul are dreptul să scadă din preț o sumă corespunzătoare acestui avantaj.

În situația în care valoarea bunului a crescut, vânzătorul datorează, pe lângă, preț și sporul de valoare al bunului.

b. Cumpărătorul are dreptul și la valoarea fructelor naturale și civile pe care a fost obligat să le înapoieze celui care l-a evins (art. 1.702 pct. 1 C. civ.);

c. Cumpărătorul este îndreptățit și la restituirea cheltuielilor de judecată, precum și a cheltuielilor contractului (autentificare, taxe de timbru etc. - art. 1.702 pct. 2 și 3 C. civ.);

d. De asemenea, vânzătorul datorează cu titlu de daune-interese pierderile suferite și câștigurile nerealizate de către cumpărător datorită evicțiunii.

e. vânzătorul datorează cumpărătorului toate cheltuielile pentru lucrările efectuate în legătura cu bunul vândut, fie ele autonome sau adăugate (dar, în acest din urmă caz numai dacă sunt cheltuieli necesare și utile). Vânzătorul poate, de asemenea, să determine pe terțul evingător să restituie aceste cheltuieli.

Vânzătorul de rea-credință datorează și cheltuielile voluptuoșii făcute de către cumpărător.

4.2. Evicțiunea parțială. În caz de evicțiune parțială, cumpărătorul pierde doar o parte a proprietății sau suferă o restrângere a dreptului de proprietate asupra bunului care formează obiectul vânzării cumparării. Evicțiunea parțială dă dreptul cumpărătorului de a alege între a cere rezoluționară vânzării și menținerea ei cu despăgubiri pentru pierderea încercată.

Potrivit art. 1.703 C. civ., în situația în care evicțiunea parțială nu atrage rezoluțiunea contractului, vânzătorul trebuie să restituie cumpărătorului o parte din preț proporțională cu valoarea părții de care a fost evins și, dacă este cazul, să plătească daune-interese.

5. Modificarea obligației de garanție contra evicțiunii. Garanția contra evicțiunii este de esență vânzării, astfel ca vânzătorul este de drept obligat să-l garanteze pe cumpărător. Aceasta garanție poartă denumirea de garanție de drept.

Potrivit art. 1.698 C. civ., „pârțile pot conveni să extindă sau să restrângă obligația de garanție contra evicțiunii”. De asemenea, pârțile pot conveni exonerarea vânzătorului de garanție contra evicțiunii. În nici unul din cazuri, vânzătorul nu poate fi exonerat de obligația de a restitui prețul, cu excepția cazului în care cumpărătorul și-a asumat riscul producerii evicțiunii.

Garanția majorată, micșorată sau înlăturată se numește garanție de fapt (convențională).

Potrivit art. 1.699 C. civ. în situația în care pârțile au convenit exonerarea totală a vânzătorului pentru obligația de garanție contra evicțiunii, el datorează totuși garanție contra evicțiunii cauzate ulterior vânzării prin faptul sau personal, precum și pentru evicțiunea provenită din

cauze pe care, cunoscând-le în momentul vânzării, nu le-a adus la cunoștința cumpărătorului. Orice stipulație contrară se considera nescrisă.

Obligația vânzătorului de garanție contra viciilor

1. Noțiunea de vicii ascunse. Vânzătorul este dator să asigure cumpărătorului folosința liniștită a lucrului. Așa fiind, el este ținut răspunzător în cazul în care lucrul vândut are unele defecte (vicii) care îi fac impropriu întrebuințării în scopul pentru care a fost cumpărat sau care sunt de natura să-i micșoreze dintr-atât de mult întrebuințarea sau valoarea, încât, dacă cumpărătorul le-ar fi cunoscut, n-ar mai fi cumpărat lucrul sau nu ar fi plătit același preț (art. 1.707 C. civ.).

În cazul în care viciile pot fi înlăturate prin repararea bunului, cumpărătorul va putea cere acest lucru.

2. Condițiile obligației de garanție contra viciilor. Pentru a fi antrenată răspunderea vânzătorului, viciile trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a. Viciile să fie ascunse. Potrivit art. 1.707 alin. 2 C. civ., este ascuns viciul care, la data contractării, nu poate fi descoperit de către un cumpărător prudent și diligent fără să fie nevoie de asistență de specialitate.

Prin urmare, viciul are caracter ascuns dacă el nu poate fi observat la o atentă verificare a lucrului și, evident, cumpărătorul nu l-a cunoscut și nici nu putea să-l cunoască, iar vânzătorul nu l-a încunostințat despre existența acestuia. Sarcina probei cunoașterii viciului de către cumpărător incumbă vânzătorului.

Răspunderea pentru viciile ascunse ale lucrului va reveni vânzătorului, chiar dacă a fost de bună-credință, adică nu a cunoscut viciile (art. 1.708 alin. 1 C. civ.).

b. Viciile să existe în momentul încheierii contractului, adică viciul ascuns al lucrului sau cauza acestuia să fi existat anterior sau să fie concomitent vânzării (art. 1.707 alin. 3 C. civ.).

viciile să fie grave. Se considera că viciile sunt grave dacă din cauza lor lucrul este impropriu întrebuințării potrivit destinației sau naturii sale sau atunci când acestea îi micșorează dintr-atât valoarea de întrebuințare încât, în cazul în care cumpărătorul le-ar fi cunoscut, nu ar fi cumpărat bunul sau ar fi plătit un preț mai mic.

Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor dacă acestea erau cunoscute de către cumpărător la data încheierii contractului.

Răspunderea vânzătorului pentru viciile ascunse ale lucrului se antrenează indiferent dacă acesta le cunoștea sau nu, respectiv dacă a fost de bună sau de rea-credință.

Dovada întrunirii cumulative a cerințelor legale care condiționează răspunderea vânzătorului pentru viciile lucrului cade în sarcina cumpărătorului.

3. Termenul de denunțare a viciilor. Cumpărătorul care a descoperit viciile ascunse ale lucrului cumpărat este obligat să le aducă la cunoștința vânzătorului în termenul stabilit prin contract, iar atunci când nu s-a prevăzut un termen în termen de 3 luni, pentru construcții, sau în termen de 2 luni de la data la care le-a descoperit, pentru celelalte bunuri. În situația în care cumpărătorul nu respectă aceste termene, la stabilirea despăgubirii pe care vânzătorul o

datorează cumpărătorului pentru viciile ascunse, se va tine seama si de paguba pe care vânzătorul a suferit-o din cauza nedenunțării sau denunțării cu întârziere a viciilor.

Daca viciul apare gradual, termenele menționate mai sus încep sa curgă de la data când cumpărătorul își da seama de gravitatea si întinderea viciului.

4. Efectele răspunderii pentru vicii ascunse.

In cazul in care descoperă ca bunul cumpărat este afectat de vicii, cumpărătorul poate cere, după caz:

- înlăturarea viciilor de către vânzător sau pe cheltuiala acestuia;
- înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
- reducerea corespunzătoare a prețului;

Daca cumpărătorul nu cere rezoluțiunea contractului, el va păstra bunul, putând solicita reducerea corespunzătoare a prețului, proporțional cu paguba provocata de viciile ascunse si restituirea părții respective din prețul achitat (art. 1.710 C. civ.). Acțiunea de reducere a prețului este numita acțiune estimatorie sau sunați minori, caci aprecierea valorii lucrului se apreciază prin expertiza.

- rezoluțiunea vânzării;

Acțiunea prin care cumpărătorul cere rezoluțiunea vânzării este numita acțiune redhibitorie. Aceasta acțiune este admisa in cazul in care, datorita viciului, bunul este impropriu întrebuințării potrivit destinației sau naturii sale ori valoarea de întrebuințare este dintr-atât de micșorata încât, in cunoștința de cauza, cumpărătorul nu ar fi încheiat contractul. Nu se cere, însă, ca bunul sa fie absolut impropriu utilizării potrivit destinației sale normale.

Daca acțiunea redhibitorie a fost admisa, cumpărătorul va trebui sa restituie lucrul in starea in care se afla, iar vânzătorul sa restituie prețul încasat si sa-l despăgubească pe cumpărător pentru cheltuielile ocazionate de încheierea contractului (art. 1.712 alin. 2 C. civ.). Aceste despăgubiri sunt datorate de către vânzător chiar si atunci când cumpărătorul nu mai poate restitui bunul datorita viciilor ascunse.

Acțiunea redhibitorie si cea estimatorie nu se pot exercita concomitent, cumpărătorul fiind obligat sa opteze pentru una dintre ele.

La cererea vânzătorului, ținând seama de gravitatea viciilor si de scopul pentru care contractul a fost încheiat, instanța de judecata poate dispune o alta măsura dintre cele prevăzute mai sus decât cea solicitata de către cumpărător.

Daca vânzătorul a fost de rea-credință, cunoscând existenta viciilor la data încheierii contractului, pe lângă una dintre aceste masuri, el va fi ținut si la plata de daune-interese pentru prejudiciul cauzat.

5. Modificarea convenționala a garanției pentru vicii. Nefiind reglementata prin norme imperative, părțile pot conveni asupra agravării răspunderii vânzătorului pentru vicii, instituind si răspunderea pentru viciile aparente sau pentru cele apărute ulterior vânzării s.a.

Daca vânzătorul a fost de buna-credință, părțile pot conveni limitarea ori înlăturarea

garanției pentru vicii. În cazul în care vânzătorul a cunoscut viciile sau trebuia să le cunoască la data încheierii contractului, clauza de limitare sau de înlăturare a răspunderii vânzătorului este lovita de nulitate.

C. Garanția pentru buna funcționare

Conform art. 1.716 C. civ., în afara de garanția contra viciilor ascunse, vânzătorul care a garantat pentru un timp determinat buna funcționare a bunului vândut este obligat, în cazul oricărei defecțiuni ivite înăuntrul termenului de garanție, să repare bunul pe cheltuiala sa. Dacă reparația este imposibilă sau dacă durata acesteia depășește timpul stabilit prin contract sau prin legea specială, vânzătorul este obligat să înlocuiască bunul vândut. În lipsa unui termen prevăzut în contract sau în legea specială, durata maximă a reparației este de 15 zile de la data când cumpărătorul a solicitat repararea bunului.

Dacă vânzătorul nu înlocuiește bunul într-un termen rezonabil, potrivit cu împrejurările, el este obligat, la cererea cumpărătorului, să îi restituie premiul primit în schimbul înapoierii bunului.

Garanția nu va fi datorată dacă vânzătorul dovedește că defecțiunea s-a produs din pricina modului nepotrivit în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul. Comportamentul cumpărătorului se apreciază și luând-se în considerare instrucțiunile scrise care i-au fost comunicate de către vânzător (art. 1.717 C. civ.).

Sub sancțiunea decăderii din dreptul de garanție, cumpărătorul trebuie să comunice defecțiunea înainte de împlinirea termenului de garanție. Dacă aceasta comunicare nu a putut fi făcută în termenul de garanție, din motive obiective, cumpărătorul are obligația să comunice defecțiunea într-un termen rezonabil de la data expirării termenului de garanție.

§ 3. Obligațiile cumpărătorului

Potrivit art. 1.719 C. civ., cumpărătorul are două obligații principale:

- să preia bunul vândut;
- să plătească prețul vânzării.

A. Plata prețului

Potrivit art. 1.720 C. civ. în lipsa unei stipulații contrare, cumpărătorul trebuie să plătească prețul la locul în care se afla bunul în momentul încheierii contractului.

În privința momentului în care trebuie făcută plata, prețul trebuie achitat de îndată ce a fost transmisă proprietatea.

În ceea ce privește modalitatea de plată a prețului, aceasta se poate realiza:

- fie sub forma unei sume globale care să facă obiectul unei prestații unice;
- fie în mod fracționat, eşalonat în timp, în rate la anumite termene, de regula lunar.

Potrivit art. 1.721 C. civ., cumpărătorul este obligat să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății dacă bunul produce fructe naturale sau civile sau din ziua predării, dacă bunul nu produce fructe, dar ai procura alte foloase.

Cumpărătorul are dreptul sa suspende plata prețului în situația în care afla despre existența unei cauze de evicțiune. Suspendarea plății prețului se poate face până la încetarea tulburării sau până când vânzătorul oferă o garanție corespunzătoare. Suspendarea plății prețului nu se poate face în situația în care cumpărătorul a cunoscut pericolul evicțiunii în momentul încheierii contractului sau dacă în contract s-a prevăzut ca plata se va face chiar în caz de tulburare.

În caz de neplata a prețului de către cumpărător, vânzătorul poate să-și exercite dreptul de retenție asupra bunului până în momentul plății. Pentru exercitarea dreptului de retenție de către vânzător, trebuie îndeplinite două condiții:

- creanța privind prețul să fie exigibilă;
- cumpărătorul să nu fi dobândit deținutarea bunului care formează obiectul vânzării.

În situația în care bunul a fost predat cumpărătorului, vânzătorul va putea cere executarea silită a obligației de plată a prețului, având un privilegiu special care-i conferă dreptul de a fi satisfăcut cu preferință față de alți creditori, din prețul bunului vândut (art. 1.723 C. civ.). Acțiunea în plată a prețului are caracter personal și se prescrie în termenul general de 3 ani.

Vânzătorul poate opta și pentru a cere rezoluțiunea contractului de vânzare cumpărare pentru neplata integrală sau parțială a prețului, inclusiv a dobânzilor.

Rezoluțiunea are drept consecință desființarea cu efect retroactiv a vânzării- cumpărării, cu consecința repunerii părților în situația anterioară, ducând, în principiu, și la desființarea tuturor drepturilor constituite în favoarea terțelor persoane de către cumpărător asupra bunului vândut.

În ambele situații, cumpărătorul poate cere și daune-interese.

B. Luarea în primire a lucrului

Cumpărătorul este obligat să ia în primire lucrul vândut la locul și la termenul la care vânzătorul este obligat să-l predea. Prin urmare, această operație trebuie executată la termenul stabilit în contract, iar, în lipsa unei asemenea stipulații, potrivit obiceiului locului; dacă nu există un obicei, îndată după încheierea contractului.

În cazul în care cumpărătorul refuză preluarea și plata bunului mobil, el este de drept în întârziere, iar dacă cumpărătorul persistă în refuzul său, vânzătorul are un drept de opțiune între consemnarea bunului în depozit, la dispoziția și pe cheltuiala cumpărătorului și vânzarea bunului.

Dacă vânzarea cumpărarea a avut ca obiect bunuri (mobile) alterabile sau supuse fluctuației de valoare, cumpărătorul este de drept în întârziere în privința preluării lor, atunci când nu le-a preluat în termenul convenit, chiar dacă prețul a fost plătit, sau atunci când a solicitat predarea, fără să fi plătit prețul.

C. Suportarea cheltuielilor vânzării cumpărării

Potrivit art. 1.666 C. civ., cumpărătorul este obligat să suporte cheltuielile vânzării, dacă părțile nu au stipulat altfel.

Aceste cheltuieli care incumba cumpărătorului ca un accesoriu al prețului constau în cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru, de autentificare a actelor în cazul bunurilor imobile. Tot în sarcina cumpărătorului sunt și cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului.

Pârțile pot prevedea, însă, ca aceste cheltuieli să fie suportate în comun sau chiar numai de către vânzător. Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului.

VARIETATI ALE CONTRACTULUI DE vânzare cumpărare

§ 1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură

Această varietate de vânzare are ca obiect numai lucruri de gen, dintr-un lot determinat. Pentru individualizarea cantității vândute va trebui să se efectueze numărarea sau măsurarea acesteia.

Caracteristic acestei varietăți de vânzare cumpărare este faptul că transferul dreptului de proprietate asupra bunului și a riscurilor de la vânzător la cumpărător are loc ulterior încheierii contractului, și anume, în momentul individualizării bunurilor prin cântărire, numărare sau măsurare.

§ 2. Vânzarea în bloc a bunurilor

Potrivit art. 1.678 C. civ. în situația în care mai multe bunuri sunt vândute în bloc și pentru un preț unic și global, proprietatea se strămută cumpărătorului îndată ce contractul s-a încheiat, chiar dacă bunurile nu au fost individualizate.

§ 3. Vânzarea pe gustate

Potrivit art. 1.682 C. civ. vânzarea sub rezervă ca bunul să corespundă gusturilor cumpărătorului se încheie numai dacă acesta a făcut cunoscut acordul sau în termenul convenit ori statornicit prin uzanțe. Vânzarea pe gustate este întâlnită frecvent în piețe, târguri, unde se desfac bunuri alimentare. Pentru încheierea validă a unei asemenea vânzări este necesar ca, în prealabil, cumpărătorul să fi gustat aceste bunuri și să fi declarat că îi convin. Proprietatea bunului se transmite după ce acesta este individualizat.

§ 4. Vânzarea pe încercate

Potrivit art. 1.681 C. civ., vânzarea este pe încercate atunci când se încheie sub condiția suspensivă ca, în urma încercării, bunul să corespundă criteriilor stabilite la încheierea contractului ori, în lipsa acestora, destinației bunului, potrivit naturii sale.

Dacă durata încercării nu a fost convenită și din uzanțe nu rezultă altfel, condiția se consideră îndeplinită în cazul în care cumpărătorul nu a declarat că bunul este nesatisfăcător în termen de 30 de zile de la predarea bunului.

În cazul în care prin contractul de vânzare părțile au prevăzut ca bunul vândut urmează să fie încercat, se prezuma că s-a încheiat o vânzare pe încercate.

§ 5. Vânzarea după mostra sau model

În acest caz, dreptul de proprietate se transferă la momentul predării bunului.

§ 6. Vânzarea unei moșteniri

Vânzarea unei succesiuni (moșteniri) este un contract prin care titularul unui drept succesoral înstrăinează cu titlu oneros acest drept altei persoane, fie comoștenitor, fie o persoană străină de moștenire. O asemenea vânzare este posibilă numai după momentul deschiderii succesiunii.

Vânzarea unei moșteniri trebuie să fie realizată în forma autentică sub sancțiunea nulității absolute a contractului.

Dacă nu specifică bunurile asupra cărora se întind drepturile sale, vânzătorul unei moșteniri garantează numai calitatea sa de moștenitor, afara de cazul când părțile au înălțurat expres și aceasta garanție.

Vânzătorul este obligat să predea cumpărătorului toate fructele pe care le-a cules și toate plățile primite pentru creanțele moștenitorii, fiind îndreptățit să i se plătească de către cumpărător toate sumele de bani achitate în contul pasivului succesoral. Vânzătorul rămâne răspunzător pentru toate datoriile moștenirii.

§ 7. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

Atunci când, într-o vânzare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț; riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia.

În lipsa unei înțelegeri contrare, neplata unei singure rate, care nu este mai mare de o optime din preț, nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului, iar cumpărătorul păstrează beneficiul termenului pentru ratele succesive.

Când a obținut rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, vânzătorul este ținut să restituie toate sumele primite, dar este îndreptățit să retina, pe lângă alte daune-interese, o compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător.

§ 8. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare

Conform art. 1.758 C. civ. vânzarea cu opțiune de răscumpărare este o vânzare afectată de condiție rezolutorie prin care vânzătorul își rezerva dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului. Opțiunea de răscumpărare nu poate fi stipulată pentru un termen mai mare de 5 ani. Dacă s-a stabilit un termen mai mare, acesta se reduce de drept la 5 ani.

Exercitarea opțiunii de răscumpărare de către vânzător se poate face numai dacă acesta restituie cumpărătorului prețul primit și cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare și realizarea formalităților de publicitate (art. 1.759 alin. 1 C. Ci.).

Exercitarea opțiunii îi obligă pe vânzător la restituirea către cumpărător a cheltuielilor pentru ridicarea și transportul bunului, a cheltuielilor necesare, precum și a celor utile, însă, în acest

din urma caz, numai in limita sporului de valoare. In cazul in care vânzătorul nu exercita opțiunea in termenul stabilit, condiția rezolutorie care afecta vânzarea este considerata a nu se fi îndeplinit, iar dreptul cumpărătorului se consolidează.

Vânzătorul care intenționează sa exercite opțiunea de răscumpărare trebuie sa ii notifice pe cumpărător, precum si pe orice subdobânditor căruia dreptul de opțiune ii este opozabil si fata de care dorește sa își exercite acest drept. In termen de o luna de la data notificării, vânzătorul trebuie sa consemneze sumele menționate la art. 1.759 alin. (1), la dispoziția cumpărătorului sau, după caz, a terțului subdobânditor, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a exercita opțiunea de răscumpărare.

In cazul in care diferența dintre prețul răscumpărării si prețul plătit pentru vânzare depășește nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi, prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare.

CONTRACTUL DE DONATIE

NOTIUNEA SI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE DONATIE

§ 1. Noțiunea contractului de donație

Contractul de donație este reglementat de Codul civil, in Cartea a IV-a, intitulata Despre moștenire si liberalități, in Titlul al II-lea, împreuna cu testamentele, deoarece, atât donația, cat si testamentul au la baza intenția de a gratifica, fiind liberalități.

In baza art. 985 C. civ., vom defini contractul de donație ca fiind un contractul prin care, cu intenția de a gratifica, o parte numita, donator, dispune in mod irevocabil de un bun in favoarea celeilalte părți, numita donatar .

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de donație

- a. Donația este un contract unilateral, deoarece da naștere la obligații numai in sarcina donatorului. Donatarul are numai o îndatorire de recunoștința fata de donator, care rezulta din lege si nu din contract.
- b. Donația este un contract esențialmente gratuit (o liberalitate). In cazul donației cu sarcina, contractul este oneros in limitele valorii sarcinii si gratuit numai pentru ceea ce depășește valoarea sarcinii.
- c. Contractul de donație este un contract translativ de proprietate.
- d. Contractul de donație este un contract solemn (art. 1.011 C. civ.), cu excepția donațiilor indirecte, donațiilor deghizate si a darurilor manuale.

CONDITIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE DONATIE

§ 1. Condițiile de forma ale contractului de donație - Potrivit art. 1.011 C. civ.: „Donația se încheie prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute”.

În cazul în care părțile încheie contractul prin reprezentant, mandatul (procura) trebuie să îmbrace, la rândul ei, forma autentică (principiul simetriei de formă, potrivit căruia toate actele care sunt în legătură cu un act autentic trebuie să se încheie în formă autentică). Pentru donator, procura trebuie să fie și specială, deoarece suntem în prezența unui act de dispoziție.

Forma autentică este cerută ca o condiție de validitate, nerespectarea acesteia antrenând sancțiunea nulității absolute a contractului.

Notarul care a autentificat donația are obligația să înscrie de îndată acest contract în registrul național notarial, ținut în format electronic. Înscrierea se face pentru opozabilitatea actului terțelor persoane. În cazul în care contractul se încheie între părți care nu sunt prezente nici personal și nici prin reprezentant, donația se compune din două acte: oferta de a dona și acceptarea donației, ambele acte trebuind să îmbrace forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

Acceptarea donației poate fi făcută numai de către donatar și trebuie să fie notificată donatorului în limitele termenului stabilit, iar dacă nu s-a fixat un termen, înainte de revocarea ofertei și, în tot cazul, în timpul vieții donatorului sau înainte ca acesta să fi devenit incapacil, în caz contrar oferta devine caducă (art. 1.013 alin. 1 C. civ.). De asemenea, oferta nu mai poate fi acceptată după moartea donatarului, în schimb, moștenitorii acestuia pot comunica acceptarea făcută de donatar în timpul vieții.

Oferta de donație poate fi revocată cât timp ofertantul nu a luat cunoștința de acceptarea destinatarului.

Oferta de donație făcută unei persoane lipsite de capacitate de exercițiu se acceptă de către reprezentantul sau legal, iar cea făcută unei persoane cu capacitate de exercițiu restrânsă se acceptă de către acesta, cu încuviințarea reprezentantului legal (art. 1013 alin. 3 și 4 C. civ.).

În cazul în care donația are ca obiect bunuri mobile, potrivit art. 1011 alin. 3 C. civ. acestea trebuie enumerate și evaluate printr-un înscris, fie el și sub semnătura privată, sub sancțiunea nulității absolute a donației.

Nulitatea donației pentru viciile de formă poate fi înlăturată prin confirmarea ei făcută de către moștenitorii universali ori cu titlu universal al dispunătorului, fără însă a se prejudicia drepturile terților.

§ 2. Condițiile de fond ale contractului de donație

A. Capacitatea părților

a. Regula. Potrivit art. 987 C. civ. „Orice persoană poate face și primi liberalități, cu respectarea regulilor privind capacitatea”. Prin urmare, capacitatea este regula, iar incapacitatea este excepția.

Condiția capacității de a dispune prin liberalități trebuie îndeplinită la data la care dispunătorul își exprimă consimțământul, iar condiția capacității de a primi o donație trebuie îndeplinită la data la care donatarul acceptă donația.

Donația fiind un act de dispoziție și cu titlu gratuit, trebuie ca părțile să aibă capacitate deplină de exercițiu.

În ceea ce privește persoanele juridice, dacă prin lege nu se dispune altfel, orice persoană juridică poate primi liberalități în condițiile dreptului comun, de la data actului de înființare, chiar dacă liberalitățile nu sunt necesare pentru ca persoana juridică să nască în mod valabil (art. 208 C. civ.).

b. Incapacități de a dispune prin donație

1. Potrivit art. 988 alin. 1 C. civ. cel lipsit de capacitate de exercițiu sau capacitate de exercițiu restrânsă nu poate dispune de bunurile sale prin liberalități, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Nerespectarea acestei incapacități se sancționează cu nulitatea juridică a donației, chiar fără dovedirea unui prejudiciu (art. 44 C. civ.).

c. Incapacități de a primi prin donație

1. Persoanele neconcepute. Potrivit art. 36 C. civ. „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu”, de unde rezultă că nu poate primi o donație o persoană care nu are existența fizică la data făcerii donației.

2. Medicii, farmaciștii și preoții. Art. 990 C. civ. dispune că medicii și farmaciștii, precum și alte persoane, care au acordat, direct sau indirect, îngrijiri de specialitate dispunătorului pentru boala care este cauza a decesului nu pot primi donații de la acesta din urmă.

Această interdicție se întemeiază pe o prezumție absolută de sugestie și captație, iar nerespectarea ei atrage sancțiunea nulității relative.

Prevederile art. 990 C. civ. sunt aplicabile și preoților sau altor persoane care au asistat pe donator din punct de vedere religios în cursul bolii de care acesta a murit.

Vor fi valabile donațiile făcute medicilor, farmaciștilor sau altor persoane care au acordat îngrijiri de specialitate medicale sau religioase când aceștia au calitatea de soț, rudă în linie dreaptă sau colaterali privilegiați. Liberalitățile făcute altor rude până la gradul patru inclusiv vor fi valabile, dacă, la data liberalității, dispunătorul nu are soț și nici rude în linie dreaptă sau colaterali privilegiați.

În cazul în care dispunătorul a decedat din cauza bolii, termenul de prescripție a acțiunii în anulare curge de la data la care moștenitorii au luat cunoștința de existența liberalității (art. 990 alin. 4 C. civ.). Dacă dispunătorul și-a revenit, acțiunea în anularea donației poate fi promovată în termen de trei ani de la data la care dispunătorul s-a restabilit (art. 990 alin. 5 C. civ.).

În condițiile acestui articol, donația nu va fi valabilă nici în situația în care este făcută în favoarea unei persoane interpuse. Sunt prezumate a fi persoane interpuse, conform art. 992 alin. 2, ascendenții, descendenții și soțul persoanei incapabile de a primi donații, precum și ascendenții și descendenții soțului acestei persoane.

3. Cetățenii străini și apatrizii nu pot primi prin donații terenuri situate în țara noastră (art. 44 alin. 2 din Constituția revizuită).

B. Consimțământul părților

Pentru validitatea donației, consimțământul trebuie să fie exprimat în forma autentică (art. 1.011 C. civ.) și să fie neviciat prin eroare, dol sau violență.

Eroarea poate privi identitatea donatarului, bunul donat sau cauza donației.

În practică, mai frecvent, este întâlnit dolul, care se manifestă aici sub forma sugestiei și captației.

Violența, fie ea fizică sau morală, poate proveni atât de la donatar, cât și de la un terț.

Sanctiunea vicierii consimțământului este nulitatea relativă a donației.

C. Obiectul contractului de donație

Bunul care formează obiectul contractului de donație trebuie să fie în circuitul civil, să fie determinat sau determinabil, posibil, licit și să existe sau să poată exista în viitor. Dintre bunurile viitoare, numai succesiunile nedeschise nu pot forma obiectul donației. De asemenea, bunurile viitoare nu pot constitui obiectul darului manual.

Dacă bunul donat este individual determinat, donatorul trebuie să aibă calitatea de proprietar. Contractul de donație care are ca obiect lucrul altuia este lovit de nulitate absolută.

D. Cauza contractului de donație

Cauza donației trebuie să fie reală, licită și morală.

Cauza cuprinde două elemente: intenția de a gratifica și motivul determinant.

Intenția de a gratifica constă în transmiterea cu titlu gratuit a dreptului de proprietate asupra unui bun ori a altui drept real sau de creanță. Intenția de a gratifica este comună tuturor contractelor de donație, ea înfățișându-se ca un element abstract, obiectiv și invariabil al cauzei donației.

Motivul determinant este scopul efectiv urmărit de către donator - element subiectiv, variabil și concret în fiecare contract de donație.

PRINCIPIUL IREVOCABILITĂȚII DONAȚIILOR. EXCEPȚII

§ 1. Principiul irevocabilității donațiilor

A. Considerații generale

Conform dispozițiilor art. 985 și 1.015 C. civ. contractul de donație este irevocabil, astfel încât, cel care a făcut liberalitatea, nu mai poate lua înapoi ceea ce a dăruit. Irevocabilitatea donațiilor este menită să asigure siguranța circuitului civil.

În cazul contractului de donație irevocabilitatea are un caracter special, mai accentuat decât forța obligatorie a oricărui alt contract, întrucât ea privește nu numai efectele, ci însăși esența contractului, fiind o condiție de valabilitate pentru formarea lui.

Așa fiind, orice clauză sau condiție, a cărei îndeplinire ar depinde doar de voința donatorului, care ar putea în acest fel să înlăture sau să micșoreze liberalitatea făcută donatarului, este incompatibilă cu esența donațiilor și sancționată cu nulitatea absolută.

B. Clauze incompatibile cu principiul irevocabilității donațiilor

- Donația afectată de o condiție a cărei realizare depinde exclusiv de voința donatorului (art. 1.015 alin. 2 pct. 1 C. civ.). Așadar, donația nu poate să fie făcută sub o condiție pur potestativă - a cărei realizare ar atârna exclusiv de voința donatorului (de exemplu, îți voi dona bunul, dacă voi crede eu că meriți) și nici sub o condiție simplă potestativă - a cărei realizare să depindă atât de voința donatorului, cât și de circumstanțe exterioare (de exemplu, îți voi dona casa, dacă mă voi transfera în alta localitate).

Sanctiunea nerespectării acestei interdicții este nulitatea absolută a contractului.

- Donația făcută cu sarcina pentru donatar de a plăti datoriile viitoare nedeterminate. Potrivit art. 1.015 alin. 2 pct. 2 C. civ. sunt nule donațiile care impun donatarului plata unor datorii pe care donatorul le-ar contracta în viitor și a căror valoare maximă nu a fost specificată prin actul de donație, întrucât donatorul ar putea contracta în viitor datorii care ar putea depăși valoarea obiectului donat, ceea ce ar constitui o revocare indirectă a donației. Sanctiunea inserării unei asemenea clauze este nulitatea absolută.

- Donația care conferă dreptul dispunătorului de denunța unilateral contractul;

Sanctiunea inserării unei asemenea clauze este nulitatea absolută.

- Donația făcută cu clauza în favoarea dispunătorului de a dispune în viitor de bunul donat. Dacă donatorul și-a rezervat dreptul de a dispune de un bun sau de o parte determinată din bunurile dăruite, donația este nulă cu privire la acel bun sau acea parte, chiar dacă donatorul moare fără a fi dispus de ele; bunul sau partea de bun se transmite către moștenitorii legali ai donatorului. Rațiunea acestei interdicții rezidă în faptul că donatarul s-ar afla la discreția donatorului, care ar putea oricând să înstrăineze bunurile sau suma de bani din bunurile dăruite.

Sanctiunea inserării unei asemenea clauze este nulitatea absolută.

C. Clauze compatibile cu principiul irevocabilității donațiilor:

- cele prin care contractul de donație este afectat de un termen, deoarece termenul nu afectează dobândirea dreptului transmis, ci numai exercițiul acestuia;

- cele prin care contractul de donație este afectat de o condiție cazuală (care depinde de hazard) sau mixtă (depinzând de hazard și voința unei alte persoane decât donatorul);

- cele prin care în contractul de donație se stipulează plata datoriilor prezente ale donatorului, datorii cu data certă, anterioară donației și chiar cele viitoare, dacă acestea sunt specificate în contract;

- cele care prevăd expres posibilitatea reîntoarcerii bunurilor donate în cazul în

care donatarul ar predeceda donatorului, chiar dacă ar lăsa descendenți, sau pentru cazul de predeces al donatarului și al descendenților lui (art. 1.016 C. civ.). asemenea clauze de reîntoarcere vor putea fi convenite numai în favoarea donatorului, nu și a moștenitorilor acestuia;

- cele prin care donația are ca obiect nuda proprietate, donatorul rezervând-si uzufructul sau dreptul de abitație. Tot astfel, este permisa si clauza prin care se donează doar uzufructul, donatorul păstrând nuda proprietate.

§ 2. Excepție de la principiul irevocabilității donațiilor

În principiu, donațiile sunt irevocabile. Prin excepție de la principiul irevocabilității donațiilor, sunt revocabile prin ele însele donațiile între soți.

Potrivit art. 1.031 C. civ., orice donație încheiată între soți în timpul căsătoriei este revocabila numai în timpul căsătoriei. Soțul donator are dreptul de a revoca contractul de donație oricând în timpul căsătoriei și fără a justifica în vreun fel revocarea făcută. Voința soțului donator de a revoca donația făcută celuilalt soț poate fi exprimată expres (prin solicitarea restituirii bunului) și chiar tacit (de exemplu, în cazul în care donatorul dispune de bunul donat prin testament în favoarea altcuiva).

Donația între soți devine irevocabila în clipa morții donatorului, precum și în momentul încetării sau desfacerii căsătoriei. Cu toate acestea, după acest moment, donația se va putea revoca pentru neexecutarea sarcinilor sau pentru ingraturitudine din partea donatarului.

Nulitatea căsătoriei atrage nulitatea relativa a donației făcute soțului de rea-credința.

CAUZELE LEGALE DE REVOCARE A DONATIILOR

Potrivit art. 1.020 C. civ. donația poate fi revocată pentru ingraturitudine și pentru neexecutarea culpabila a sarcinilor la care s-a obligat donatarul. Revocarea pe aceste temeiuri nu operează de drept, ci ea trebuie solicitată de către partea interesată.

§ 1. Revocarea donațiilor pentru ingraturitudine

A. Noțiunea de ingraturitudine

Ingraturitudinea este antonimul recunoștinței pe care donatarul ar trebui să o aibă față de donator.

B. Cazurile de revocare a donațiilor pentru ingraturitudine

Art. 1.023 C. civ. enumera următoarele cazuri de revocare pentru ingraturitudine:

a. Donatarul a atentat la viața donatorului, a unei persoane apropiate lui sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu l-a înștiințat pe donator.. Pentru ca donația să fie revocată în temeiul art. 1.023 pct. 1 C. civ., nu se cere o condamnare penală a donatarului, ci este suficient să se stabilească de către instanța de judecată intenția de a curma viața donatorului

sau a persoanelor menționate în acest articol, chiar dacă aceasta intenție nu a fost concretizată sau să facă dovada faptului că donatarul a avut cunoștința despre împrejurarea că o altă persoană intenționa să facă acest lucru.

b. Donatarul se face vinovat de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donator (potrivit art. 1.023 pct. 2 C. civ.).

Actele de cruzime vizează integritatea corporală și sănătatea donatorului și ele vor trebui să fie săvârșite de donatar sau de o altă persoană, din ordinul acestuia, iar în ceea ce privește injuriile, acestea ating onoarea, demnitatea sau reputația donatorului.

Faptele enumerate în art. 1.023 pct. 2 C. civ. trebuie săvârșite cu intenție, iar gravitatea faptelor se apreciază numai de către instanța de judecată..

c. Donatarul refuză, în mod nejustificat, să asigure alimente donatorului (art. 1.023 pct. 3 C. civ.). Revocarea donației pentru refuz de alimente presupune că donatorul să fi ajuns în nevoie, iar donatarul, având posibilitatea, să-i refuze fără cuvânt, adică fără o temeinică justificare, ajutorul alimentar pe care i-l impune obligația de recunoștință. Obligația donatorului de a acorda alimente donatorului trebuie să fie exercitată în limita valorii actuale a bunului donat, dar ținându-se seama de starea bunului din momentul donației.

Refuzul donatarului nu va putea fi sancționat cu revocarea, dacă donatorul are rude în situația de a-i putea acorda întreținere.

C. Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine

Această acțiune se particularizează prin următoarele trăsături:

a. Este o acțiune strict personală, putând fi intentată numai de către donator. Moștenitorii acestuia devin titulari ai acțiunii în revocare dacă acțiunea a fost intentată de donator, iar acesta a decedat înainte de terminarea procesului sau dacă donatorul a decedat înainte de expirarea termenului în care acțiunea putea fi intentată, fără să-l fi iertat pe donatar (art. 1.024 alin. 3 și 4 C. civ.). De asemenea, revocarea poate fi solicitată de către moștenitorii donatorului în situația în care donatorul decedează fără să fi cunoscut cauza de revocare.

b. Titularul acțiunii îi poate ierta pe donator, în cunoștința de cauză, asupra faptelor de ingratitudine săvârșite de acesta.

c. Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine poate fi intentată doar în contra autorului faptei de ingratitudine. Dacă donatarul decedează după introducerea acțiunii, acțiunea poate fi continuată împotriva moștenitorilor.

Acțiunea în revocarea donației pentru ingratitudine este o acțiune în restituire cu caracter de sancțiune, deci esențialmente personală. Dacă restituirea în natură nu mai este posibilă, donatarul va fi obligat să plătească valoarea bunului la data soluționării cauzei. În toate cazurile, donatarul va fi obligat să restituie și fructele produse de bun de la data introducerii cererii de revocare.

Admiterea acțiunii nu produce efecte retroactive față de terții de bună-credință care au dobândit bunul prin acte cu titlu oneros și nici asupra garanțiilor constituite în favoarea acestora.

d. Termenul in care poate fi promovata acțiunea in revocare pentru ingratitudine este de un an din ziua in care donatorul a știut ca donatarul a săvârșit fapta de ingratitudine. Daca donatorul decedează fără sa fi cunoscut cauza de revocare, acțiunea poate fi introdusa de moștenitorii donatorului in termen de un an de la data morții donatorului.

§ 2. Revocarea donațiilor pentru neîndeplinirea sarcinilor

Sarcina este o obligație impusa donatarului, care, daca a acceptat donația, este ținut sa o aducă la îndeplinire, in caz de neexecutare, donatorul având dreptul fie la acțiunea in executare, fie la a cere in justiție revocarea donației pentru neexecutarea sarcinii. Sarcina trebuie sa fie executata numai in limita valorii bunului donat actualizata la data la care sarcina trebuia executata.

Sarcina trebuie sa fie posibila, licita si morala. Ea poate fi stipulata in favoarea oricăreia dintre părți(donator ori donatar) sau in favoarea unui terț.

Daca sarcina s-a stipulat in favoarea donatarului, donația este pur gratuita însă, in caz de neexecutare, ea poate fi revocata pe acest temei. Daca sarcina este stipulata in favoarea donatorului sau a unui terț, in măsura sarcinii, donația nu mai este o liberalitate.

Pentru ca donatorul sa poată cere revocarea contractului, neîndeplinirea sarcinii de către donatar trebuie sa fie imputabila acestuia din urma.

Acțiunea in revocare poate fi intentata de donator, de succesorii săi in drepturi si chiar de către creditorii chirografari, prin intermediul acțiunii oblice. Daca sarcina a fost stipulata in favoarea unui terț, in caz de neexecutare, acesta poate solicita numai executarea sarcinii, nu si revocarea ei.

Revocarea donației va produce efecte retroactive (art. 1.029 C. civ.). Bunurile donate se reîntorc la donator libere de orice sarcina, sub rezerva regulilor de carte funciara sau a efectului dobândirii cu buna-credința a bunurilor mobile ori a regulilor din materie de uzucapiune (art. 1.648 alin. 1 C. civ.).

Acțiunea in revocare pentru neexecutarea sarcinilor se prescrie in termen de 3 ani de la data la care sarcina trebuia executata.

DONATIILE INDIRECTE, DONATIILE DEGHIZATE SI DARURILE MANUALE

§ 1. Donațiile indirecte

Sunt situații in care o persoana dorește sa gratifice pe o alta, dar nu prin intermediul contractului de donație propriu-zis, ci prin intermediul unui alt act juridic. In aceasta situație ne aflam in prezenta unei donații indirecte, care pentru a fi valabila trebuie sa îndeplinească toate condițiile de fond si de forma ale actului prin intermediul căruia se realizează.

In practica se întâlnesc, in principal, următoarele categorii de donații indirecte:

a. Renunțarea la un drept. In cazul in care renunțarea la un drept este făcută cu intenția de a gratifica, atunci ea da naștere unei donații indirecte.

Donația indirecta constituie in realitate un accesoriu al operațiunii principale, care este renunțarea la un drept si de care va beneficia cel chemat in baza legii sa se bucure de dreptul

respectiv. Astfel, art. 1.121 alin. 2 C. civ. dispune ca „partea denunțatorului profita moștenitorilor pe care i-ar fi înlăturat de la moștenire sau celor a căror parte ar fi diminuat-o dacă ar fi acceptat moștenirea”; sau renunțarea la un drept de uzufruct, de care va profita nudul proprietar prin consolidare etc.

b. Remiterea de datorie constituie un mijloc voluntar de stingere a unei obligații, constând în renunțarea creditorului la dreptul sau de creanță, cu consimțământul (expres sau tacit) al debitorului, ea fiind, în principiu, gratuită.

Remiterea de datorie poate fi făcută în orice formă, scrisă, verbală sau chiar tacită, atunci când ea decurge din anumite fapte ale creditorului, din care rezulta neîndoiește intenția acestuia de a-l libera pe debitor.

c. Stipulația în favoarea unei terțe persoane este un contract prin care o parte, numită promitent, se obligă față de alta parte, numită stipulant, să execute o anumită prestație în folosul unei terțe persoane, numită beneficiar, care nu participă și nici nu este reprezentată la încheierea contractului.

Stipulația în favoarea unei terțe persoane, făcută cu intenția de a gratifica reprezintă o donație indirectă, scutită de forma solemnă cerută pentru donații.

Donația indirectă nu este supusă formei autentice cerute pentru donații în general.

§ 2. Donațiile deghizate

Donația este deghizată atunci când este simulată, ascunsă sub forma unui act juridic diferit, cu titlu oneros.

Donația deghizată nu trebuie să îmbrace forma autentică (art. 1.011 C. civ.)

Donația deghizată produce efectele unei donații obișnuite.

Donațiile pot fi făcute și prin persoane interpușe. Se recurge la această formă de simulație în cazul în care se urmărește să se facă o liberalitate unei persoane incapabile să primească liberalități de la donator. Persoana interpusă, capabilă de a primi donația, va remite apoi bunul donat donatarului incapabil.

Potrivit art. 992 alin. 2 C. civ., sunt prezumate a fi persoane interpușe ascendenții, descendenții și soțul persoanei incapabile de a primi donații, precum și ascendenții și descendenții soțului acestei persoane.

§ 3. Darurile manuale

Darul manual este o varietate a contractului de donație care are ca obiect numai bunuri mobile corporale, încheindu-se valabil prin acordul de voință a părților și prin remiterea (tradițiunea) efectivă a bunului de la donator la donatar, fără îndeplinirea vreunei alte formalități. Așa fiind, darul manual este un contract real și nu solemn.

Bunurile viitoare nu pot forma obiectul darului manual, deoarece predarea presupune deținerea materială a bunului.

Valoarea bunului donat în acest fel trebuie să fie mică conform art. 1.011 alin. 4 C. civ., în caz contrar donația putând-se face numai în forma autentică. În aprecierea valorii mici a bunului se va ține seama de starea materială a donatorului.

Prin tradițiunea bunului nu trebuie să se înțeleagă o deplasare fizică a bunului de la donator la donatar, efectele sale juridice putând fi realizate și printr-o remitere implicită, cum ar fi predarea de către donator donatarului a cheilor de contact ale unui autoturism, însoțită de predarea actelor mașinii.

Pentru valabilitatea darului manual trebuie respectate toate regulile de fond cerute de lege pentru donații.

EFFECTELE CONTRACTULUI DE DONATIE

§ 1. Efectele donației între părți

A. Obligațiile donatorului

Donatorul are obligația de a preda bunul care formează obiectul donației și, eventual, de a-l păstra până la predare.

Potrivit art. 1.017 C. civ. donatorul răspunde numai pentru dol și culpa gravă.

În principiu, donatorul nu răspunde pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale bunului donat. Totuși, conform art. 1.018 alin. 1 și 2 C. civ. donatorul răspunde pentru evicțiune dacă:

- a. s-a obligat expres la aceasta (art. 1.018 alin. 1 C. civ.);
- b. evicțiunea provine din faptul sau personal ori dintr-o împrejurare care afectează dreptul transmis, pe care a cunoscut-o și nu a comunicat-o donatarului la încheierea contractului (art. 1.018 alin. 1 C. civ.);
- c. donația era cu sarcini, în limita valorii acestora (art. 1.081 alin. 2 C. civ.).

Donatorul va răspunde pentru viciile ascunse ale bunului donat în următoarele situații:

- a. dacă s-a obligat expres în acest sens;
- b. dacă a cunoscut viciile ascunse și nu le-a adus la cunoștința donatarului la încheierea contractului, fiind ținut să eroare prejudiciile cauzate prin aceste vicii;
- c. atunci când donația este cu sarcină, donatorul răspunde pentru viciile ascunse ca și vânzătorul.

B. Obligațiile donatarului

De regula, din contractul de donație donatarului nu îi revine nici o obligație legală față de donator, ci doar una morală, de recunoștință, care, în caz de nerespectare, atrage revocarea donației pentru ingraturitudine.

Dacă donația este cu sarcini, neîndeplinirea acestora de către donatar dă dreptul donatorului de a cere fie executarea contractului cu daune-interese, fie revocarea donației.

§ 2. Efectele donației față de terți

Contractul de donație este un contract translativ de proprietate. El va produce efecte depline doar între părțile contractante. Pentru ca donația să producă efecte și față de terți, legea cere îndeplinirea anumitor formalități de publicitate atunci.

Astfel, în cazul în care obiectul donației îl constituie un imobil supus înscrierii în cartea funciara, contractul devine opozabil față de terți din momentul înscrierii lui în cartea funciara (dacă este cazul atât a ofertei de a dona, cât și a acceptării și notificării acceptării acesteia).

Lipsa înscrierii poate fi invocată de orice persoană interesată, dar în primul rând de cei care au primit de la înstrăinată proprietatea bunului, creditorii ipotecari asupra imobilului donat, succesorii cu titlu particular ai donatorului.

În cazul contractului de donație având ca obiect bunuri mobile corporale, opozabilitatea față de terți se realizează prin transmiterea posesiei bunului donat.

În cazul creanțelor, donatarul va deveni proprietar față de terți numai prin efectul notificării sau acceptării, conform regulilor în materia cesiunii de creanță.

CONTRACTUL DE LOCATIUNE

§ 1. Noțiunea și reglementarea contractului de locațiune

Contractul de locațiune este acel contract prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar (chiriaș), folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie (art. 1.777 C. civ.).

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de locațiune

a. Contractul de locațiune este un contract consensual. Astfel, conform art. 1.781 C. civ. contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.

b. Contractul de locațiune este un contract cu titlu oneros.

c. Contractul de locațiune este un contract comutativ.

d. Contractul de locațiune este un contract sinalagmatic.

e. Contractul de locațiune este un contract cu executare succesivă în timp. Durata folosinței lucrului este de esență locațiunii. Locatorul este ținut să asigure folosința lucrului până la încetarea locațiunii, iar chiria este calculată și datorată în raport de durata folosinței, chiar și atunci când chiria a fost fixată în mod global.

f. Locațiunea este un contract translativ de folosință temporară asupra unui lucru neconsumptibil, individual determinat, de unde rezultă că locator poate fi nu numai proprietarul bunului, ci și uzufructuarul, locatarul principal etc. Nefiind un contract translativ de proprietate, riscul pieririi lucrului din caz de forță majoră sau caz fortuit va fi suportat de către locator, potrivit regulii *res perit domino*.

§ 3. Durata locațiunii

Potrivit art. 1.783 C. civ. contractul de locațiune se poate încheia pe o durată maximă de 49 de ani. În cazul în care părțile prevăd un termen mai mare, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

Contractul de locațiune se poate încheia atât pe o durată determinată, caz în care părțile prevăd în cuprinsul contractului durata acestuia, cât și pentru o durată nedeterminată de timp.

Atunci când în contract părțile nu au arătat durata locațiunii, fără, însă, să-și fi dorit să contacteze pe o durată nedeterminată, în lipsa uzanțelor, locațiunea se consideră încheiată: a) pentru un an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;

b) pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

c) pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

§ 4. Condițiile de validitate a contractului de locațiune

A. Capacitatea părților contractante

Contractul de locațiune este un act juridic de administrare, ceea ce înseamnă că atât locatorul, cât și locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută de lege pentru a face astfel de acte.

Locațiunile încheiate de persoane care, potrivit legii, nu pot face acte de administrare nu pot depăși 5 ani.

Incapacități speciale de a încheia contractul de locațiune

Potrivit art. 1.784 Căci. se aplică și în materia locațiunii incapacitățile speciale prevăzute de art. 1.654 și 1.655 C. civ. în materia contractului de vânzare cumpărare.

Prin urmare sunt, incapabili să încheie, direct sau prin persoane interpușe, contract de locațiune în calitate de locatar:

- mandatarii, cu privire la bunurile pe care sunt însărcinați să le dea în locațiune;
- părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;
- funcționarii publici, judecători-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile locațiunii făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

Încălcarea primelor doua incapacități se sancționează cu nulitatea relativa, iar încălcarea celei de a treia incapacități se sancționează cu nulitatea absoluta.

De asemenea, nu persoanele menționate mai sus nu pot încheia un contract de locațiune in calitate de locatori cu privire la bunuri proprii pentru un preț care consta într-o suma de bani provenita din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care li administrează ori a cărui administrare o supraveghează.

B. Obiectul contractului de locațiune

- Lucrul închiriat, total sau parțial, poate fi orice bun atât mobil, cat si un imobil, corporal sau incorporeal.

Obiectul contractului de locațiune nu este lucrul in sine, ci folosința acestuia, pe care locatorul trebuie sa o asigure locatarului in mod continuu– zi de zi – pe tot parcursul contractului, locațiunea fiind un contract cu executare succesiva in timp.

Bunurile din domeniul public al statului sau unităților administrativ- teritoriale vor putea fi închiriate numai in condițiile art. 136 alin. 4 din Constituție.

- Chiria reprezintă suma de bani pe care locatarul este ținut sa o plătească locatorului in schimbul folosinței lucrului. Chiria se fixează in funcție de durata contractului, fie global, fie pe unități de timp (ora, ziua, luna, anul), urmând sa fie plătită la termenele stipulate in contract, de regula, in mod succesiv.

Chiria trebuie sa fie sincera si serioasa, determinata sau cel puțin determinabila, putând fi lăsată si la aprecierea unui terț ales de comun acord de către părți; uneori, fiind stabilită chiar de lege.

Chiria se fixează, de regula, in bani, însă poate sa fie fixată si sub forma unui alt bun sau a unei prestații (de exemplu, o cota-parte dintr-o recolta sau prestarea unui serviciu).

EFFECTELE CONTRACTULUI DE LOCATIUNE

§ 1. Obligațiile locatorului

Potrivit art. 1.786 Căci. locatorul are următoarele obligații :

- sa predea locatarului bunul dat in locațiune; - sa mențină bunul in stare corespunzătoare de folosința pe toata durata locațiunii; - sa asigure locatarului liniștită si utila folosința a bunului pe tot timpul locațiunii.

A. Obligația de predare a lucrului închiriat

Lucrul închiriat, împreuna cu accesoriile sale, trebuie sa fie predate într-o stare care sa corespunda utilizării sale (art. 1.787 C. civ.).

Refuzul locatorului de a executa obligația de predare da dreptul locatarului de a se adresa instanței de judecata, cerând fie executarea silită, fie rezilierea contractului, locatorul putând fi obligat si la plata de daune-interese. In cazul in care predarea bunului închiriat s-a făcut cu întârziere, locatarul este îndreptățit a cere o diminuare a chiriei, proporțională cu lipsa de folosința.

B. Obligația efectuării reparațiilor

Potrivit art. 1.788 alin. 1, locatorului are obligația de a efectua toate reparațiile necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii și în conformitate cu destinația bunului.

În cazul în care, după încheierea contractului, este necesară să fie efectuate lucrări care sunt în sarcina locatorului și acesta, deși încunoștințat, nu ia de îndată măsurile necesare, locatarul poate efectua el aceste reparații, locatorul fiind obligat ca, pe lângă sumele avansate de către locatar, să plătească și dobânzi la aceste sume din ziua efectuării reparațiilor.

În cazul în care reparațiile reclama urgentă, locatarul poate începe efectuarea lor și apoi să-l încunoștințeze pe locatar. În acest caz dobânzile la sumele avansate se datorează de către locator din ziua în care a fost înștiințat despre efectuarea reparațiilor.

Locatorul nu este ținut să efectueze reparațiile mici, curente, numite locative, care rezultă din folosința obișnuită a lucrului și care, din momentul predării bunului închiriat, revin locatarului.

C. Obligația de garanție

Obligația de garanție revine locatorului în baza art. 1.789 C. civ., potrivit căruia locatorul trebuie să facă tot ceea ce este necesar pentru a asigura locatarului în mod constant folosința liniștită și utilă a lucrului închiriat pe toată durata locațiunii.

a. Locatorul este obligat să se abțină de la orice tulburare a folosinței bunului închiriat, fie ea de fapt sau de drept (garanția pentru evicțiune cauzată prin fapta sa proprie).

Potrivit art. 1.789 Căci, locatorul este obligat să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului închiriat.

b. Locatorul este obligat să-l garanteze pe locatar și pentru evicțiunea provocată prin fapta unui terț.

Locatorul nu garantează pentru tulburările de fapt săvârșite de terț decât cu excepția cazului în care tulburările au început înainte de predarea bunului și li împiedică pe locatar să preia bunul. În schimb, locatorul garantează pentru toate tulburările de drept chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. În cazul în care locatarul pierde total sau parțial folosința lucrului ca urmare a evicțiunii, locatorul este obligat să-l despăgubească pentru toate prejudiciile suferite. Dacă locatarul a adus la cunoștința locatorului tulburarea și acesta din urmă nu a luat de îndată măsuri pentru înlăturarea ei, locatarul poate cere o reducere proporțională a chiriei. În situația în care tulburarea este atât de mare încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar mai fi încheiat contractul, el poate cere rezoluțiunea locațiunii.

Locatarul care avea cunoștința, la data încheierii contractului, despre cauza de evicțiune nu poate pretinde daune-interese.

În cazul în care locatarul este acționat în instanța de către un terț care pretinde un drept asupra bunului primit în locațiune, el are dreptul să-l cheme în garanție pe locator (art. 1.795 alin. 1 C. civ.).

c. În baza art. 1.790 C. civ., locatorul este obligat să garanteze pentru toate viciile lucrului care împiedică sau micșorează folosința normală a lucrului de către locatar. Locatorul este ținut să garanteze nu numai în cazul în care viciul ascuns împiedică în totalitate folosința bunului

închiriat, ci și atunci când viciul îi micșorează dintr-atât posibilitatea de folosință, încât se poate prezuma ca, dacă locatarul ar fi știut aceasta, nu ar fi închiriat sau ar fi plătit o chirie mai mică.

Locatorul este ținut răspunzător și de viciile ascunse apărute pe parcursul executării contractului, întrucât obligația de a asigura folosința efectivă a lucrului închiriat este continuă. Locatorul este ținut de garanție chiar și în cazul în care a fost de bună-credință și nu a cunoscut viciile la data încheierii contractului.

În schimb, locatorul nu răspunde pentru viciile cunoscute de locatar (vicii aparente), deoarece se prezuma că le-a acceptat. Cu toate acestea, locatorul este ținut răspunzător pentru viciile aparente care cauzează prejudicii vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

Potrivit art. 1.791 C. civ., dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul poate cere fie o reducere proporțională a chiriei (dacă folosința este diminuată), fie rezilierea contractului cu daune-interese (dacă lucrul este impropriu folosinței).

Locatorul poate fi obligat și la plata de daune-interese cu excepția cazului când a fost de bună-credință. În condițiile art. 1.792 C. civ. locatorul răspunde, în aceleași condiții, și în situația în care bunul dat în locațiune nu corespunde calităților convenite de către părți.

Introducerea în proces a locatorului

Conform art. 1.794 C. civ. în situația în care locatarul este acționat în instanța de către un terț care pretinde vreun drept asupra bunului primit în locațiune, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii în tot sau în parte a folosinței bunului, el are dreptul de a cere introducerea în proces a locatorului. În cazul în care nu aduce la cunoștința locatorului tulburarea săvârșită de către terț și dacă, urmare a acestei necomunicări, locatorul suferă vreun prejudiciu, locatarul va fi ținut la despăgubiri, cu excepția cazului în care dovedește că locatorul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, fiind încunoștințat, nu a luat nicio măsură.

D. Obligația de restituire a cheltuielilor făcute de locatar cu bunul închiriat

Dacă locatarul a executat lucrări dintre acelea care cădeau în sarcina locatorului (reparații capitale), atunci acesta din urmă este obligat la restituirea cheltuielilor suportate de către locatar. Locatorul este ținut la restituirea către locatar doar a cheltuielilor utile, nu și a celor voluptuoși.

§ 2. Obligațiile locatarului

Potrivit art. 1.796 C. civ., locatarul are următoarele obligații principale:

- să ia în primire bunul dat în locațiune; - să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract; - să folosească bunul cu prudență și diligență; - să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.

A. Obligația de a lua în primire bunul dat în locațiune - este o obligație corelativă obligației locatorului de a para da bunul.

B. Obligația de plată a chiriei

Potrivit art. 1.797 alin. 1 C. civ., în situația în care în contract părțile nu au prevăzut nimic cu privire la termenul de plată a chiriei, locatarul va fi obligat să plătească chiria la termenele

stabilite potrivit uzanțelor. In lipsa de uzanțe si daca nu exista stipulație contrara, chiria se plătește astfel:

- in avans pentru toata durata contractului, daca aceasta nu depășește o luna;
- in prima zi lucrătoare a fiecărei luni, daca durata locațiunii este mai mare de o luna, dar mai mica de un an;- in prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, daca durata locațiunii este de cel puțin un an.

Daca nu s-a prevăzut altfel, plata chiriei se face la domiciliul creditorului (locatorului), plata fiind portabila.

Atunci când locatorul este amenințat de un terț cu evicțiunea, el poate suspenda plata chiriei pana când va înceta tulburarea.

In caz de neexecutare a acestei obligații, locatorul poate cere fie executarea silita, fie rezilierea contractului.

In cazul in care lucrul închiriat a fost vândut si noul proprietar nu-l înștiințează pe locatar, plata făcută vechiului proprietar (locator) este valabila.

Contractele de locațiune încheiate in forma autentica si cele încheiate sub semnătura privata si înregistrate la organele fiscale constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele si in modalitățile prevăzute in contract.

C. Obligația de a întrebuința bunul cu prudenta si diligenta

Aceasta obligație rezulta din art. 1.799 C. civ., potrivit căruia locatarul este obligat sa folosească bunul dat in locațiune cu prudenta si diligenta, potrivit destinației stabilite prin contract. In lipsa unei asemenea determinări prin contract, locatarul trebuie sa folosească bunul potrivit destinației stabilite după anumite împrejurări (natura bunului, destinația sa anterioara ori cea potrivit căreia li folosește locatarul) .

Părțile pot, pe parcursul executării contractului de locațiune, sa modifice destinația bunului închiriat, sub condiția de a nu aduce atingere drepturilor altor persoane.

Daca locatarul nu respecta aceasta obligație si schimba destinația bunului sau efectuează transformări neautorizate asupra lui ori li utilizează astfel încât produce prejudicii locatorului, acesta din urma poate cere daune-interese si chiar rezilierea contractului.

Locatarul este obligat de a întreține lucrul pe toata durata locațiunii in stare de folosința întrebuințare, astfel cum a fost predat. Din aceasta obligație de a face rezulta ca locatarul este ținut sa efectueze micile reparații de întreținere (locative) – art. 1.802 coroborat cu art. 1.788 alin. 2 C. civ. In ceea ce privește reparațiile care incumba locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese si a suportării oricăror alte cheltuieli, locatarul este obligat sa-l notifice de îndată pe locator despre necesitatea efectuării acestor reparații.

In situația in care in timpul contractului, bunul dat in locațiune are nevoie de reparații care nu pot fi amânate pian la sfârșitul locațiunii, întrucât amânarea ar expune bunul riscului de a se distruge, locatarul este obligat sa suporte restrângerea folosinței bunului in măsura cauzata de aceste reparații. El are dreptul la o reducere a chiriei proporționala cu partea de bun pe care nu o folosește, in situația in care aceste reparații durează mai mult de 10 zile (art. 1.803 alin. 2 C.

civ.). Dacă din cauza acestor reparații bunul devine impropriu utilizării convenite de către părți, locatarul poate cere rezilierea contractului.

D. Obligația de a restitui lucrul închiriat la expirarea contractului

La încetarea contractului, locatarul este ținut să restituie lucrul în starea în care l-a primit, cu excepția a ceea ce a pierit sau s-a deteriorat ca urmare a vechimii bunului. Bunul trebuie predat împreună cu toate accesoriile sale. Până la proba contrarie, locatarul este prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de utilizare potrivit destinației stabilite de către părți (art. 1.821 alin. 1 și 2 C. civ.).

Bunurile mobile trebuie restituite la locul în care au fost predate de către locator.

E. Obligația de a permite examinarea bunului

Locatarul este ținut să-i permită locatorului examinarea bunului primit în locațiune la intervale rezonabile de timp. De asemenea, locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către un eventual viitor cumpărător sau locatar care, la încetarea locațiunii, intenționează să cumpere sau să ia în locațiune bunul (art. 1.804 C. civ.).

CONTRACTUL DE SUBLOCATIUNE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCATIUNE

§ 1. Contractul de sub locațiune

Contractul de sub locațiune este un acord de voință, în temeiul căruia locatarul, care a dobândit folosința temporară a unui bun pe baza unui contract de locațiune preexistent, subînchiriază acel bun unui terț, care se obligă să-i plătească chirie; locatarul devine, astfel, sublocatar, iar terțul cu care contactează, sublocatar.

Potrivit art. 1.805 C. civ., „locatarul poate să încheie o sub locațiune, totală sau parțială, ... dacă această facultate nu i-a fost interzisă în mod expres”. În cazul bunurilor mobile, sub locațiunea nu este permisă decât cu acordul scris al locatorului.

Pentru a fi valabil contractul de sub locațiune se cer a fi îndeplinite două condiții (prima impusă de lege și a doua creată de literatura de specialitate):

- transmisiunea folosinței să nu fie interzisă prin contractul de locațiune preexistent, caz în care locațiunea devine un contract intuitul persoane. În nici un caz o asemenea interdicție nu poate fi prezumată. Interdicția de a încheia o sub locațiune privește atât sub locațiunea totală, cât și cea parțială.
- sub locațiunea să nu fie convenită în condiții care să contravină celor din contractul principal (de exemplu, folosirea lucrului închiriat pentru o altă destinație).

Contractul de sub locațiune constituie un accesoriu al contractului de locațiune preexistent și este supus aceluiași condiții de validitate, produce aceleași efecte și are aceleași cauze de încetare.

Sub locațiunea nu produce efecte fata de locator, drepturile si obligațiile dintre locator si locatarul principal fiind in continuare neatinse.

Locatorul are o acțiune directa contra sublocatarului, pentru plata chiriei, dar numai pana la concurenta sumei datorate cu titlu de chirie de către sublocatar locatarului principal. Plata anticipata a chiriei făcute locatarului principal nu poate fi opusa locatorului din contractul de locațiune inițial.

§ 2. Cesiunea contractului de locațiune

Potrivit art. 1.805 C. civ., locatarul poate ... sa cedeze locațiunea, in tot și in parte, unei alte persoane, daca aceasta facultate nu i-a fost interzisa in mod expres, operațiune care constituie o vânzare a dreptului de folosință. Si in aceasta situație, cesiunea care privește o locațiune care are ca obiect un bun mobil poate fi făcută numai cu acordul expres al locatorului inițial.

Interdicții. Interdicția de a încheia o sub locațiune o include si pe aceea de a ceda locațiunea, dar nu si invers (art. 1.806 alin. 1 C. civ.).

Interdicția de a ceda locațiunea privește atât cesiunea totala, cat si pe cea parțiala.

Ca efect al cesiunii, cesionarul dobândește drepturile si este ținut de obligațiile izvorâte din contractul de locațiune.

Conform art. 1.317 alin. 1 C. civ. daca o parte a consimțit in mod anticipat ca partea cealaltă sa își poată substitui un terț in raporturile născute din contract, cesiunea produce efecte fata de acea parte din momentul in care substituirea ii este notificata ori, după caz, din momentul in care o accepta.

INCETAREA CONTRACTULUI DE LOCATIUNE

§ 1. Încetarea contractului de locațiune prin acordul părților

Având in vedere ca încheierea contractului de locațiune se face prin acordul părților, firesc este ca acest contract sa poată înceta tot prin consimțământul lor. Cu alte cuvinte, daca părțile, prin liberul lor consimțământ, au încheiat un act constitutiv de drepturi si obligații - contractul de locațiune -, nimic nu se opune ca ele sa hotărască sa pună capăt acestuia.

Acordul de voință a părților, in sensul stingerii raportului juridic de locațiune, constituie un act juridic bilateral, un adevărat contract.

§ 2. Încetarea contractului de locațiune prin expirarea termenului

Potrivit art. 1.809 C. civ., in cazul in care părțile au stabilit la încheierea contractului durata locațiunii sau, in lipsa unei asemenea clauze, când termenul este stabilit de lege, la împlinirea lui, contractul de locațiune va înceta de drept, fără nici o înștiințare prealabila.

Sunt situații in care, după expirarea termenului contractual, raporturile de locațiune continua. Astfel, daca locatarul folosește pe mai departe lucrul închiriat, iar locatorul nu se opune, potrivit art. 1.810 C. civ., contractul de locațiune se considera reînnoit prin tacita relocațiune (reconducțiune), chiar daca părțile n-au prevăzut aceasta prelungire in mod expres.

Tacita relocațiune nu poate avea loc în cazul în care, anterior expirării termenului, locatorul a notificat concediul (manifestarea voinței de a nu reînnoi contractul) și aceasta chiar dacă locatarul a continuat să folosească bunul și după împlinirea termenului. Tacita relocațiune are loc în condițiile contractului de locațiune inițial încheiat, însă noul contract se va considera încheiat fără termen, cu excepția cazurilor în care termenul este prevăzut de lege sau prin convenția părților.

§ 3. Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune

Potrivit art. 1.816 C. civ., dacă părțile sau legea n-au determinat durata locațiunii, atunci contractul poate înceta prin denunțarea unilaterală făcută de oricare dintre părți, fără să fie necesară vreo justificare, însă cu respectarea unui termen de preaviz. Intenția de denunțare a contractului trebuie făcută printr-o notificare adresată celeilalte părți, cu respectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsa de uzanțe. Notificarea făcută fără respectarea acestei obligații nu produce efecte decât de la data expirării termenului de preaviz.

Termenul de preaviz reprezintă intervalul de timp dintre manifestarea voinței de a desface contractul de locațiune și data la care acesta urmează să înceteze; el variază după natura lucrului și obiceiul locului, și are ca rațiune protecția părții căreia i se comunica preavizul, în sensul de a-și găsi un nou locatar, respectiv acesta să-și găsească un alt lucru corespunzător pe care să-l închirieze.

Denunțarea unilaterală (concediul) reprezintă un act unilateral de voință, care duce la desfacerea contractului, indiferent de acceptarea celeilalte părți.

§ 4. Încetarea contractului de locațiune prin reziliere

Potrivit art. 1.817 C. civ., neexecutarea de către una din părți a obligațiilor care-i revin, neexecutare care aduce o vătămare celeilalte părți, îndreptățește pe aceasta din urmă să ceară desfacerea contractului prin reziliere și daune-interese.

§ 5. Imposibilitatea folosirii bunului

Potrivit art. 1.818 alin. 1 C. civ., dacă bunul este distrus total sau nu mai poate fi utilizat potrivit destinației sale, contractul de locațiune încetează de drept, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința lucrului și nici nu poate fi obligat la refacerea, reconstruirea sau înlocuirea lui.

Dacă imposibilitatea de folosire este numai parțială, locatarul este îndreptățit să ceară, după caz, o reducere a chiriei proporțional cu pierderea suferită sau rezilierea contractului, iar partea în culpa va fi ținută la plata de daune-interese, întocmai ca în cazul pieririi totale.

Dacă bunul este doar deteriorat, contractul de locațiune continuă, locatorul sau locatarul, după caz, fiind ținut la reparații în condițiile art. 1.788 C. civ.

Atunci când imposibilitatea de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are dreptul la daune-interese.

§ 6. Desființarea titlului locatorului

Desființarea titlului locatorului care permitea încheierea contractului de locațiune are ca efect încetarea de drept a locațiunii, potrivit principiului *resoluto jure dantis, resolvitur jure accipientis* (art. 1.819 C. civ.). Astfel se întâmplă atunci când pierderea titlului este cu efect

retroactiv, cum ar fi nulitate sau revocare, ori atunci când locatorul a fost evins de un terț printr-o acțiune în revendicare.

Prin excepție, contractul de locațiune va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe toată perioada stipulată în contract, fără a depăși un an de la data încetării titlului locatorului, dar numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea contractului.

§ 7. Moartea locatorului sau a locatarului

Potrivit art. 1.820 alin. 1 C. civ. locațiunea nu încetează prin moartea uneia dintre părți. Totuși, într-o asemenea situație, dacă locațiunea a fost încheiată pe o durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștința despre moartea locatarului și existența locațiunii.

Prin urmare, în acest caz locațiunea încetează prin denunțare unilaterală făcută de moștenitorii locatarului și nu de drept prin moartea acestuia.

§ 8. Înstrăinarea bunului dat în locațiune prin acte între vii

Potrivit art. 1.812 alin. 1 C. civ. dacă părțile convin astfel, locațiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune. Totuși, contractul de locațiune nu încetează de drept în cazul înstrăinării bunului, ci este opozabil dobânditorului chiar și după ce locatarul i s-a notificat înstrăinarea pe o perioadă de două ori mai mare decât perioada care constituie termen de preaviz în cazul denunțării unilaterale a contractului de locațiune.

Când nu s-a prevăzut în contractul de locațiune încetarea acestuia ca urmare a înstrăinării bunului, locațiunea este opozabilă dobânditorului în următoarele condiții:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciara, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciara;
- în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciara, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;
- în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;
- în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

În aceste situații, dobânditorul se subroga în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune. Dacă dobânditorul nu-și execută obligațiile din contractul de locațiune, locatorul răspunde solidar cu acesta pentru despăgubirile datorate locatarului.

CONTRACTUL DE INCHIRIERE A LOCUINTEI

§ 1. Noțiunea și reglementarea contractului de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere a locuinței constituie o varietate a contractului de locațiune, deosebindu-se de acesta prin faptul că are un obiect specific: locuința.

Contractul de închiriere a locuinței este acel contract prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure unei alte părți, numită chiriaș, folosința temporară a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani determinată, numită chirie.

Contractului de închiriere a locuinței este reglementat de Codul civil ca o varietate a contractului de locațiune în Secțiunea a II-a intitulată „Reguli particulare în materia închirierii de locuințe” (art. 1.824 - 1.835 C. civ.), precum și prin Legea nr. 114/1996 – legea locuinței -, republicată cu modificările ulterioare și O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor (menționez că o serie de articole din aceste două acte normative au fost abrogate ca urmare a intrării în vigoare la data de 1 octombrie 2011 a Codului civil).

Alte acte normative cu incidență în cauză sunt: Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat; Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului.

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței

- a. Contractul de închiriere a locuinței este un contract consensual.
- b. Contractul de închiriere a locuinței are un caracter sinalagmatic (bilateral).
- c. Contractul de închiriere a locuinței are un caracter oneros.
- d. Contractul de închiriere a locuinței este un contract comutativ.
- e. Contractul de închiriere a locuinței este un contract cu executare succesivă în timp, părțile executându-și obligațiile pe toată durata locațiunii.
- f. Contractul de închiriere este un contract translativ de folosință temporară a locuinței.

INCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTEI

§ 1. Părțile contractului de închiriere

Contractul de închiriere a locuinței se încheie între proprietar (locator) și chiriaș.

- Locatorul poate fi atât o persoană fizică, cât și o persoană juridică sau chiar o unitate administrativ-teritorială.

Întrucât contractul de închiriere nu transferă proprietatea asupra lucrului închiriat, în calitate de locator poate sta atât proprietarul lucrului, cât și un detentor precar.

- Chiriașul este persoana care dobândește dreptul de folosință asupra locuinței.

O data cu titularul contractului de închiriere, dobândesc un drept locativ propriu si alte persoane care urmează sa locuiască alături de chiriaș - art. 1.832 coroborat cu art. 323 alin. 3 C. civ. (de exemplu, soțul sau soția, ascendenții ori descendenții acestora etc.).

§ 2. Obiectul contractului de închiriere a locuinței

a. Locuința. Contractul de închiriere are ca obiect exclusiv spatii cu destinație de locuința, necesare satisfacerii nevoilor de locuit ale unei persoane sau familii.

Locuința, astfel cum este definita de art. 2 lit. a din Legea nr. 114/1996, se refera atât la camerele de locuit (camere de zi, dormitoare), cat si la bai, bucătarii, holuri, spatii de depozitare, poduri etc. La toate acestea se pot adauga, uneori, curtea si gradina aferente imobilului închiriat.

b. Chiria reprezintă o suma de bani care va fi achitata de către chiriaș, pe toata durata contractului, ca un echivalent al folosirii locuinței.

De asemenea, potrivit art. 1.780 alin. 1 C. civ. chiria poate fi stabilita si in alte bunuri sau prestații. Chiria trebuie sa fie determinata sau determinabila si sa fie sincera si serioasa.

§ 3. Durata închirierii

Contractul de închiriere a locuinței se poate încheia atât pe o perioada determinata de timp, cat si pe o perioada nedeterminata.

Având in vedere acest contract este o varietate a contractului de locațiune, reglementarea prevăzută pentru acest din urma contract se aplica si închirierii locuințelor. Așa fiind, consideram ca se aplica prevederile art. 1.783 C. civ. care prevăd ca durata maxima a locațiunii este de 49 de ani. Daca părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

§ 4. Dreptul de preferința al chiriașului

Conform art. 1.828 alin. 1 C. civ. la încheierea unui nou contract de închiriere, chiriașul are un drept de preferința, in condiții egale si la preț egal cu cele oferite unui terț. Chiriașul nu beneficiază de acest drept de preferința in situația in care nu si-a executat obligațiile născute din contractul de închiriere anterior.

§ 5. Dreptul de preemțiune al chiriașului

Chiriașul beneficiază de un drept de preemțiune in situația in care proprietarul locuinței se hotărăște sa o vândă. In aceasta situație, se aplica dispozițiile legale referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune reglementate in materia contractului de vânzare cumpărare.

Dreptul de preemțiune se exercita, in cazul vânzării de bunuri mobile, in termen de cel mult 10 zile, iar in cazul vânzării de bunuri imobile, in termen de cel mult 30 de zile. In ambele cazuri, termenul curge de la comunicarea către preceptor a notificării intenției de vânzare (art. 1.732 alin. 4).

§ 6. Clauze considerate nescrise in contractul de închiriere a locuinței.

Este considerata nescrisa orice clauza in temeiul căreia:

- a) chiriașul este obligat sa încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator;
- b) se prevede răspunderea solidara sau indivizibila a chiriașilor din apartamente diferite situate in același imobil, in cazul degradării elementelor de construcții si a instalațiilor, obiectelor si dotărilor aferente părților comune ale imobilului;
- c) chiriașul se obliga sa recunoască sau sa plătească in avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator;
- d) locatorul este îndreptățit sa diminueze sau sa supprime, fără contraprestație echivalenta, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

EFECTELE CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Obligațiile părților contractante sunt aceleași ca si in cazul contractului de locațiune.

§ 1. Obligațiile locatorului

a. Obligația locatorului de a preda locuința închiriată in stare normala de folosință. Neexecutarea acestei obligații îndreptățește chiriașul sa ceara predarea silita a locuinței, iar daca locuința este ocupata fără drept de alte persoane, si evacuarea acestora. Chiriașul poate sa ceara si rezilierea contractului, eventual cu daune-interese sau sa invoce excepția de neexecutare a contractului, in situația in care locatorul pretinde plata chiriei, fără a-i fi asigurat, in prealabil, locatarului folosința locuinței conform art. 1.556 C. civ.

b. Obligația de a efectua reparațiile necesare pe toata durata contractului.

Locatorul trebuie sa ia masuri pentru repararea si asigurarea funcționarii clădirii in condiții de siguranța a sănătății si integrității corporale a chiriașului si a celor care locuiesc in ea împreuna cu acesta. Astfel, potrivit art. 1.827 alin. 1 C. civ., in situația in care prin structura sau prin starea sa, imobilul constituie o primejdie grava pentru sănătatea celor care locuiesc sau lucrează in el, chiriașul are dreptul de a cere rezilierea contractului cu daune-interese. Locatorul nu este obligat la plata daunelor-interese atunci când chiriașul a cunoscut aceste vicii la data încheierii contractului.

Locatorul trebuie, de asemenea, sa întrețină in bune condiții elementele structurii de rezistenta a clădirii, curțile si grădinile, precum si spatiile comune din interiorul clădirii.

c. Obligația de a întreține, in bune condiții, instalațiile comune proprii clădirilor.

Potrivit art. 1.829 C. civ. in clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile si instalațiile de folosința comuna ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia.

§ 2. Obligațiile chiriașului

a. Obligația de a folosi locuința cu prudenta si diligenta. Chiriașul nu poate aduce modificări spațiului deținut ca locuința si, îndeosebi, structurii de rezistenta a imobilului. Tot astfel, nu poate schimba destinația suprafeței închiriate.

Nerespectarea acestei obligații de către chiriaș da dreptul locatorului de a cere rezilierea contractului si evacuarea chiriașului.

b. Obligația de a efectua lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă. Aceasta obligație se impune întrucât, la încetarea contractului, chiriașul va trebui să predea suprafața locativă în stare de folosință și curățenie, ținând-se seama de starea în care a fost închiriată.

c. Obligația de a repara sau înlocui elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii necorespunzătoare. Obligația locatarului vizează atât elementele construcției, cât și cele de instalații din interiorul sau exteriorul clădirii.

Conform art. 1.829 alin. 2 C. civ. chiriașii sunt obligați să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea parților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.

d. Obligația de a asigura curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună.

e. Obligația de a preda proprietarului locuința în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

f. Obligația de plată a chiriei. Dreptul de a cere plată a chiriei se prescrie în cadrul termenului general de prescripție de 3 ani, care se calculează separat, pentru fiecare rată de chirie restantă.

g. Obligația de plată a cotelor din cheltuielile comune de întreținere.

CONTRACTUL DE SUBÎNCHIRIERE ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTEI

A. Contractul de subînchiriere

Potrivit art. 1.833 C. civ., chiriașul poate subînchiria locuința deținută, însă numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator, dacă subînchirierea nu a fost interzisă prin contractul principal de închiriere a locuinței.

Dacă în contract nu s-a prevăzut altfel, sublocatarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere inițial.

B. Cesiunea contractului de închiriere

Cesiunea contractului de închiriere poate avea loc numai cu acordul scris și prealabil al locatorului și doar în condițiile stabilite de către acesta. La fel ca în situația de mai sus, cesionarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere inițial. Cesiunea nu este permisă în cazul locuințelor de serviciu, de intervenție sau de necesitate.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINTEI

A. Ajungerea la termen a contractului

Potrivit art. 1.809 C. civ. contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului contractual sau a termenului prevăzut de lege, fără să fie necesară vreo înștiințare prealabilă. În cazul în care contractul de închiriere a fost încheiat în formă autentică sau consemnat printr-un înscris sub semnătura privată și a fost înregistrat la organele fiscale, acesta constituie titlu executoriu cu privire la obligația de restituire a bunului închiriat.

B. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș

În cazul contractului de închiriere încheiat pe perioada determinată și în lipsa de stipulație contrară, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei. La rândul său, locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare, sau de 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

Dacă închirierea este pe durată determinată, chiriașul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă. În situația în care dreptul de a denunța contractul de închiriere a fost prevăzut prin contract în favoarea locatorului, acesta poate denunța unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, dar cu respectarea termenului de preaviz de 60 de zile sau de 15 zile, după caz, menționat mai sus.

C. Rezilierea contractului

Înainte de ajungerea la termen, contractul de închiriere poate înceta prin reziliere.

Rezilierea contractului de închiriere se poate cere și obține de către partea interesată cu titlu de sancțiune atunci când cealaltă parte contractantă nu-și execută în mod culpabil obligațiile asumate prin contract.

Potrivit art. 1.830 alin. 2 C. civ. locatorul poate cere în instanță rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuința sau un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate ori împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

D. Decesul chiriașului

Conform art. 1.834 alin. 1 C. civ. contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data decesului chiriașului.

În cadrul termenului menționat mai sus, descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit în imobil împreună cu chiriașul. De asemenea, în temeiul dispozițiilor art. 323 alin. (3) C. civ., soțul supraviețuitor continuă locațiunea în temeiul dreptului său locativ, cu excepția cazului în care a renunțat la acest drept.

Persoanele menționate mai sus, care au cerut continuarea contractului, trebuie să desemneze de comun acord persoana sau persoanele care să semneze contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. Dacă aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.

Subînchirierea consimțită de chiriaș încetează în termen de 30 de zile de la decesul acestuia, cu excepția cazului în care s-a cerut continuarea contractului de către persoanele îndreptățite.

În acest ultim caz, persoana desemnata semnează contractul de subînchiriere în locul chiriaşului decedat.

INCHIRIEREA UNOR LOCUINTE CU DESTINATIE SPECIALA

§ 1. Locuinţa sociala

Potrivit art. 2 alin. 1 lit. c din Legea nr. 114/1996, republicata, prin locuinţa sociala se înţelege cea „locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionata unor persoane sau familii a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţa în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei”.

Au dreptul la o locuinţa sociala, în vederea închirierii, „familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, cu cel puţin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie sau, după caz, pe persoana, stabilit conform art. 8 alin. 2” (art. 42 alin. 1 din Legea nr. 114/1996, aşa cum fost el modificat prin Legea nr. 145/1999).

§ 2. Locuinţa de serviciu Locuinţa de serviciu este definită de art. 2 alin. 1 lit. d din Legea nr. 114/1996, republicata, ca fiind cea „locuinţa destinată funcţionarilor publici, angajaţilor unor instituţii sau agenţi economici, acordată în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale”.

Contractul de închiriere care are drept obiect o locuinţa de serviciu se încheie ca un accesoriu al contractului de muncă (art. 51 alin. 2 din Legea nr. 114/1996, republicata) şi, în principiu, va înceta o dată cu acesta.

§ 3. Locuinţa de intervenţie

Potrivit Legii nr. 114/1996, republicata, locuinţa de intervenţie este cea „locuinţa destinată cazării personalului unităţilor economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită prezenţa permanentă sau în caz de urgenţă în cadrul unităţilor economice” (art. 2 alin. 1 lit. e).

Conform art. 54 din Legea nr. 114/1996, republicata, locuinţa de intervenţie urmează regimul juridic al locuinţei de serviciu, contractul de închiriere având, şi în acest caz, statutul de accesoriu al contractului de muncă.

§ 4. Locuinţa de necesitate

Conform art. 2 alin. 1 lit. f din Legea nr. 114/1996, republicata, locuinţa de necesitate este cea „locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuinţe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari”.

Durata pentru care se încheie un astfel de contract este nedeterminată, acesta încetând atunci când au încetat cauzele care au făcut inutilizabile locuinţele (art. 55 alin. 3).

§ 5. Locuinţa de protocol

În sensul Legii nr. 114/1996, republicata, locuinţa de protocol este cea „locuinţa destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcţii ori demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării acestora”.

Atribuirea, ocuparea si folosirea locuințelor de protocol se fac in condițiile legii (art. 57 alin. 3), ele fiind proprietate publica a statului si, prin urmare, netransmisibile.

Locuințele de protocol sunt administrate de către Regia Autonomia „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” (art. 57 alin. 2).

CONTRACTUL DE ARENDARE

§ 1. Noțiunea si reglementarea contractului de arendare

Contractul de arendare constituie o varietate a contractului de locațiune din dreptul comun, prin care o parte, numita arendator, se obliga sa transmită celeilalte părți, numita arendaș, folosința unor bunuri agricole pe o durata determinata, in schimbul unui preț numit arenda.

Contractul de arendare este reglementat de Codul civil ca o varietate a contractului de locațiune si in cadrul acestui contract in secțiunea a III-a intitulata “Reguli particulare in materia arendării”.

La aceste dispoziții se adaugă si cele care reglementează locațiunea de drept comun.

De asemenea, dispozițiile menționate mai sus se întregesc si se coroborează si cu cele ale Legii nr. 18/1991 - Legea fondului funciar, precum si cu ale altor acte normative care reglementează activitatea in domeniul agricol.

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de arendare

- a. Arendarea este un contract sinalagmatic (bilateral).
- b. Arendarea este un contract cu titlu oneros.
- c. Contractul de arendare este comutativ.
- d. Contractul de arendare este un contract cu executare succesiva.
- e. Arendarea este un contract translativ de folosința asupra bunurilor agricole.
- f. Contractul de arendare se încheie intuitul persoane, cel puțin in persoana arendașului.
- g. Contractul de arendare este un contract solemn.

Conform art. 1.838 alin. 1 C. civ. contractul de arendare trebuie încheiat in forma scrisa, sub sancțiunea nulității absolute. Contractul de arendare nu trebuie încheiat in forma autentica, putând fi încheiat si sub forma înscrisului sub semnătura privata. Sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecata pentru fiecare zi de întârziere si pentru a fi opozabile fata de terți, un exemplar al contractului de arendare trebuie depus la consiliul local in a cărui raza teritoriala se afla bunurile arendate pentru a fi înregistrat intra-un registru special.

Daca bunul sau bunurile arendate sunt situate pe raza teritoriala a mai multor consilii locale, cate un exemplar al contractului trebuie depus la fiecare consiliu local.

De asemenea, sunt aplicabile dispozițiile din materie de carte funciara.

CONDITIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE ARENDARE

§ 1. Pârțile contractante

A. Arendatorul - Poate avea calitatea de arendator proprietarul, uzufructuarul sau orice alt deținător legal al bunurilor care formează obiectul contractului și care are dreptul de exploatare agricolă a acestora și are capacitatea cerută de lege pentru încheierea unui astfel de contract.

B. Arendașul - Pot avea calitatea de arendaș una sau mai multe persoane fizice membrii unei familii.

§ 2. Obiectul contractului de arendare

a. Lucrul arendat. Art. 1.836 C. civ. enumera bunurile care pot constitui obiectul contractului de arendare. Acestea sunt imobile fie prin natura lor, cum sunt terenurile și construcțiile, fie prin destinație, cum sunt mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarea agricolă, precum și animalele.

b. Arenda (prețul contractului) poate să fie stabilită sub forma unor cantități de produse agricole, care vor fi predate în natura sau sub forma echivalentului lor în lei, la prețurile practicate pe piața locală la data plății ori poate fi exprimată într-o cantitate de produse agricole și bani. Nimic nu se opune ca arenda să fie stabilită direct în bani.

Atunci când arenda se plătește în fructe, iar în contract nu s-a prevăzut un alt rumen, arendașul este de drept în întârziere pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendatorul este de drept în întârziere pentru recepție de la data la care a fost notificat în scris de către arendaș.

§ 3. Termenul arendării

Codul civil lasă deplină libertate părților sub acest aspect, ele putând conveni asupra oricărui termen, ținând cont de situația de fapt concretă și de interesele lor.

Totuși, conform art. 1.837 C. civ. în situația în care contractul de arenda este încheiat pe o perioadă nedeterminată de timp, arenda se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul.

Contractul de arendare se reînnoiește de drept, pentru aceeași durată, în cazul în care nici una dintre părți nu a comunicat cocontractantului, în scris, refuzul sau cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinație agricolă, cu cel puțin un an.

EFECTELE CONTRACTULUI DE ARENDARE

§ 1. Problema suportării riscurilor

A. Riscul pieririi lucrului

Riscul pieririi fortuite, în tot sau în parte, a bunurilor arendate (construcții, mașini, utilaje, animale etc.), este suportat de către arendator, potrivit regulii rest peret domino.

În cazul în care lucrul arendat a pierit în totalitate, contractul încetează, iar dacă

lucrul arendat a pierit numai în parte, arendașul va putea să ceară fie o scădere de preț proporțională cu deteriorarea lucrului și timpul utilizat, fie desființarea contractului, dacă

partea pierita din lucrul arendat este atât de însemnata încât se poate prezuma ca, fără acea parte, persoana nu ar fi consimțit la arendare.

B. Riscul neexecutării contractului

În caz de pierire fortuită a bunurilor arendate, riscul neexecutării contractului este suportat de arendator în calitate de debitor al obligației imposibil de executat. Atunci când arenda a fost stabilită într-o cantitate determinată de produse agricole, într-o sumă determinată de bani sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei cantități determinate de produse agricole, iar, pe durata arendării, întreaga recoltă a unui an sau cel puțin jumătate din ea a pierit fortuit, arendașul poate cere reducerea proporțională a arendei (art. 1.841 alin. 1 C. civ.).

Arendașul nu poate obține reducerea arendei în cazul în care pierirea recoltei a avut loc după ce aceasta a fost culeasă și nici în cazul în care cauza pagubei era cunoscută la data încheierii contractului.

Conform art. 1.843 C. civ. dacă arenda este stabilită într-o cota din fructe sau într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote, pierirea fortuită, în tot sau în parte, a fructelor de împărțit este suportată proporțional și nu da niciuneia dintre părți acțiune în despăgubire împotriva celeilalte. Dacă însă pierirea s-a produs după culegerea fructelor și una dintre părți întârzie în mod culpabil predarea sau recepția lor, cota convenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părți se consideră ca și cum nu ar fi survenit nicio pierdere, afara numai dacă fructele ar fi pierit chiar dacă predarea și recepția fructelor se făceau la timp.

§ 2. Obligațiile părților

A. Obligațiile arendatorului

Arendatorul este obligat să predea bunurile arendate în termenul și în condițiile stabilite, să garanteze pe arendaș contra evicțiunii totale sau parțiale și pentru viciile ascunse ale lucrului arendat, precum și să execute toate celelalte obligații asumate prin contract.

Arendatorul trebuie să predea bunurile arendate în stare corespunzătoare folosinței (exploatării agricole), iar pe durata arendării să execute reparațiile capitale care sunt de natură a menține bunul în stare de exploatare.

Impozitele și taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate, cad în sarcina arendatorului.

B. Obligațiile arendașului

Arendașul are obligația de a folosi bunurile arendate, ca un bun proprietar, de a le restitui la încetarea contractului, de a plăti arenda la termenele și în modalitățile stabilite, precum și de a executa toate obligațiile contractuale.

Arendașul mai are și obligația de a plăti toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea și publicitatea contractului de arendare, precum și a impozitelor datorate pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate.

Conform art. 1.840 C. civ. arendașul este obligat sa asigure bunurile agricole pentru riscul pieirii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale.

In caz de neexecutare culpabila a obligațiilor de către una din părți, cealaltă poate cere in justiție rezilierea contractului.

Arendașul are un drept de preempțiune in cazul înstrăinării bunurilor arendate.

§ 3. Încetarea contractului de arendare

Principala cauza de încetare a contractului de arendare o constituie expirarea termenului contractual, daca contractul nu a fost reînnoit.

Contractul poate înceta si in caz de pieire a bunurilor arendate, in cazul desființării titlului arendatorului, precum si in cazul neexecutării obligațiilor de către oricare din părți, când se poate cere prin justiție rezilierea contractului.

De asemenea, contractul de arendare încetează ca urmare a decesului, incapacității sau falimentului arendașului (art. 1.850 C. civ.).

§ 4. Cesiunea contractului de arendare si subarendarea

Contractul de arendare poate fi cesionat numai cu acordul scris al arendatorului, dar numai in favoarea soțului care participa la exploatarea bunurilor arendate sau descendenților săi majori.

Sub sancțiunea nulității absolute, subarendarea totala sau parțiala este interzisa.

CONTRACTUL DE MANDAT

MANDATUL CU REPRESENTARE

§ 1. Noțiunea si caracterele juridice ale contractului de mandat

A. Noțiunea contractului de mandat

Contractul de mandat este acel contract prin care o parte, numita mandatar, se obliga sa încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părți, numita mandant.

Contractul de mandat este reglementat in Codul Civil, in art. 2.009-2042. Codul civil se refera atât laminatul cu reprezentare, cat si la mandatul fără reprezentare.

Contractul de mandat mai este denumit si procura, împuternicire sau delegație.

B. Caracterele juridice ale contractului de mandat

a. Mandatul este un contract consensual. Potrivit art. 2.014 alin. 1, mandatul poate fi si tacit.

b. Mandatul este un contract intuitul persoane, deoarece el se bazează esențialmente pe încrederea pe care mandantul o are în mandatar.

c. Contractul de mandat poate fi atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros (art. 2.010 C. civ.). contractul de mandat încheiat între două persoane fizice se prezuma a fi cu titlu gratuit. Dacă mandatul este dat pentru acte de exercitare a profesiei, acesta se prezuma a fi cu titlu oneros.

d. Contractul de mandat este unilateral atunci când este stipulat cu titlu gratuit. Dacă, însă, în favoarea mandatarului s-a stipulat o retribuire, mandatul devine sinalagmatic (bilateral).

§ 2. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și alte contracte civile

A. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și contractul de antrepriză

Contractul de mandat cu titlu oneros se aseamănă cu contractul de antrepriză. Cu toate acestea, între cele două contracte există deosebiri esențiale. Astfel:

- mandatarul este însărcinat cu încheierea de acte juridice pe seama și în numele mandantului; antreprenorul obligându-se să execute acte materiale pentru beneficiar (de exemplu, construirea unei case);
- mandantul este ținut de actele pe care mandatarul le-a încheiat cu terții (dacă s-au respectat limitele împuternicirilor primite), pe când, în cazul antreprizei, beneficiarul nu răspunde pentru actele încheiate de antreprenor cu terții;
- de asemenea, răspunderea mandatarului este supusă unor reguli diferite de cele prin care este reglementată răspunderea antreprenorului.

B. Asemănări și deosebiri între contractul de mandat și contractul de muncă

Contractul de mandat cu titlu oneros se aseamănă și cu contractul de muncă, între cele două contracte existând și deosebiri:

- mandatarul are calitatea de reprezentant al mandantului, pe când salariatul nu este reprezentantul angajatorului (patronului);
- angajatul nu poate fi reprezentat, el trebuind să presteze personal munca la care s-a obligat, pe când mandatarul își poate substitui o altă persoană care să îndeplinească unele din actele juridice la care s-a obligat;
- mandatarul este însărcinat să încheie acte juridice, pe când salariatul (angajatul) realizează, în principiu, acte materiale prin punerea forței de muncă la dispoziția celui care l-a angajat;
- între salariat și angajator există un raport de subordonare (de prepușe), raport care nu se regăsește în cazul mandatului.

§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de mandat

A. Capacitatea părților

Mandatarul trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină, concluzie care rezultă din interpretarea per a contrariu a art. 2.030 pct. 3 C. civ., conform căreia „mandatul se stinge ... prin incapacitatea ... mandantului ori a mandatarului”.

Mandantul trebuie sa fie el însuși capabil sa încheie personal actul pentru care l-a împuternicit pe mandatar, întrucât respectivul act juridic îi va profita și va suporta toate consecințele juridice ale acestuia. Așadar, capacitatea mandantului se va aprecia în raport de natura actului juridic care face obiectul contractului. Dacă, mandatul este cu titlu oneros, mandantul trebuie sa aibă, în toate situațiile, capacitate deplină de exercițiu.

B. Consimțământul părților trebuie sa fie liber exprimat, neafectat de vreun viciu, în caz contrar contractul fiind lovit de nulitate relativă.

C. Obiectul contractului de mandat li reprezintă încheierea de acte juridice.

Obiectul trebuie sa fie determinat sau cel puțin determinabil, sa fie licit, moral și posibil.

Există o serie de acte juridice strict personale care nu pot fi făcute prin mandatar (de exemplu, testamentul, căsătoria sau divorțul).

În raport de întinderea obiectului, mandatul poate fi

- general (mandatarul a fost împuternicit sa încheie orice acte juridice pe seama și în numele mandantului);
- special (mandatarul a primit însărcinarea de a încheia un act juridic determinat sau mai multe acte juridice precis determinate).

D. Cauza contractului de mandat trebuie sa fie posibilă, licită și morală.

E. Forma contractului de mandat

Mandatul poate fi dat în formă scrisă sau verbală, putând fi și tacit (art. 2.013 C. civ. și art. 2.014 C. civ.).

În cazul în care actul juridic care urmează sa fie încheiat de către mandatar trebuie sa îmbrace formă autentică ad validitate, și procura trebuie dată în această formă (regula simetriei de formă). Principiul simetriei de formă nu se aplică în situația în care forma este necesară doar pentru opozabilitatea actului față de terți.

F. Dovada contractului de mandat

În principiu, indiferent de valoarea și de obiectul său, dovedirea mandatului se face prin însăși executarea sa.

În ceea ce îi privește pe terți (alții decât cei care au contractat cu mandatarul), ei pot face dovada mandatului prin orice mijloace de probă (inclusiv martori și prezumții), întrucât pentru ei contractul este un fapt juridic.

G. Durata mandatului

Dacă în contract nu se prevede un termen, mandatul încetează în termen de 3 ani de la data încheierii lui.

§ 4. Efectele contractului de mandate - A. Efectele contractului între părți

- Obligațiile mandatarului - 1. Obligația de a executa mandatul primit. Principala obligație

a mandatarului este de a executa mandatul (obligație de a face) în limitele și cu respectarea împuternicirii pe care a primit-o de la mandant (art. 2.017 alin. 1 C. civ.).

Conform art. 2.017 alin. 2 C. civ., mandatarul se poate abate de la instrucțiunile primite, dacă îi este imposibil să li înștiințeze în prealabil pe mandant și se poate prezuma că acesta ar fi aprobat abaterea dacă ar fi cunoscut împrejurările care o justifică. În acest caz, mandatarul este obligat să li înștiințeze de îndată pe mandant cu privire la schimbările aduse executării mandatului.

Obligația mandatarului de a îndeplini mandatul este una de mijloace (de diligență), și nu de rezultat.

Culpa mandatarului în executarea mandatului va fi apreciată diferit, în raport de natura contractului: dacă mandatul este cu titlu oneros, răspunderea pentru culpa a mandatarului va fi apreciată mai sever (în abstracta), avându-se în vedere criteriul abstract al persoanei prudente și diligente, el trebuind să execute mandatul cu diligența unui bun proprietar. În cazul în care mandatul este gratuit, culpa lui va fi apreciată mai îngăduitor (în concreto), prin raportare la diligența pe care acesta o dovedește față de propriile afaceri.

2. Obligația de a da socoteala mandantului despre îndeplinirea mandatului. Conform art. 2.019 C. civ., mandatarul este dator să dea socoteala mandantului despre gestiunea sa și să remită acestuia tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale, chiar când ceea ce ar fi primit nu ar fi fost convenit mandantului. Prevederile acestui articol se explică prin faptul că mandatul este dat, de regulă, în interesul mandantului.

Cu privire la bunurile primite în temeiul mandatului, mandatarul are obligația de a le conserva.

De asemenea, dacă mandatarul a încasat în numele mandantului sume de bani pe care le-a folosit în interes propriu, el datorează dobânzi la aceste sume de bani din ziua întrebunțării, iar pentru sumele neîntrebunțate, dar nepredate mandantului, din ziua în care a fost pus în întârziere (art. 2.020 C. civ.).

3. Obligația de a răspunde pentru persoana substituită în executarea mandatului. Fiind un contract intuitiv persoane, în principiu, mandatul trebuie să fie executat personal de către mandatar. Totuși, prin clauză expresă, părțile pot stabili posibilitatea mandatarului de a-și substitui o altă persoană în îndeplinirea obligațiilor, caz în care mandatarul nu va fi ținut să răspundă pentru faptele persoanei substituite, ci doar pentru diligența cu care a ales persoana substituită (art. 2.023 alin. 5 C. civ.).

Dacă nu a avut acordul mandantului, mandatarul va răspunde pentru toate faptele substituitului ca și cum le-ar fi îndeplinit el însuși.

- Obligațiile mandantului

1. Obligația de a-l dezdăuna pe mandatar pentru toate cheltuielile făcute cu îndeplinirea mandatului. Mandantul este obligat să pună la dispoziția mandatarului toate mijloacele necesare aducerii la îndeplinire a mandatului.

De asemenea, mandantul este ținut să restituie mandatarului toate cheltuielile avansate de către acesta din urmă pentru executarea mandatului, împreună cu dobânzi calculate din ziua în care aceste cheltuieli au fost făcute. Mandantul este ținut să repare toate pierderile suferite de

mandatar în cursul executării contractului, evident, dacă acestea nu se datorează culpei acestuia din urmă (art. 2.026 C. civ.).

2. Obligația de plată a retribuiției, atunci când mandatul este cu titlu oneros (art. 2.027 C. civ.). Obligația mandatarului fiind una de diligență, mandantul este obligat la plată onorariului convenit chiar dacă mandatul nu a fost finalizat, cu excepția cazului când i se poate imputa vreo culpă.

B. Efectele contractului față de terți

a. Efectele care se produc între mandant și terți. Efectele actelor încheiate de mandatar cu terți se vor produce între aceștia din urmă și mandant, deoarece mandatarul acționează ca reprezentant al celui din urmă.

Mandantul va fi ținut să execute obligațiile contractate în numele sau de către mandatar, dacă acesta a acționat în limitele împuternicirii conferite. În aceeași măsură, el va

răspunde și pentru actele încheiate cu terți de către persoana care l-a substituit pe mandatar.

b. Efectele care se produc între mandatar și terți. Dacă mandatarul își respectă limitele împuternicirii, între acesta și terți nu se naște nici un raport juridic. În schimb, dacă a contractat cu terți, depășind-și atribuțiile, până la și sub rezerva ratificării de către mandant a acestor acte, între mandatar și terți se formează un raport juridic, astfel încât primul va fi ținut să garanteze ultimilor validitatea actelor încheiate.

§ 5. Încetarea contractului de mandate - A. Considerații generale

Contractul de mandat va înceta ca urmare a intervenției a două categorii de cauze:

- cauze generale: executarea obligației pentru care a fost încheiat, clauza specială a părților, ajungerea la termen etc.

- cauze specifice: revocarea mandatarului de către mandant, renunțarea mandatarului la mandat, moartea uneia dintre părți, precum și punerea sub interdicție, insolvabilitatea sau falimentul mandatarului sau mandantului.

B. Cauzele specifice de încetare a contractului de mandat

a. Revocarea mandatului de către mandant (art. 2.031-2.033 C. civ.)

Mandatul fiind dat în folosul mandantului, acesta poate să-l revoce ori de câte ori consideră că interesele sale sunt lezate sau nu sunt urmărite în mod corespunzător, indiferent de forma în care a fost încheiat mandatul și chiar dacă acesta a fost declarat de către părți ca fiind irevocabil.

Revocarea poate fi expresă (de exemplu, solicitarea restituirii procurii) sau tacită, când rezultă din faptele mandantului, care exprimă neechivoc intenția de revocare a mandatului (de exemplu, numirea altui mandatar pentru încheierea aceluiași act - art. 2.031 alin. 2 C. civ.).

În cazul în care în calitate de mandant stau mai multe persoane pentru o afacere comună, revocarea contractului nu se poate face decât cu acordul tuturor mandanților.

Dacă mandantul dat a fost încheiat în formă autentică, notarul public care autentifică revocarea unei asemenea procuri trebuie să o înscrie în registrul național notarial ținut în

format electronic, în vederea informării terțelor persoane. Înainte de încheierea actului juridic pentru care a fost data procura, notarul public este obligat să verifice mai întâi valabilitatea acesteia.

Conform art. 2.036 C. civ. toate actele încheiate de mandatar înainte de a avea cunoștința despre revocarea mandatului sunt valabile și îl obligă pe mandant.

b. Renunțarea mandatarului la mandat (art. 2.034 C. civ.)

În cazul în care mandatarul nu înțelege să continue executarea contractului, renunțând la acesta, el are obligația de a notifica intenția sa mandantului (art. 2.034 alin. 1 C. civ.).

Mandatarul va fi obligat să repare eventualul prejudiciu pe care l-a cauzat mandantului prin renunțarea intempestivă la mandat, cu excepția cazului în care demonstrează că, dacă ar continua contractul, aceasta împrejurare i-ar produce pagube importante, care nu puteau fi prevăzute la data acceptării mandatului.

c. Moartea, incapacitatea sau falimentul uneia dintre părți

Fiind un contract intuitul persoane, mandatul încetează, în principiu, prin moartea, incapacitatea sau falimentul uneia dintre părți (art. 2.035 C. civ.). În această situație, moștenitorii sau reprezentanții acesteia au obligația de a informa de îndată cealaltă parte.

Mandatarul, moștenitorii sau reprezentanții săi au obligația de a continua executarea mandatului dacă întârzierea în executare ar cauza prejudicii mandantului sau moștenitorilor acestuia.

În situația în care moare mandantul, dar mandatarul nu cunoaște această împrejurare și contactează cu terții, obligațiile care rezultă din actele juridice încheiate sunt valabile (art. 2.036 C. civ.).

MANDATUL FARA REPRESENTARE

Mandatul fără reprezentare este contractul în temeiul căruia o parte, numită mandatar, încheie acte juridice în nume propriu, dar pe seama celeilalte părți, numită mandant, și își asumă fața de terți obligațiile care rezultă din aceste acte, chiar dacă terții aveau cunoștința despre mandat (art. 2.039 C. civ.).

Între terți și mandant nu se naște nici un fel de raport juridic. În schimb, mandantul substituindu-se mandatarului, poate exercita drepturile de creanță născute din executarea, dacă și-a executat propriile sale obligații față de mandatar.

În ceea ce privește bunurile dobândite de mandatar, dar pe seama mandantului, art. 2.041 C. civ. face distincție după cum aceste bunuri sunt mobile sau imobile. În privința bunurilor mobile, mandantul le poate revendica, cu excepția bunurilor dobândite de terți prin efectul posesiei de bună-credință. Dacă bunurile dobândite de mandatar sunt imobile, acesta este obligat să le predea mandantului. În caz de refuz, mandantul are dreptul de a se adresa instanței de judecată pentru a pronunța o hotărâre care să tina loc de act de transmitere a bunurilor dobândite (art. 2.041 alin. 2 C. civ.).

CONTRACTUL DE ÎNȚEȚINERE

§ 1. Noțiunea contractului de întreținere și conținutul noțiunii de întreținere

A. Noțiunea contractului de întreținere

Contractul de întreținere este contractul prin care o parte, numită întreținător, se obligă să efectueze în folosul celeilalte părți, numită întreținut, sau în folosul unei alte persoane, numită beneficiar al întreținerii, prestațiile necesare întreținerii și îngrijirii pentru o anumită perioadă de timp.

Noul Cod civil reglementează pentru prima dată contractul de întreținere prin art. 2.254-2.263, devenind, în acest fel, un contract numit. Anterior intrării în vigoare a acestui act normativ, contractul de întreținere era un contract nenumit, el nefiind reglementat de Codul civil și nici de alte acte normative cu caracter special. El era o creație a practicii judiciare, fiindu-i aplicabile prevederile generale din materia obligațiilor.

Contractul de întreținere se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și titlu oneros în schimbul unui capital de orice natură.

De asemenea, contractul de întreținere se poate constitui atât pe o durată determinată de timp, cât și cu caracter viager. Atunci când în contract nu s-a prevăzut durata întreținerii ori s-a prevăzut numai caracterul viager al acesteia, întreținerea se datorează pentru toată durata vieții întreținutului.

Când în contract, în calitate de întreținut sau întreținător figurează mai multe persoane, obligația de plată a întreținerii este indivizibilă atât în privința întreținuturilor, cât și în privința întreținătorilor, întreținerea trebuind să fie prestată integral de către întreținători până la decesul ultimului dintre ei, precum și în favoarea întreținuturilor până la decesul ultimului dintre ei.

Contractul de întreținere în care se stipulează obligația de prestare a întreținerii constituită pe durata vieții unui terț care era decedat în ziua încheierii contractului este lovit de nulitate absolută (art. 2.243 C. civ.). De asemenea, nu produce, niciun efect contractul prin care s-a constituit cu titlu oneros obligația de prestare a întreținerii pe durata vieții unei persoane care, la data încheierii contractului, suferea de o boală din cauza căreia a murit în interval de cel mult 30 de zile de la aceasta dată.

B. Conținutul noțiunii de întreținere

Noțiunea de întreținere presupune o obligație complexă, care privește, pe de o parte, mijloacele necesare traiului (în care se includ: alimente, îmbrăcăminte, locuința, cele necesare îngrijirii sănătății etc.), iar, pe de altă parte, mijloacele necesare satisfacerii nevoilor spirituale ale creditorului (în care se includ nevoile culturale, artistice, științifice, de informare etc.). în determinarea conținutului obligației de întreținere trebuie avut, întotdeauna, în vedere valoarea capitalului transmis și condiția socială anterioară a întreținutului.

Potrivit art. 2.257 alin. 2 C. civ. debitorul este obligat în special să asigure creditorului hrana, îmbrăcăminte, încălzămintă, menaj, precum și folosința unei locuințe corespunzătoare. Întreținerea cuprinde, de asemenea, îngrijirile și cheltuielile necesare în caz de boală. În cazul în care întreținerea are caracter viager sau atunci când creditorul decedează în cursul duratei contractului, debitorul are obligația să li înmormânteze.

Clauza prin care întreținutul se obliga sa presteze anumite servicii este considerata nescrisa.

§ 2. Caracterele juridice ale contractului de întreținere

- a. Contractul de întreținere este un contract formal, conform art. 2.255 C. civ. el trebuind sa fie încheiat in forma autentica sub sancțiunea nulității absolute.
- b. Contractul de întreținere este unilateral, dar poate fi si sinalagmatic, când se constituie cu titlu oneros.
- c. Contractul de întreținere este un contract aleatoriu.

In cazul întreținerii, factorul de risc (posibilitatea survenirii decesului creditorului întreținerii) exista din momentul încheierii contractului si este irelevant faptul daca s-a prestat sau nu ceva in contul întreținerii.

In cazul in care contractul de întreținere s-a încheiat pe o perioada determinata, el va avea caracter comutativ.

- d. Contractul de întreținere este un contract intuitul persoane, întrucât conține o obligație de a face, strict personala si netransmisibila.
- e. Contractul de întreținere este un contract translativ de proprietate, atunci când se constituie cu titlu oneros, iar întreținutul se obliga sa transmită un bun in schimbul întreținerii.

§ 3. Condițiile de validitate ale contractului de întreținere

Ambele părți trebuie sa aibă capacitate deplina de exercita, deoarece întreținutul își asuma obligația transmiterii dreptului de proprietate asupra unui capital, iar întreținătorul va putea fi obligat la plata daunelor-interese in caz de neexecutare a obligațiilor. In cazul in care contractul de întreținere se constituie cu titlu gratuit, întreținutul trebuie sa aibă capacitatea necesara pentru a primi prin astfel de acte, pe când întreținătorul trebuie sa aibă capacitatea deplina de exercițiu.

Consimțământul trebuie sa fie liber exprimat, neviciat prin eroare, dol sau violenta.

Obiectul contractului de întreținere li pot forma atât bunurile mobile, cat si cele imobile aflate in circuitul civil general.

Cauza trebuie sa fie licita si morala, contrar, contractul este lovit de nulitate absoluta.

EFECTELE CONTRACTULUI DE INTRETINERE

§ 1. Obligațiile întreținutului

In cazul in care contractul de întreținere este cu titlu oneros, întreținutului ii revine obligația de a preda întreținătorului capitalul care face obiectul prestației sale si, totodata, de a-l garanta pe acesta împotriva evicțiunii si pentru viciile ascunse ale bunului, la fel ca si in cazul vânzătorului.

În cazul în care întreținutul refuza reținerea bunului, întreținătorul poate cere fie executarea contractului, fie rezoluțiunea lui.

§ 2. Obligațiile întreținătorului

Întreținătorul are ca obligație principală prestarea întreținerii către întreținut care, din cauza caracterului ei alimentară, trebuie executată în natură, zi de zi. Cerința prestațiilor succesive trebuie să vizeze deopotrivă, cele două planuri ale obligației de întreținere: material și spiritual.

Dacă prestarea sau primirea în natură a întreținerii a devenit imposibilă din motive obiective sau dacă debitorul întreținerii decedează, iar moștenitorii nu se înțeleg în privința obligației de plată a întreținerii, instanța de judecată, la cererea oricăreia dintre părți, poate să înlocuiască obligația de întreținere printr-o sumă de bani corespunzătoare, chiar și pentru o anumită perioadă.

Considerăm că nimic nu împiedică părțile să, prin acordul lor de voință, să convină asupra transformării obligației de întreținere într-o obligație de plată periodică a unei sume de bani. Atunci când prestarea sau primirea în natură a întreținerii nu mai poate continua din culpa uneia dintre părți, instanța va majora sau, după caz, va diminua cuantumul sumei de bani care înlocuiește prestația de întreținere (art. 2.261 C. civ.).

În toate cazurile în care obligația de prestare a întreținerii se înlocuiește cu obligația de a plăti a unei sume de bani, se aplică regulile de la contractul de rentă viageră.

INCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNTREȚINERE

Conform art. 2.260 C. civ. contractul de întreținere este revocabil în folosul persoanelor cărora creditorul întreținerii le datorează alimente în temeiul legii dacă, prin efectul contractului, el s-a lipsit de mijloacele necesare îndeplinirii obligației de a asigura alimentele. Revocarea poate fi cerută chiar dacă nu există fraudă din partea întreținătorului și indiferent de momentul încheierii contractului de întreținere.

Instanța de judecată poate dispune menținerea contractului, dar numai cu acordul întreținătorului, obligându-l pe acesta să asigure el alimente persoanelor față de care întreținutul are o astfel de obligație, fără, însă, să diminueze prestațiile datorate întreținutului.

Contractul de întreținere încheiat pe durată determinată încetează la expirarea acestei durate, cu excepția cazului în care întreținutul decedează mai devreme.

Atunci întreținătorul nu-și execută în mod culpabil obligațiile asumate sau când comportamentul unei părți face imposibilă executarea contractului în condiții conforme bunelor moravuri, partea interesată poate cere rezoluțiunea, care nu poate fi decât judiciară.

Rezoluțiunea contractului de întreținere poate fi cerută de întreținut, moștenitorii săi, creditorii chirografari ai acestora.

În cazul în care se cere și se obține rezoluțiunea contractului, întreținătorul nu poate obține restituirea prestațiilor efectuate.

Opțiune succesorală (dreptul de)

Opțiunea succesorală este dreptul succesibilului să aleagă, în termenul stabilit de lege, între a-și consolida titlul de moștenitor prin acceptarea moștenirii sau desființarea acestui titlu, renunțând la moștenire.

Patrimoniul succesoral sau bunurile determinate din patrimoniu sunt transmise, la moartea unei persoane, moștenitorilor săi legali sau testamentari. Această transmitere operează de drept din momentul deschiderii succesiunii, fără să fie necesară o manifestare de voință din partea moștenitorului și chiar și fără știrea lui. Totuși, transmiterea are caracter nedefinitiv și acceptarea ei este facultativă pentru că nimeni nu poate fi obligat să accepte o [moștenire](#) ce i se cuvine. Astfel, vocația succesorală care ia naștere automat în persoana moștenitorului, în temeiul legii, sau prin voința testamentară a defunctului, ca să producă efecte juridice pozitive sau negative, trebuie mai întâi confirmată sau infirmată de titularul său. Prin urmare, dreptul subiectiv al opțiunii succesoriale va funcționa în sensul confirmării sau infirmării vocației succesoriale.

Dreptul de opțiune succesorală se naște pentru succesibili la data morții lui de cujus, indiferent dacă temeiul chemării lor la [succesiune](#) îl constituie testamentul, legea sau contractul și indiferent dacă această chemare este universală, cu titlu universal sau particular. Dacă titularul dreptului de opțiune succesorală decedează în decursul termenului legal, fără a-și fi exercitat acest drept, el se transmite la moștenitorii săi, nefracționat (în sensul că moștenitorii vor trebui să-l exercite într-un singur mod). Dacă moștenitorii titularului dreptului de opțiune succesorală nu se înțeleg în privința modului de exercitare a acestui drept, acceptarea succesiunii va fi considerată ca fiind făcută sub beneficiu de inventar.

Dreptul de opțiune succesorală implică și posibilitatea succesibilului de a opta, când este cazul, între temeiul legal și cel testamentar al succesiunii.

Variantele de opțiune succesorală

- a) [Acceptarea pură și simplă a moștenirii](#)
- b) [Renunțarea la moștenire](#)
- c) [Acceptarea moștenirii sub beneficiu de inventar](#)

Subiectele dreptului de opțiune

- a) Moștenitorii legali

Toate persoanele cu vocație generală (eventuală) la moștenire au calitatea de subiect al dreptului de opțiune. Astfel, nu doar persoanele cu vocație concretă sau utilă pot avea această calitate. Altfel spus, nu numai succesibilii chemați în primul rând să moștenească (spre exemplu, rudele din clasa întâi de moștenitori) pot exercita dreptul de opțiune, dar și moștenitorii subsecvenți, fără a fi necesar ca aceștia din urmă să aștepte ca moștenitorii în rang preferat să-și exercite opțiunea.

Dacă un moștenitor în rang preferat acceptă moștenirea, el își consolidează titlul de succesor și anihilează efectele opțiunii exercitate de succesibilii subsecvenți, desființând drepturile lor succesoriale.

b) Legatarii

Art. 928 din codul civil reglementează că dreptul de opțiune aparține, pe lângă moștenitorii legali, și legatarilor, pentru că vocația lor este universală sau cu titlu universal, iar dobândirea moștenirii implică și suportarea pasivului. Astfel, orice [legatar](#) trebuie să aibă posibilitatea să renunțe sau să accepte moștenirea sub beneficiu de inventar deoarece nimeni nu poate fi gratificat fără voința sa. De altfel, în eventualitatea unui [legat](#) cu sarcină, legatarul va trebui să-și asume, de obicei, și obligații de ordin patrimonial.

c) Creditorii succesibilului

În cazul în care un moștenitor neglijează sau refuză să accepte o moștenire sau o acceptă, însă în fraudă creditorilor săi, legea prevede două remedii eficiente:

[Acțiunea oblică](#)

[Acțiunea pauliană](#)

Caracterele juridice ale actului de opțiune succesorală

Actul de opțiune succesorală este un act juridic unilateral, voluntar, irevocabil, indivizibil, declarativ de drepturi, nesusceptibil de modalități.

1. Act juridic unilateral

Opțiunea succesorală, indiferent de sensul în care se exercită, trebuie să reprezinte voința unei singure persoane, fiind prin urmare un act juridic unilateral.

Dacă există mai mulți moștenitori ei nu pot exercita dreptul de opțiune în mod colectiv, fiecare urmând să-și manifesteze voința juridică individual. Soarta juridică a opțiunii făcute de unul dintre succesori nu afectează opțiunea celorlalți.

Actul de opțiune poate fi săvârșit și prin reprezentantul legal sau convențional ori cu încuviințarea autorității tutelare, spre deosebire de testament. Aceasta deoarece actul de opțiune nu este esențialmente personal.

2. Act juridic voluntar

Libertatea de alegere se manifestă, în primul rând, în faptul că nimeni nu este obligat să accepte moștenirea care i se cuvine (*nemo invitus heres*).

În al doilea rând, succesibilul are, în principiu, un drept absolut să aleagă între posibilitățile conferite prin dreptul de opțiune. El nu poate fi obligat să justifice motivele opțiunii și nici să răspundă pentru consecințele alegerii sale.

În sfârșit, în caz că există mai mulți moștenitori, fiecare dintre aceștia este liber să aleagă conform propriei voințe și independent de alegerea pe care au făcut-o ceilalți succesibili.

Este de precizat că există anumite excepții la principiul libertății de alegere:

a) acceptarea moștenirii cuvenite unui minor, indiferent de vârstă, sau unei persoane puse sub interdicție, trebuie socotită întotdeauna ca fiind făcută sub beneficiu de inventar, conform art. 19 din Decretul nr. 32/1954. Astfel, legea limitează persoanelor incapabile dreptul la libertatea de alegere pentru ocrotirea acestora. De exemplu, acceptarea pură și simplă a unei moșteniri insolubile ar putea leza interesele acestora. Dreptul de opțiune se restrânge așadar,

pentru minori si persoanele puse sub interdictie, la a accepta mostenirea sub beneficiu de inventar sau a renunta la aceasta.

b) dreptul de optiune al succesibilului decedat înainte termenului de prescriptie de sase luni se transmite prin succesiune la propriul sau mostenitor conform art. 692 cod civil. Acesta va avea de exercitat propriul drept de optiune nascut in persoana sa la deschiderea mostenirii succesibilului decedat si dreptul de optiune retransmis in cadrul patrimoniului succesoral al mostenirii deschise anterior. Renuntarea la mostenirea succesibilului decedat exclude posibilitatea exercitarii dreptului de optiune cu privire la prima succesiune. In aceasta ultima ipoteza, cel in cauza devine strain fata de ambele mosteniri, ceea ce nu se va intampla daca renunta numai la prima succesiune.

In cazul in care mostenitorii sunt in dezacord in privinta optiunii unice succesoriale retransmise, legea prevede ca succesiunea va fi acceptata sub beneficiu de inventar. Nu este vorba aici de situatia in care mai multi succesori vin la mosteniri [prin reprezentare](#) succesorală.

c) de asemenea, ii va fi inalturata libertatea de optiune mostenitorului care cu intentie frauduloasa a dat la o parte sau a ascuns bunuri ale mostenirii. Un asemenea mostenitor este considerat acceptant pur si simplu, cu titlu de sanctiune civila.

3. Act juridic irevocabil

Prin aceasta se intelege ca, o data exercitat dreptul de optiune succesorală nu se mai poate reveni asupra optiunii facute. Acest principiu opereaza cu caracter absolut in cazul acceptarii pur si simple a mostenirii.

Si de la irevocabilitatea optiunii succesoriale exista anumite exceptii. De exemplu, optiunea de a renunta la mostenire poate fi retractata prin acceptare pur si simpla, dar numai in termenul legal de prescriptie si daca mostenirea nu a fost acceptata de alti mostenitori.

De asemenea, mostenitorul care a acceptat succesiunea sub beneficiu de inventar poate sa renunte la beneficiul de inventar si sa devina mostenitor pur si simplu.

O alta exceptie de la irevocabilitatea optiunii succesoriale este cand acceptantul sub beneficiu de inventar savarseste fapte culpabile cu privire la bunurile succesoriale. Legea prevede, drept sactiune intr-o asemenea ipoteza, decaderea succesibilului vinovat din beneficiul de inventar.

4. Act juridic indivizibil

Acest caracter reiese din faptul ca succesibilului ii este permis sa opteze numai intre a renunta sau a accepta mostenirea in intregul ei. Prin urmare, el nu are posibilitatea sa accepte doar o anumita parte din mostenire si sa renunte la alta parte.

Exceptiile de la principiul indivizibilitatii dreptului de optiune succesorală:

a) mostenitorul legal gratificat si prin [testament](#) poate opta diferit cu privire la [mostenirea legala](#) si la legat. Aceasta exceptie este reglementata de [art. 752 cod civil](#). Totusi, daca legatul are o valoare mai mica decat cota legala, dispozitia testamentara poate reprezenta o exheredare partiala. In acest caz succesibilul nu poate renunta la legat ca sa accepte mostenirea legala mai valoroasa, dar va putea beneficia de calitatea sa de mostenitor rezervatar.

b) în materia retrocedarilor imobiliare (Legea 18/1991, Legea 1/2000, Legea 112/1995 etc.) formularea cererilor de restituire echivalează cu acceptarea succesiunii în privința imobilelor trecute abuziv în proprietatea statului, chiar dacă anterior succesibilul a renunțat la moștenirea fostului proprietar.

c) dacă în cadrul devoluției succesoriale intervine un element de extraneitate, condițiile și efectele opțiunii succesoriale sunt supuse unor legi diferite (lex patriae în ce privește lucrurile mobile și lex rei sitae în ceea ce privește bunurile imobile). Succesibilul va putea opta diferit, acceptând o masă de bunuri și renunțând la alta, conform [art. 66-68 din Legea 105/1992](#).

d) opțiunea succesorală va avea efecte relative, numai între părțile din proces, dacă ea rezultă dintr-o hotărâre judecătorească. Exemplu: ipoteza în care un creditor al succesiunii îl cheamă în judecată pe un moștenitor renunțator, solicitând instanței să pronunțe o hotărâre prin care acesta din urmă să fie obligat să accepte succesiunea. După admiterea acțiunii creditorului, calitate de moștenitor acceptant va putea fi invocată numai între ei.

5. Act juridic declarativ de drepturi

Efectele opțiunii se produc retroactiv, de la data deschiderii succesiunii. Aceste efecte se produc și în cazul retractării renunțării. Prin derogare, însă, drepturile debândite de terți de bună credință asupra bunurilor succesiunii între momentul renunțării și acela al retractării ei vor trebui respectate.

6. Act juridic pur și simplu, nesusceptibil de modalități

Opțiunea succesorală nu poate fi afectată de termen sau condiție. Soarta juridică a moștenirii nu poate depinde de un eveniment viitor și incert sau de un termen.

Când actul de manifestare a opțiunii succesoriale este afectat de o modalitate, acesta nu poate produce în mod valabil niciun efect, fiind nul absolut.

Dreptul de moștenire al soțului supraviețuitor

Punctual, drepturile succesoriale ale soțului supraviețuitor, astfel cum sunt reglementate în mod expres de dispozițiile Legii nr. 319/1944, sunt în număr de trei:

- dreptul la [moștenire](#) în concurs cu oricare dintre cele patru clase de moștenitori legali sau singur, în lipsa acestor rude;
- dreptul de [succesiune](#) asupra mobilelor și obiectelor care aparțin gospodăriei casnice, dar și asupra darurilor de nuntă;
- [dreptul temporar de abitație asupra casei de locuit](#).

Dreptul de moștenire al soțului supraviețuitor în concurs cu clasele de moștenitori legali sau în lipsa rudelor din cele patru clase

1. Câtimea dreptului la moștenire al soțului supraviețuitor

Soțul supraviețuitor nu face parte din nici o clasă de moștenitori legali, dar concurează cu orice clasă chemată la moștenire. Prin urmare, el nu este nici înlăturat de la moștenire, dar nici nu îndeparteaza de la moștenire rudele defunctului, indiferent din ce clasă fac ele parte.

De regulă, în cazul decesului unui soț, împărțirea bunurilor comune se face pe cale amiabilă între soțul rămas în viață și ceilalți succesibili ai lui de cujus la un birou notarial. Dacă partile nu se înțeleg, ele pot investi instanța cu o cerere prin care să solicite stabilirea pe cale judecătorească a cotelor-parti din masa succesorală ce revin fiecăreia dintre acestea.

Sotul supraviețuitor nu face parte din nici o clasă de moștenitori legali, dar totuși el vine în concurs la moștenire cu oricare clasă de moștenitori.

În acest sens, [Art. 1 din Legea 319/1944](#) stabilește dreptul sotului supraviețuitor la o cota parte din masa succesorală. Marimea acestei cote variază în funcție de clasă sau subclasă de moștenitori cu care vine în concurs la moștenire, astfel:

- a) cu descendenții defunctului (clasă întâi de moștenitori), indiferent de numărul lor, soțul supraviețuitor are dreptul la o patrimoniu din moștenire;
- b) cu ascendenții privilegiați, indiferent de numărul lor, care vin la moștenire în concurs cu colateralii privilegiați ai defunctului, indiferent de numărul lor, soțul supraviețuitor moștenește o treime;
- c) numai cu ascendenții privilegiați sau numai cu colateralii privilegiați, indiferent de numărul lor, sotul culege jumătate din moștenire;
- d) cu ascendenții ordinari (clasă a treia de moștenitori) sau cu colateralii ordinari (clasă a patra de moștenitori), indiferent de numărul lor, soțul supraviețuitor are dreptul la trei patrimonii din moștenire;
- e) în lipsa rudelor din cele patru clase, soțul supraviețuitor va moșteni întreaga avere succesorală.

Stabilirea cotei sotului supraviețuitor se face cu întâietate față de stabilirea cotelor moștenitorilor cu care concurează.

Lipsa rudelor influențează câtimea sotului supraviețuitor numai dacă este totală, în cadrul clasei sau subclasei cu care vine la moștenire.

2. Ipoteza bigamiei sau poligamiei

Într-o asemenea ipoteză, două sau mai multe persoane pretind drepturi succesoriale în calitate de soți supraviețuitori. În acest caz, moștenirea lăsată de defunctul bigam ori poligam sau cota-parte din această moștenire prevăzută de lege în favoarea sotului supraviețuitor în concurs cu diferitele clase de moștenitori legali, se împarte în mod egal între soțul din căsătoria valabilă și cel sau cei inocenți din căsătoria/căsătoriile nule, ei fiind deopotrivă de bună-credință.

3. Ipoteza în care soțul supraviețuitor concurează cu două clase (subclase) de moștenitori legali

Sotul supraviețuitor concurează cu două clase de moștenitori legali doar în caz de exheredare a unor moștenitori legali, rezervați.

Problema nu se pune în caz de exheredare a unor moștenitori legali nerezervați (de exemplu, fratele sau sora defunctului) pentru că ei "nu vin la succesiune".

Soluția problemei constă în stabilirea cotei cuvenite soțului supraviețuitor (și a rezervei lui dacă este cazul) în raport cu moștenitorii din clasa mai apropiată cu care concurează efectiv. Spre exemplu, dacă va concura cu descendentul exherendat și cu moștenitorii din clasa a doua, cota legală a soțului supraviețuitor urmează să fie de o patrimă. Restul moștenirii, după ce se scade și rezerva exherendatului, va reveni moștenitorului sau moștenitorilor din clasa a doua.

La fel se procedează și dacă sotul supraviețuitor concurează cu subclasele de moștenitori făcându-se aplicarea, după caz, a art.1, litera b) și c) din Legea 319/1944.

4. Imputarea cotei soțului supraviețuitor asupra masei succesoriale și micșorarea, în mod corespunzător, a părților cuvenite tuturor celorlalți moștenitori.

Cota parte din moștenire, recunoscută soțului supraviețuitor, modifică (micșorează) implicit și inevitabil părțile cuvenite rudelor defunctului cu care vine în concurs. Aceasta pentru că, atunci când la moștenire vine și soțul supraviețuitor, mai întâi se stabilește partea succesorală cuvenită acestuia, iar ceea ce rămâne se împarte între ceilalți moștenitori.

Astfel în prezența soțului supraviețuitor, celelalte clase de moștenitori legali cu care acesta vine în concurs la moștenire, împart între ei, în părți egale sau pe tulpini, nu moștenirea întreagă ci doar cota rămasă din moștenire după defalcarea cotei cuvenite soțului supraviețuitor. Deci, partea soțului supraviețuitor, prevăzută de legea 319/1944 se impută asupra masei succesoriale, micșorând părțile ce se cuvin celorlalți moștenitori cu care concurează, fără a se admite vreo excepție.

5. Caracterele juridice ale dreptului de moștenire al soțului supraviețuitor

Soțul supraviețuitor poate veni la moștenire numai în nume propriu (nu poate reprezenta și nu poate fi reprezentat). De asemenea, el nu este moștenitor sezinar, fapt pentru care va trebui să ceară trimiterea în posesiune de către notarul public competent, care îi va elibera un certificat de moștenitor. În schimb, sotul supraviețuitor este moștenitor rezervatar, iar dacă vine în concurs cu descendenții defunctului (clasa I de moștenitori), este obligat și la raportul donațiilor primite de la soțul decedat.

Dreptul la moștenire special al soțului supraviețuitor asupra mobilelor și obiectelor aparținând gospodăriei casnice și asupra darurilor de nuntă.

Legea acordă sotului supraviețuitor, pe lângă partea succesorală care i se cuvine în concurs cu celelalte clase de moștenitori legali, un drept special de moștenire privind mobilele și obiectele aparținând gospodăriei casnice. Aceasta pentru că el să se bucure în continuare de unele bunuri pe care le-a folosit împreună cu soțul decedat și ca să-și pastreze, pe cât posibil, aceleași condiții de viață.

Potrivit [art.5 din Legea nr.319/1944](#), soțul supraviețuitor va moșteni, în afară de partea sa succesorală, și mobilele și obiectele aparținând gospodăriei casnice, precum și darurile de nuntă, dar numai în cazul în care vine la moștenire în concurs cu moștenitorii din clasele II, III sau IV. În schimb, dacă soțul supraviețuitor vine la moștenire fie și cu un singur descendent al defunctului aceste bunuri mobile, inclusiv darurile de nuntă, se includ în masa succesorală și se împart ca și celelalte bunuri ale moștenirii, conform legii.

De asemenea, dacă sotul decedat a donat bunurile mobile sau le-a lasat prin [testament](#) unui legatar, aceste liberalitati vor fi valabile, iar sotul supraviețuitor nu mai poate avea nicio pretentie asupra lor.

Legiuitorul a avut în vedere prin conferirea acestui drept special de moștenire, nu totalitatea bunurilor gospodăriei casnice ci numai partea soțului decedat din astfel de bunuri comune ale soților, precum și bunurile proprii ale defunctului din această categorie. Bunurile proprii ale soțului supraviețuitor precum și partea sa din bunurile comune având ca obiect asemenea bunuri îi aparțin cu titlu de proprietate și nu fac parte din masa succesorală.

Este însă posibil ca defunctul să fi dispus prin donații sau legate de partea sa din aceste bunuri, ipoteză în care ele nu mai pot fi dobândite în exclusivitate de soțul supraviețuitor. Actele liberale ale defunctului sunt valabile, soțul supraviețuitor nefiind rezervatar în privința acestor bunuri, cu condiția însă a nu fi încălcată rezerva legală a soțului supraviețuitor. Soțul supraviețuitor va fi lipsit de acest drept special la moștenire numai dacă defunctul a dispus prin liberalități de toată partea sa din aceste bunuri. Dacă a dispus numai de o parte din ele, soțul supraviețuitor va culege restul bunurilor din această categorie.

Dreptul special de moștenire nu se pierde dacă soțul supraviețuitor a dat la o parte sau a ascuns unele bunuri ale gospodăriei casnice.

În cazul căsătoriei putative din cauză de bigamie, stabilirea drepturilor soților supraviețuitori asupra mobilelor și obiectelor aparținând gospodăriei casnice urmează a se face în funcție de afectarea lor concretă folosinței comune în cadrul gospodăriei casnice.

Noțiunea de mobile și obiecte aparținând gospodăriei casnice; bunuri care nu intră în această categorie.

Pentru a determina concret bunurile care fac parte din categoria celor aparținând gospodăriei casnice, trebuie luate în considerare atât criteriile legate de natura intrinsecă a bunurilor, cât și de afectarea pe care soții le-au dat-o bunurilor.

În ceea ce privește natura intrinsecă a bunurilor, se vor avea în vedere doar acele bunuri uzuale care, prin definiție și funcționalitate, deservește gospodăria.

Cât privește afectarea pe care soții au dat-o bunurilor, trebuie avute în vedere condițiile obișnuite de viață ale soților, nivelul lor profesional și cultural, în așa fel încât soțului supraviețuitor să nu i se modifice, fără o temeinică justificare, condițiile de viață.

Dreptul succesoral special al soțului supraviețuitor asupra mobilelor și obiectelor aparținând gospodăriei casnice vizează partea care s-ar fi cuvenit soțului decedat în urma împărțirii bunurilor comune și bunurile proprii ale lui de cujus din această categorie. Restul bunurilor aparținând gospodăriei casnice rămân soțului supraviețuitor, dar nu în calitate de moștenitor, ci ca devălmaș ori ca proprietar al propriilor bunuri.

Bunurile mobile sau obiectele care aparțin gospodăriei casnice sunt acelea care serveau la mobilarea locuinței soților (ex. piese de mobilier și tablouri de mică valoare, covoare, statuete decorative) și cele care prin natura lor sunt destinate să servească în cadrul gospodăriei casnice (aragaz, cuptor cu microunde, storcator de fructe, frigider etc.) și care au fost afectate, în concret, folosinței comune a soților, chiar dacă satisfac numai o comoditate sau o plăcere comună a soților și nu neapărat o necesitate.

Nu sunt considerate mobile și obiecte ale gospodăriei casnice:

- bunurile mobile care reprezintă investiții sub forma unor obiecte de lux, care depășesc nivelul profesional sau cultural al soților (autoturisme, instrumente muzicale de valoare, bijuterii, colecții de timbre, tablouri de valoare, piese de mobilă etc., dacă au fost făcute în scopul investiției unor economii comune;
- bunurile necesare exercitării profesiei, meseriei sau indeletnicirii profesionale a soțului, obiecte care prin valoarea lor deosebită depășesc înțelesul obișnuit al noțiunii de bunuri casnice. Soluția ramane aceeași și în cazul în care soții au avut aceeași profesiune;
- bunurile care nu au fost afectate folosinței comune în cadrul gospodăriei casnice;
- bunurile aparținând gospodăriei țărănești (animale, unele agricole etc.). Art. 5 al Legii 319/1944 vizează doar obiectele gospodăriei casnice și nu bunurile gospodărești în general, iar includerea acestor bunuri în rândul celor vizate de acest articol ar fi excesivă și inechitabilă.

Natura juridică a dreptului special la moștenire a soțului supraviețuitor

S-a considerat multă vreme că soțul supraviețuitor culege bunurile prevăzute de art.5 din Legea 319/1944 în virtutea unui [legat](#) (cu titlu particular) prezumat. Așa încât fiind un legat prevăzut de lege este supus regimului liberalităților testamentare.

Începând cu anul 1968 practica a adopta o altă concepție potrivit căreia dreptul special la moștenire a soțului supraviețuitor este tot un drept de moștenire legală, dar afectat scopului prevăzut de lege, adică având o destinație specială. Această ultimă concepție este susținută și de doctrină care afirmă ca ea este cea mai justă și mai corespunzătoare nevoilor practice.

Darurile de nuntă

Art.5 din Legea 319/1944 menționează alături de mobilele și obiectele aparținând gospodăriei casnice și darurile de nuntă, fără să stabilească reguli speciale derogatorii pentru acestea din urmă. Rezultă că regimul juridic al bunurilor gospodăriei casnice se aplică și în privința darurilor de nuntă.

Deosebiri

Prin daruri de nuntă se înțeleg, în principiu, darurile manuale făcute soților la celebrarea căsătoriei, indiferent dacă aceste daruri au fost făcute în comun soților sau numai unuia dintre ei, inclusiv darul făcut de unul dintre ei celuilalt și indiferent dacă aceste bunuri au fost sau nu afectate gospodăriei comune.

În afară de noțiunea însăși a darurilor de nuntă, în literatura de specialitate se mai fac două precizări de amănunt pentru darurile de nuntă:

- a) darurile făcute numai defunctului se contopesc în patrimoniul lui și fac obiectul moștenirii de drept comun, împreună cu celelalte bunuri ale sale;
- b) soțul supraviețuitor va dobândi eventualele daruri de nuntă pe care le-a făcut personal soțului precedent.

Posesia , ca stare de fapt, a făcut obiectul preocupărilor omenești încă din vremuri străvechi. Inițial, în dreptul roman era confundată cu proprietatea, ocupantul unui teren fiind posesor, dar în același timp, și proprietar. În timp, dreptul de proprietate se separă de ocupațiunea propriu- zisă , noțiunea posesiei separându-se de cea a proprietății. În dreptul roman , posesia a apărut în legătură cu proprietatea publică. Ulterior, în timpul Republicii, noțiunea de posesie s-a extins și asupra lucrurilor susceptibile de proprietate privată. Privită ca un simplu raport de fapt, lipsită inițial de ocrotire juridică, începe ulterior să fie ocrotită pe calea interdictelor. Simpla stare de fapt devine generatoare de consecințe juridice; posesorul, prin simplul fapt că posedă, are mai multe drepturi decât neposesorul. Trebuia însă să întrunească două elemente: un element material, consăd în stăpânirea lucrului și un element intențional, constând în intenția de a stăpâni lucrul pentru sine. În lipsa celui de-al doilea element arătat suntem în prezența detenției – stare de drept, rezultată în principal din raporturi contractuale (arendare, închiriere, comodat ș.a).

CAPITOLUL 1 : Despre revendicare în general

Ori de câte ori se vorbește despre mijloacele juridice de apărare ale proprietatii, se au în vedere în primul rând și acțiunile petitorii.

Actiunea în revendicare definită ca acea acțiune reală și petitorie prin care proprietarul neposesor cere recunoașterea dreptului său de proprietate și restituirea bunului sau de la posesorul neproprietar.

Putem vorbi de acțiune în revendicare mobilă sau imobilă după cum obiectul său este un bun mobil sau imobil individual determinat.

Caracterele juridice:

-acțiune petitorie, întrucât prin ea se apără chiar dreptul de proprietate, pune în discuție existența dreptului.

În acest sens, proprietarul trebuie să dovedească că el este titularul dreptului de proprietate.

-acțiune reală. Caracterul este imprimat acestei acțiuni datorită faptului că ea se întemeiază și apără însuși dreptul de proprietate care este un drept real.

scopul acțiunii constă în restituirea bunului. De aici rezultă și condiția potrivit căreia ea trebuie introdusă împotriva celui ce deține lucrul, fie în calitate de posesor sau de detentor precar.

Condițiile de exercitare ale acțiunii în revendicare

Actiunea în revendicare fie că este mobilă sau imobilă trebuie să fie introdusă de proprietarul exclusiv al bunului.

Există însă și alte situații:

- bunul detinut în coproprietate poate fi revendicat de la un tert dobânditor numai cu respectarea regulii unanimității: este admisă dacă este introdusă de toți coproprietarii.
- bunul detinut în coproprietate nu poate fi revendicat de un coproprietar de la un alt coproprietar.

- bunul mobil al sotilor poate fi revendicat de unul dintre ei de la un tert dobanditor, aplicandu-se prezumtia mandatului tacit reciproc.
- bunul mobil al sotilor nu poate fi revendicat de unul dintre ei impotriva celui alt sot cat timp nu a intervenit partajarea bunurilor sotilor fie in timpul fie dupa desfacerea casatoriei prin divort.

Temeiul juridic al acestei revendicari il reprezinta dreptul de proprietate al acestei persoane asupra lucrului.

Codul civil are in vedere numai revendicarea mobiliara in titlul consacrat prescriptiei, astfel ca regimul juridic al acestei actiuni a fost determinat de practica si de literatura juridica.

Dupa cum se preciza mai sus, pentru a vorbi despre o asemenea revendicare trebuie sa facem distinctie intre revendicarea bunurilor mobile si cea a bunurilor imobile. Si aceasta intrucat in timp ce in cazul imobilelor posesia naste o prezumtie simpla de proprietate ce poate fi rasturnata prin proba contrarie, in cazul mobilelor ea naste o prezumtie absoluta, *juris et de jure*, care nu permite dovada contrarie.

Actiunea in revendicare a unui bun mobil corporal ii sunt aplicabile dispozitiile dreptului comun si nu cele ale D. nr. 167/1958 intrucat acesta din urma nu vizeaza actiunile prin care se valorifica un drept real principal, cum este dreptul de proprietate.

CAPITOLUL II :Revendicarea mobiliara

SECTIUNEA I : Scurt istoric

In dreptul roman era consacrata cu privire la revendicarea bunurilor regula: *nemo plus juris ad alium transfere potest, quam ipse habet*, de la care nu exista derogare indiferent daca era vorba despre un bun mobil sau imobil. Astfel actiunea in revendicare era admisa ori de cate ori nu paratul nu invoca prescriptia achizitiva. Pentru mobile termenul de prescriptie era de 1 an in dreptul primitiv si de 3 ani in dreptul clasic. Nu se putea invoca insa prescriptia, ca mod de dobandire a proprietatii, atunci cand era vorba despre un bun furat sau pierdut.

Ulterior, actiunea in revendicare isi pierde din importanta, ajungandu-se ca proprietarul deposedat sa isi recupereze bunul pe calea unei actiuni personale, de exemplu izvorate dintr-un contract de depozit, imprumut, actiune ce poate fi intentata numai impotriva detentorului nu si impotriva tertului dobanditor de buna credinta.

In dreptul cutumiar francez, s-a impus regula “*meubles n'ont pas de suit*”, adica bunurile mobile nu pot fi revendicate.

Incepand din secolul al XIV-lea renaste dreptul roman si se ajunge la o readmisibilitate a actiunii in revendicare. S-a abandonat in timp insa acest sistem ppe considerentele ca pe de o parte atunci cand este vorba despre un bun mobil, deseori transmiterea proprietatii acestuia se face fara titlu, titlu care ar ingreuna circulatia mobilelor. Or bunurile mobile trebuie sa circule mai rapid decat cele imobile.

Abandonarea acestui sistem s-a facut insa treptat. Initial s-a micorat termenul pentru introducerea actiunii in revendicare mobiliara de la 30 de ani la 3 ani. Intr-o alta etapa, in cazul lucrurilor furate sau pierdute dobandite in targuri sau balci de un tert de buna credinta,

revendicantul nu le putea obtine decat daca inapoia pretul dobanditorului de buna credinta. Proprietarul ce s-a desesizat de bun in mod voluntar prin incredintarea lui altei persoane care la randul ei l-a instrainat unui tert dobanditor nu mai poate introduce actiune in revendicare.

Ulterior s-a ajuns la aplicarea regulii *en fait de eubles la possession vaut titre*.

In dreptul romanesc, Codul Calimach recunostea posibilitatea revendicarii bunurilor mobile, dar reclamantul trebuia sa indice semnele particulare ale bunului sau pentru a fi deosebit de altele de acelasi fel.

In caz contrar, revendicarea nu era primita decat daca dovedea ca paratul stia ca nu poate dobandi bunul ce era revendicat. Termenul de prescriptie era de 3 ani atunci cand bunul mobil era posedat cu buna credinta si de 6 luni pentru lucrul furat sau pierdut.

SECTIUNEA II : Consideratii generale

Pentru bunurile mobile, art.1 909 alin. 1 indica faptul ca “ posesia de buna credinta a bunurilor mobile valoreaza titlu de proprietate ”.

Regula consacrata initial in Codul civil francez de la 1804, exprimata prin: “*En fait de meubles la possession vaut titre*”, s-a considerat ca incalca doua principii de drept: *nemo plus juris ad allium transfere potest, quam ipse habet* precum si *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*.

S-a replicat insa ca aceasta regula vine sa asigure circulatia comerciala a bunurilor care “ circula rapid si nu lasa nici o urma, astfel ca ar fi aproape intotdeauna imposibil sa-l verifici si sa-l identifici ” (Portalis). Dar aceasta regula nu are in vedere decat bunurile mobile corporale neinmatriculate, bunuri care de obicei se transmit fara titlu intrucat acesta le-ar ingreuna circulatia.

De fapt, in cazul acestor bunuri, in anumite conditii, actiunea in revendicare ce priveste aceste bunuri, va fi respinsa, adevaratului proprietar opunandu-i-se art. 1909.

Art. 1909 are in vedere doua ipoteze:

A.Regula : lucrul nu este nici pierdut, nici furat

Pentru a fi aplicabila aceasta regula, deci pentru ca posesia sa valoreze titlul, ea trebuie sa fie cu adevarat constituita (reala : animus si corpus), sa fie utila (neviciata), sa fie de buna – credinta.

B.Exceptia : lucrul pierdut sau furat

Regula prevazuta in favoarea adevaratului proprietar care poate sa-si revendice bunul cu conditia sa justifice faptul ca acesta i-a fost furat sau l-a pierdut.

Dar in practica se mai intalnesc si alte cazuri.

De exemplu, daca posesorul lucrului este de rea – credinta (hot, gasitor), atunci art. 1909 nu-si gaseste aplicarea, iar revendicarea bunului de catre adevaratul proprietar este posibila in termenul de 30 ani.

O alta situatie speciala este cea prevazuta de art. 1910 C. civ..

SUBSECTIUNEA I : LUCRUL NU ESTE NICI PIERDUT, NICI FURAT

1909 alin. 1 are in vedere ipoteza in care bunul incredintat unui detentor precar este instrainat de acesta din urma, unui tert de buna credinta fara acordul si stirea adevaratului proprietar. Proprietarul revendica acest bun mobil de la tertul dobanditor.

1. Justificarea regulii inscise in art. 1909 Cod civil

Art. 1909 asa cum se preciza mai sus reprezinta o importanta derogare de la doua principii fundamentale, derogara absoluta (in cazul prevazut de alin. 1), respectiv relativa (in cazul prevazut de alin. 2).

Primul principiu este acela ca titularul dreptului de proprietate poate introduce oricand cu succes actiunea in revendicare atunci cand bunul se afla la un posesor neproprietar.

Cel de-al doilea principiu , nemo dat quod non habet, este inlaturat indata ce ,imediat sau dupa indeplinirea termenului de trei ani, este recunoscut caproprietar tertul care a dobandit bunul de la un simplu detentor precar (alin. 1), de la hot, sau de la gasitor (alin. 2), dupa caz.

Aceasta derogare corespunde unor justificari practice si beneficiaza de o fundamentare juridica.

a. Justificare practica

Este evident ca a fost considerata precumpanitoare buna credinta a tertului dobanditor, care s-a increzut in aparenta de proprietate creata prin intrarea unui neproprietar in posesia bunului mobil , in raport cu lipsa de diligenta a adevaratului proprietar constand fie in alegerea “ neinspirata ” a detentorului precar, fie in pasivitatea in privinta urmaririi bunului pierdut sau furat inainte de implinirea unui anumit termen.

Nu mai putin relevanta este justificarea trasa din natura bunului, caci pentru circulatia juridica a bunurilor mobile se redacteaza rareori inscrisuri, simpla predare a bunului efectuata in baza unui negotium juris translativ de proprietate marcand transferul dreptului. Ca urmare, in covarsitoarea majoritate a cazurilor, posesorul bunului mobil este si proprietarul acestuia.

Se intelege, o data mai mult, forta cu care se impune asupra tertului aparenta de proprietate rezultata din detinerea la un moment dat a bunului de catre un neproprietar.

b. Fundamentul juridic al regulii cuprinse in art. 1909 C.civ.

Intr-o opinie se considera ca este vorba despre o prescriptie instantanee. Posesorul bunului mobil devine proprietar prin prescriptie achizitiva fara a mai fi nevoie de vreo scurgere de timp. Printre argumentele aduse in favoarea acestei pareri, se regasesc si redactarea art. 1909 (1), precum si asezarea lui in Codul civil.

Critica adusa acestei opinii este in principal aceea ca ea ignora faptul ca a prescrie presupune a dobandi proprietatea bunului prin posedarea lui un interval de timp. Pe de alta parte, aceasta ar duce la necesitatea unui just titlu real pentru posesor ceea ce ar restrange sfera de aplicare a lui 1909 (1).

Intr-o alta opinie, s-a considerat ca regula cuprinsa in 1909 (1) nu este altceva decat un nou mod de dobandire a proprietatii prin efectul legii. S-a aratat insa ca aceasta opinie nu explica fundamentul teoretic al regulii, mecanismul pe care se intemeiaza si in baza caruia actioneaza ci doar constata rezultatul practic care rezulta din art. 1909.

Altii autori au aratat ca regula instituie o prezumtie legala de proprietate cu caracter absolut.

Majoritatea autorilor au fost insa de acord ca se instituie prin art 1909 (1), o prezumtie absoluta de proprietate “ juris et de jure ”.

2. Conditiiile aplicarii art. 1909 (1).

Regula existenta in 1909 alin. 1 “ en fait de meubles la possession vaut titre “presupune indeplinirea anumitor conditii.

1. Se au in vedere bunurile mobile corporale nesupuse inmatricularii.

In mod exceptional, art. 1909 alin. 1 se aplica si anumitor categorii de bunuri incorporale cum ar fi titlurile la purtator ce au valoarea incorporata in titlu: actiunile societatilor, obligatiunile emise de stat, de societati, certificatele de proprietate. In legatura cu acestea trebuie spus ca ele pot fi obiect de posesie, aceasta fiind ratiunea pentru care 1909 le este aplicabil.

2. Art. 1909 alin. 1 priveste bunul ut singuli si nu universalitatea in sine. De aceea, el nu poate fi invocat de unul din mostenitorii universali sau cu titlu universal cu privire la intreaga masa de bunuri. Cel mult, in conditiile in care un mostenitor dovedeste ca a posedat pentru sine unul din mobilele acestei succesiuni, poate invoca acest articol, dar numai cu privire la bunul privit ut singuli.

Textul nu are in vedere nici fondul de comert, fie ca este privit ca o universalitate, fie ca este privit ca o valoare incorporala.

3. Dupa cum bunul este proprietate privata sau de stat se apreciaza si posibilitatea invocarii art. 1909 alin. 1.

Bunul apartinand domeniului public al statului este imprescriptibil extinctiv, art.134 pct. 4 si 5 din Constitutie prevazand ca aceste bunuri sunt exclusiv obiect al proprietatii publice si sunt inalienabile.

Concluzia este ca in cazul acestor bunuri, actiunea in revendicare poate fi introdusa oricand, impotriva oricarui posesor, fie ca este de buna sau de rea credinta.

Bunul apartinand domeniului privat al statului este supus dreptului comun, daca legea nu prevede altfel.

4. Nu este aplicabila regula “ posesia de buna credinta valoreaza titlu ”

nici cu privire la bunurile accesorii ale unui imobil care nu devin imobile prin destinatie, si nici cu privire la bunurile mobile prin natura lor dar care au devenit imobile prin destinatie. Intr-o decizie s-a aratat ca nu se poate invoca art. 1909 alin. 1 pentru a pastra mobilierul unui

apartament atunci când s-a admis acțiunea în revendicare cu privire la restituirea apartamentului, pe motivul că mobilierul este un bun mobil pentru care posesia de bună credință valorează titlu de proprietate. Mobilierul face parte din această categorie de bunuri mobile accesorii unui bun imobil, dar care își păstrează caracterul de bun mobil. Prin urmare nu se poate restitui apartamentul dar să se țină mobilierul.

5. Art. 1909 alin. 1 poate fi invocat numai de tertul dobânditor care dobândind bunul de la un detentor precar, îl crede pe acesta din urmă adevăratul proprietar al bunului.

La rândul său, adevăratul proprietar a încredințat bunul de bună voie detentorului precar. Detentorul precar nu poate invoca împotriva adevăratului proprietar art. 1909 alin. 1 întrucât el este obligat prin contractul ce există între cei doi să restituie bunul. Acțiunea în restituire a adevăratului proprietar se transformă în acțiune în despăgubiri atunci când lucrul a fost înstrăinat. Avantajul acțiunii în despăgubiri față de acțiunea în revendicare este evident. În timp ce acțiunea în despăgubiri poate fi introdusă împotriva detentorului chiar dacă acesta a înstrăinat bunul, acțiunea în revendicare poate fi introdusă împotriva posesorului neproprietar, mai mult, ea poate fi paralizată în condițiile în care posesorul neproprietar invocă art. 1909 alin. 1.

Dar, evident proprietarul poate introduce acțiunea și împotriva detentorului precar, trebuind să dovedească anume că este proprietar în timp ce celălalt este doar un detentor precar.

Pe de altă parte, interesul de a introduce acțiunea în revendicare împotriva detentorului precar rezultă din :

acțiunea în revendicare este imprescriptibilă, iar bunul scapă de sub concursul celorlalți creditori ai debitorului (detentor precar).

O situație specială se întâlnește atunci când nu se poate vorbi de existența unei acțiuni personale pe care să se poată baza adevăratul proprietar, el având în această situație la dispoziție numai acțiunea în revendicare. De exemplu, uzufructuarul și nuda proprietate sunt instituiți prin același legat. Nuda proprietate are la dispoziție acțiunea în revendicare în timp ce uzufructuarul ar avea la dispoziție acțiunea confesorie.

În condițiile în care sunt întrunite elementele constitutive, detentorul precar ce înstrăinează lucrul proprietarului, săvârșește infracțiunea de abuz de încredere. Tertul dobânditor de bună credință nu suportă consecințele săvârșirii faptei de către detentorul precar.

De altfel într-o speță s-a arătat că art 1909 (1) este aplicabil “ ori de câte ori adevăratul proprietar al unui bun mobil corporal l-a încredințat unei alte persoane cu titlu de închiriere, împrumut etc., iar acesta din urmă l-a înstrăinat unui dobânditor de bună credință , prin simplă intrare în posesie a bunului , dobânditorul devenind proprietar.” În această calitate dobânditorul poate să-și revindică bunul de la orice persoană ce l-ar deține fără drept inclusiv de la proprietarul anterior care prin efectul art. 1909 și-a pierdut titlul. Bună credința a tertului dobânditor este prezumată conform art.1899 alin. 2 Cod civil. Proprietarul inițial are deschisă o acțiune în daune contra detentorului precar, acțiune care însă nu înlătură dreptul de proprietate al dobânditorului de bună credință.

În această ipoteză, în situația în care intervine rezoluțiunea, anularea, revocarea înstrăinării făcută de proprietar detentorului, detentorul își păstrează această calitate, el nu este posesor, deci el nu poate invoca art. 1909.

Adevaratul proprietar are actiune personala izvorata din contract, dar trebuie sa dovedeasca precaritatea posesiei si existenta obligatiei de restituire.

El mai are la indemana si posibilitatea introducerii actiunii in revendicare impotriva detentorului precar.

In general, ori de cate ori detentorul precar incheie un contract de instrainare cu un tert dobanditor de buna credinta, acesta din urma poate invoca art. 1909 Cod civil.

Proprietarul nu are drept de urmarire a bunului mobil in schimb are drept de preferinta fata de ceilalti creditori ai detentorului.

1909 alin. 1 se aplica si in cazul in care tertul dobanditor a dobandit bunul mobil de la un mostenitor aparent.

5. Conditiiile posesiei pentru a se putea invoca art. 1909 alin. 1:

“ In cazul bunurilor mobile corporale posesia creeaza in favoarea posesorului o prezumtie absoluta de proprietate ce nu poate fi rasturnata prin proba contrara”.

In cazul in care se introduce o actiune in revendicare impotriva posesorului unui bun mobil corporal, el nu este obligat sa dovedeasca proprietatea ci doar faptul posesiei. In acest moment, proba contrara revine celui ce vrea sa-si dovedeasca dreptul de proprietate. Dovada posesiei se poate face cu orice mijloc de proba inclusiv martori si prezumtii, indiferent de valoarea bunului intrucat se dovedeste posesia ca stare de fapt.

- a. reala – sa existe in acelasi timp atat animus cat si corpus in persoana tertului dobanditor, si sa detina realmente lucrul.

Daca bunul nu a fost predat inca , tertul dobanditor nu poate opune proprietarului revendicant dispozitiile art. 1909 C. civ. deoarece nu are inca posesiunea bunului.

Stapanirea materiala a bunului poate fi atat directa cat si indirecta. Este suficient ca posesorul sa aiba bunul la dispozitia sa, de exemplu detine in exclusivitate cheile unei cladiri, pentru a se considera ca este singurul posesor al bunurilor mobile ce sa fasesc inauntru sau atunci cand cumpararea unor arbori taiati se afla in posesia acestora din momentul in care arborii au fost marcati.

In schimb, o posesiune “ corpore alieno ” nu poate echivala cu o stapanire materiala a bunului, spre exemplu inapoierea cheilor unui dulap in care bunul mobil este incuiat, nu realizeaza o posesie efectiva.

- b. utila – sa fie neviciata, adica pasnica, publica si neprecara. Dupa cum se observa, nu se cere conditia ca posesia sa fie continua si aceasta intrucat art.1909 presupune o prescriptie instantanee: “ Lucrurile miscatoare se prescriu prin simplul fapt al posesiunii lor, fara a fi nevoie de vreo scurgere de timp”.

In practica judiciara, s-a considerat ca aplicarea art.1909 C.civ. implica o posesie utila, dispozitiile sale fiind inaplicabile in cazul unei posesii echivoce, cand de exemplu mai multe persoane folosesc in comun anumite bunuri.

Nu se cere conditia continuitatii sau ca posesia sa fie neintrerupta intrucat aceste conditii intervin numai in cazul unei posesii durabile ce trebuie sa se prelungeasca in timp pentru a conduce la prescriptie achizitiva or art. 1909 vorbeste de o prescriptie instantanee.

Conditia posesiei de a fi netulburata se confunda deseori cu conditia bunei credinte. Intr-adevar posesia trebuie sa fie de buna credinta iar acest lucru nu poate fi conceput pentru cel care se pune in posesie in mod violent.

Violenta poate vicia posesia atat la inceperea posesiei cat si in cursul exercitarii ei. Cu toate acestea regula instituita de art. 1909 alin.1 se aplica in momentul inceperii posesiei si implica existenta bunei credinte la intrarea in posesie.

Cu privire la violenta ulterioara savarsita in cursul posesiei, art. 1851 C. civ.: “ posesia este tulburata daca este nefondata sau conservata prin acte de violenta in contra sau din partea adversarului posesiunii”. Conform acestui text, ar rezulta ca posesia trebuie sa fie cosiderata viciata indiferent daca violenta inervine la intrarea in posesie sau posterior acestui moment, adica pe parcursul exercitarii ei, iar in acest din urma caz, indiferent daca este o violenta activa sau pasiva. Exista autori care considera ca violenta posterioara intrarii in posesie nu viciaza posesia bunurilor mobile decat in ipoteza in care imbraca o forma activa, iar nu si in situatiile in care este pasiva, respectiv atunci cand posesorul foloseste forta pentru a-si apara posesia bunului intrucat el este victima faptelor de violenta fara insa a le comite.

Posesia trebuie sa fie publica. In practica, clandestinitatea poate fi constatata in caz de succesiune. Astfel daca posesorul unui bun pe care mostenitorul legal il cauta si care provine dintr-o succesiune, ascunde respectivul bun sau neaga in fata succesorilor ca l-ar detine, iar ulterior acest bun este descoperit, posesia celui in cauza este viciata prin clandestinitate iar apararea ca bunul i-ar fi fost remis de la defunct ca dar manual, nu poate fi primita, posesorul neputand invoca art. 1909 (1) pentru a impiedica revendicarea.

Posesia trebuie sa nu fie echivoca. Echivocul este intalnit in cazul celor care au convietuit cu defunctul si invoca fiecare din ei posesia bunurilor mobile care i-au apartinut.

Posesia trebuie facuta sub titlu de proprietar, nu trebuie sa fie precara. In cazul in care este precara nu se poate invoca art. 1909.

Detentorul precar are stapanirea materiala a bunului dar detine lucrul pentru altul, are corpus dar lipseste animus.

Cu toate acestea in practica s-a decis ca, creditorul gajist caruia un debitor i-a dat in gaj un bun care nu-i apartine, desi il detine cu titlu precar, pentru ca are un drept real asupra lucrului poate opune prevederile art.1909 alin. 1 in cazul revendicarii de catre adevaratul proprietar cu conditia bunei credinte.

Pentru tertul dobanditor de buna credinta, aparenta de drept este mai puternica intrucat se intemeiaza pe buna credinta a lui.

In conditiile in care detentorul precar a incheiat un contract translativ de proprietate cu tertul cu privire la bunul mobil sau in ipoteza in care detentorul precar dobandise proprietatea asupra bunului mobil dar titlul sau fusese anulat, aceasta transmitere va avea efectul de a “ purga viciul ” care plana asupra titlului transmitatorului in conditiile in care dobanditorul este de buna credinta.

In aceasta situatie, aparenta de drept acopera in egala masura atat lipsa titularului transmiterii (*transens*), cat si pe aceea a viciilor titlului noului posesor (*accipiens*), cu conditia ca acesta din urma sa fie de buna credinta.

In ceea ce priveste caracterul regulat al posesiei se prezuma pana la proba contrara care urmeaza a fi administrata de cel ce o contesta. Cel ce poseda un bun mobil are de facut numai dovada imprejurarii de fapt a posesiei.

In practica judecatoreasca s-a decis ca fata de dispozitiile art. 1909 C. civ. care creeaza o prezumtie de proprietate in favoarea posesorului bunului mobil, acesta nu este obligat sa faca dovada proprietatii in conditiile art. 1909 C.civ., ci numai dovada imprejurarii de fapt a posesiei. Odata aceasta dovada facuta, proba contrarie incumba aceluia care doreste sa-si dovedeasca dreptul de proprietate, de exemplu atunci cand pretinde ca detinatorul bunului este un detentor precar.

Cel care revendica bunul trebuie sa dovedeasca fie ca posesorul este de rea credinta fie ca posesorul posedea bunul mobil in baza unui titlu care il obliga la restituire sau cu titlu precar.

c) sa fie o posesie de buna credinta – tertul dobanditor nu cunoaste faptul ca nu a dobandit de la adevaratul proprietar. De altfel, ori de cate ori tertul dobanditor va fi de buna credinta, si posesia va fi de buna credinta.

Conditia bunei credinte, nu rezulta din 1909 ci ea este ceruta de un text ce constituie o aplicatie a acestui articol. Este vorba de art. 972 C.civ.: “ Daca lucrul ce cineva s-a obligat succesiv a da la doua persoane este mobil, persoana pusa in posesiune este preferita si ramane proprietara, chiar cand titlul sau este cu data posterioara, numai posesiunea sa fie de buna credinta ”.

Din interpretarea acestui articol, se deduce ca posesia de buna credinta duce la dobandirea proprietatii asupra bunului atunci candproprietarul vinde bunul succesiv la doua persoane.

In lumina art.1909 alin.1, ipoteza art.972 are in vedere pe vanzatorul – detentor precar al bunului mobil, in raport cu primul cumparator care este adevaratul proprietar. Daca al doilea cumparator intra in posesia bunului, el va fi in lumina art. 1909 alin.1 un tert dobanditor care a devenit proprietar al bunului daca si numai daca posesia sa este de buna credinta.

Momentul la care trebuie sa existe buna credinta, este cel al intrarii efective in posesia bunului neavand importanta faptul ca ulterior acestui moment tertul a realizat ca nu a dobandit de la adevaratul proprietar.

Buna credinta se prezuma.

Separat de buna credinta nu se cere existenta unui titlu, iar ca element constitutiv al acesteia el poate fi putativ (exista numai in imaginatia posesorului), si chiar viciat (inexistent din punct de vedere juridic sau lovit de nulitate). Ca urmare el nu trebuie dovedit.

Nu mai apare necesara conditia bunei credinte pentru cel care a dobandit bunul mobil de la un tert care si el l-ar fi dobandit cu buna credinta de la acelasi detentor precar. Posesorul actual poate, chiar daca ar fi de rea credinta sa invoce dispozitiile art. 1909 (1) nu in nume propriu, ci in numele autorului sau.

Cu alte cuvinte ori de cate ori aceste conditii vor fi indeplinite, actiunea in revendicare mobiliara va fi respinsa, tertul invocand 1909 alin.1.

SUBSECTIUNEA II : LUCRUL PIERDUT SAU FURAT

Aceasta ipoteza are in vedere fie situatia :

- a. in care bunul a fost pierdut sau furat de la adevaratul proprietar si dobandit de un tert de buna – credinta
 - b. in care bunul a fost pierdut sau furat de la adevaratul proprietar si dobandit de un tert de buna – credinta in anumite conditii.
 - c. in care desi bunul a fost pierdut sau furat de la adevaratul proprietar, el se afla la gasitor, hot sau la un tert de rea credinta.
- a. Acestei ipoteze ii sunt aplicabilele dispozitiile prevazute de art.1909 alin.2.

De fapt, se poate spune ca art.1909 alin.2 suspenda aplicarea dispozitiilor art.1909 alin.1 C.civ., pana la expirarea unui termen de 3 ani ce incepe sa curga de la data pierderii sau furtului.

Ipoteza art.1909 alin.2: “ Cel ce a pierdut ori i s-a furat lucrul il poate revendica in curs de 3 ani, din ziua pierderii ori furtului, de la cel la care il gaseste, ramanand acestuia regres impotriva celui de la care il are. ”

Conditii pentru a fi aplicabil art.1909 alin. 2:

1. desesizarea involuntara a bunului de la adevaratul proprietar. Se observa ca pentru a se putea vorbi de aplicarea acestui articol trebuie ca iesirea bunului din patrimoniul adevaratului proprietar sa se fi facut fara voia acestuia.

Desesizarea involuntara presupune: furtul, pierderea bunului dar si talharia, pirateria, pierderea din neglijenta si chiar datorita fortei majore.

Prin “ furt ” in sensul prevazut de art. 1909 alin. 2 se intelege luarea unui bun mobil in posesiune, fara stirea si impotriva vointei proprietarului.

Asa cum au precizat unii autori, cuvantul furt trebuia perceput “ in intelesul sau tehnic de sustragere frauduloasa ”.

Nu se aplica in cazul gestiunii frauduloase, abuzului de incredere sau inselaciunii intrucat in aceste cazuri desi vointa proprietarului a fost inselata, el s-a deposedat voluntar de bun.

Prin “ pierdere ” se intelege o deposedare datorata fie neglijentei proprietarului, fie neglijentei unui tert, fie chiar unui eveniment de fota majora sau caz fortuit.

Actiunea in revendicare nu este conditionata de stabilirea caracterului penal al faptei sau de condamnarea faptuitorului. De asemenea reclamantul in revendicare nu este obligat sa dovedeasca cine este autorul furtului.

1. bunul se afla in momentul revendicarii la un tert dobanditor de buna credinta.

Tertul este de buna credinta in conditiile in care el nu stia ca a dobandit bunul mobil de la un neproprietar (hotul sau gasitorul bunului mobil).

2. este vorba despre un bun mobil corporal de regula (cu exceptia anumitor bunuri mobile incorporale precum titlurile de valoare, actiunile, obligatiunile...), privit ut singuli (nu este aplicabil in cazul unor universalitati), este in proprietate privata, nu este accesoriu al unui mobil, nu face parte din categoria acelor bunuri supuse inmatricularii.

3. tertul dobanditor exercita asupra bunului revendicat o posesie reala, utila, de buna credinta. Se observa ca una din conditiile puse mai sus este aceea a bunei credinte a dobanditorului. Dealtfel ori de cate ori, tertul este de buna credinta se concluzioneaza ca si posesia exercitata de acesta este de buna credinta.

4. dovedirea de catre reclamant a urmatoarelor:

- el a fost posesorul lucrului, anterior desesizarii involuntare de bunul mobil revendicat. Prin revendicare se pretinde restituirea bunului mobil ce in realitate apartine celui ce-l pretinde, care anterior l-a posedat.
- bunul a iesit din patrimoniu fara voia sa, caci daca ar fi iesit cu voia sa n-ar mai exista posibilitatea revendicarii. In aceasta situatie bunul ar fi parasit patrimoniul ca urmare a acordului de vointe sau drept urmare a exprimarii vointei unilaterale a proprietarului.
- bunul revendicat este identic cu cel furat si gasit. Cerinta este ca reclamantul sa dovedeasca faptul ca bunul pe care il revendica este identic cu cel furat si gasit si nu faptul ca este similar, intrucat pe de o parte temeiul acestei actiuni il reprezinta dreptul de proprietate, iar pe de alta parte prin actiunea in revendicare se pretinde recunoasterea dreptului de proprietate asupra unui bun individual determinat si se cere restituirea acestui bun, asupra caruia poarta dreptul de proprietate, si nu a altuia.

In cazul in care conditiile de mai sus sunt indeplinite, si adevaratul proprietar a introdus actiune in revendicare impotriva tertului dobanditor de buna credinta, actiunea va fi admisa in conditiile in care ea este introdusa in termen de 3 ani de la data pierderii sau furtului bunului respectiv.

In cazul in care actiunea este introdusa dupa expirarea acestui termen, actiunea in revendicare va fi respinsa iar posesia tertului dobanditor va valora titlu.

Desi posesia de buna credinta nu valoreaza titlu daca actiunea in revendicare este introdusa inainte de expirarea termenului de 3 ani, totusi ea ii da posibilitatea tertului dobanditor sa se regreseze impotriva hotului sau gasitorului.

Dupa ce actiunea este admisa, bunul restituit adevaratului proprietar, tertul dobanditor va putea introduce actiune in regres impotriva celui de la care a dobandit bunul si care era un hot sau o persoana ce gasise bunul pierdut de adevaratul proprietar.

Cu privire la natura termenului de 3 ani, au existat in literatura de specialitate controverse.

Intr-o opinie s-a considerat ca este un termen de prescriptie, s-a adus critica : exista posibilitatea ca tertul dobanditor sa dobandeasca bunul dupa trecerea a 3 ani de la desesizare.

Intr-o alta opinie, a fost considerat un termen de prescriptie achizitiva, aducandu-se critica : termenul nu se calculeaza de la data intrarii in posesie a tertului dobanditor de buna credinta, ci din ziua pierderii sau furtului.

In sfarsit, intr-o opinie majoritara s-a aratat ca acest termen este un termen de decadere intrucat daca in acest termen nu se introduce actiunea in revendicare, se ajunge chiar la pierderea dreptului de proprietate asupra lucrului. Termenul opereaza o suspendare a aplicarii regulii inscrite in alineatul 1 al art. 1909C.civ., conform caruia posesia de buna credinta a bunurilor mobile valoreaza titlu de proprietate.

b) In aceeasi ipoteza ca si cea de mai sus, cu singura deosebire ca tertul dobanditor de buna credinta a dobandit bunul furat sau pierdut de la un loc public, unde asemenea operatii se fac curent si in mod obisnuit, balci, targ, negustor care vinde asemenea lucruri, atunci proprietarul care revendica bunul, va trebui sa plateasca tertului dobanditor pretul pe care acesta l-a platit. Solutia aceasta il protejeaza numai pe tertul dobanditor de buna credinta.

Dupa cum se observa posesia de buna credinta in acest caz, face ca odata cu restituirea bunului catre adevaratul proprietar, acesta din urma sa fie obligat sa-i plateasca tertului ce este de buna credinta si ce a dobandit bunul in anumite conditii, suma pe care acesta a platit-o cu titlu de pret. Dreptul de regres impotriva hotului sau gasitorului revine in acest caz proprietarului ce i s-a restituit bunul si care a restituit tertului pretul platit. Este evident ca in acest caz particular, s-a dorit ca riscul insolvabilitatii hotului sau gasitorului sa fie suportat de proprietar, fiind protejat tertul de buna credinta.

Dupa cum se arata mai sus, actiunea in revendicare nu este conditionata de stabilirea caracterului penal al faptei sau de condamnarea faptuitorului. De asemenea reclamantul in revendicare nu este obligat sa dovedeasca cine este autorul furtului.

Restituirea bunului se poate face fie ca urmare a introducerii actiunii in revendicare cu respectarea conditiilor prevazute de lege pentru admiterea ei intr-un proces civil, sau cu caracter accesoriu in fata instantei penale. Bunul se poate restitui persoanei vatamata intr-o forma procesual penala atunci cand ridicarea bunurilor de la tertul neinculpat realizeaza finalitatea unei actiuni in revendicare mobiliara. Aceste masuri nu pot fi dispuse si executate decat in cazurile si in conditiile in care insasi actiunea in revendicare a bunului mobil sustras ar fi posibila. In doctrina, in aceasta situatie s-a prezentat ca solutie corelarea dispozitiilor prevazute de codul de procedura penala cu cele ce replementeaza regimul juridic al actiunii civile in revendicare mobiliara.

Pentru bunurile mobile care apartin domeniului public al statului, **regula** este: *posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului revendicat pana la proba contrarie*, cu exceptia bunurilor

publice prin natura lor sau prin destinatia legii, in procesul penal, restituirea acestor bunuri este posibila oricand, indiferent de perioada de timp care a trecut de la data depunerii partii civile si chiar daca bunurile au fost instrainate unui tert de buna credinta.

Pentru bunurile mobile proprietate privata, restituirea se poate face oricand, numai in ipoteza tertului dobanditor de rea credinta. In ipoteza tertului dobanditor de buna credinta :

- bunurile mobile proprietate privata pot fi ridicate in procesul penal, de la tertul de buna credinta si restituite partii civile numai in termen de 3 ani de la data la care au iesit din patrimoniul proprietarului fara voia lui.
- nu pot fi ridicate in procesul penal ori de cate ori tertul poate invoca in favoarea sa dispozitiile art. 1909 alin. 1 Cod civil, de exemplu: desi in sarcina detentorului precar se retine o infractiune pentru care s-a pornit procesul penal, se constata ca proprietarul s-a desesizat voluntar de bun, incredintandu-l inculpatului vinovat de abuz de incredere.

Atunci cand sunt indeplinite conditiile art. 1909 alin. 2 Cod civil, bunul nu poate fi ridicat daca partea vatamata a renuntat la dreptul de a fi despagubita.

Creditorii platiti de inculpat din sumele sustrate nu pot fi obligati la restituire daca nu au cunoscut provenienta sumelor respective.

Observatie

Desi revendicarea in general este guvernata de principiul *titularul dreptului de proprietate poate introduce oricand actiune in revendicare* si cel conform caruia *nemo dat quod non habet*, art. 1909 deroga de la amandoua.

Astfel, art.1909 alin.1 instituie prezumtia absoluta de proprietate in favoarea tertului dobanditor de buna credinta.

Alin.2 al aceluiasi articol, instituie prezumtia relativa de proprietate in favoarea tertului dobanditor de buna credinta pana la expirarea termenului de 3 ani de la data pierderii sau furtului bunului mobil, care devine absoluta dupa expirarea acestui termen.

- a. In cazul in care bunul mobil se afla la gasitor sau hot nu este aplicabil art.1909.

Este o solutie justa intrucat art.1909 vine sa asigure protectia celui care cu buna credinta intra in posesia unui bun de la o persoana pe care o considera proprietar.

Consecinta este aceea ca actiunea in revendicare a adevaratului proprietar impotriva celui ce a cunoscut ca nu a dobandit de la adevaratul proprietar va fi admisa, posesia de rea credinta nevalorand titlu de proprietate.

Odata stabilit faptul ca in materie mobiliara revendicarea este posibila de la posesorul de rea credinta, mai ramane de stabilit care ar fi termenul in care s-ar putea face o astfel de revendicare.

Parerile sunt impartite.

Unii autori considera ca o astfel de actiune este imprescriptibila extinctiv, dreptul de proprietate fie asupra unui mobil sau imobil nestingandu-se prin neuz.

Altii invocand art.21 din D. nr.167/1958 coroborat cu art. 1890 C.civ. o considera prescriptibila in termen de 30 de ani:

“ Toate actiunile, atat reale cat si personale, pe care legea nu le-a declarat imprescriptibile si pentru care nu s-a definit un termen de prescriptie, se vor prescrie prin 30 de ani, fara ca cel ce invoca aceasta prescriptie sa fie obligat a produce vre-un titlu si fara sa se poata opune reaua credinta ”.

Curtea Constitutionala s-a pronuntat asupra exceptiei de neconstitutionalitate a dispozitiilor art. III din Decretul nr. 218/1960 pentru modificarea Decretului nr. 167/1958 privitor la prescriptia extinctiva care a fost ridicata intr-o cauza civila avand ca obiect actiunea in revendicare mobiliara, prin care reclamantul a solicitat restituirea de catre Ministerul de Interne a unei sabii de Toledo si a unui stilet lucrat in filigran, pe care le predase, la cererea autoritatilor vremii, in perioada 1948-1950.

In cadrul procesului, ca urmare a faptului ca Ministerul de Interne s-a aparat prin invocarea prescrierii dreptului la actiune conform prevederilor art. III din Decretul nr. 218/1960, instanta a invocat din oficiu neconstitutionalitatea acestor prevederi legale.

Textul art. III din Decretul nr. 218/1960 pentru modificarea Decretului nr. 167/1958 privitor la prescriptia extinctiva, a carui neconstitutionalitate a fost invocata din oficiu de instanta judecatoreasca, are urmatorul continut: "Dreptul la orice actiuni avand ca obiect restituirea, in natura sau prin echivalent, a unui bun intrat, inainte de data publicarii decretului de fata, in posesiunea statului, in aceea a unei organizatii cooperatiste sau a oricarei alte organizatii obtesti, fie fara nici un titlu, fie in cadrul procedurii prevazute de Decretul nr. 111/1951, se prescrie prin doi ani socotiti de la data cand a avut loc intrarea in posesiune.

Prin acelasi termen se prescrie si dreptul de a cere executarea silita in domeniul oricarui titlu executor in urma exercitarii vreunuia dintre drepturile la actiune la care se refera alin. 1.

Dispozitiile art. 13-17 inclusiv cele de fata."

S-a decis in sensul ca in situatia drepturilor nascute in temeiul unor acte normative anterioare Constitutiei din 1991, care si-au produs si epuizat efectele inainte de intrarea in vigoare a acesteia, nu se mai pune problema ca respectivele acte normative sa poata fi declarate neconstitutionale si, pe cale de consecinta, drepturile in discutie sa fie desfiintate.

Avand in vedere si alte motive, Curtea Constitutionala a respins exceptia de neconstitutionalitate.

Dupa cum s-a aratat si anterior, discutia referitoare la prescriptibilitatea sau imprescriptibilitatea actiunii in revendicare mobiliara (in ipoteza in care nu sunt aplicabile art. 1909 si art. 1910 Cod civil), nu este nici pe departe incheiata.

Totusi majoritatea autorilor considera dreptul la aceasta actiune imprescriptibil.

CAPITOLUL III : Solutii privind actiunea in revendicare a unui bun mobil proprietate a statului

Dupa cum bunul este proprietate privata sau de stat se apreciaza si posibilitatea invocarii art. 1909 alin. 1.

Bunul apartinand domeniului public al statului este imprescriptibil extinctiv, art.134 pct. 4 si 5 din Constitutie prevazand ca aceste bunuri sunt exclusiv obiect al proprietatii publice si sunt inalienabile.

Concluzia este ca in cazul acestor bunuri, actiunea in revendicare poate fi introdusa oricand, impotriva oricarui posesor, fie ca este de buna sau de rea credinta.

Regula in cazul acestor bunuri este: *posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului revendicat pana la proba contrarie.*

De la aceasta regula exista urmatoarele exceptii:

1.Atunci cand statul revendica un bun care *prin natura lui* face parte din domeniul public exista o prezumtie absoluta de proprietate, juris et de jure, in favoarea statului: *statul revendicant are dovedit titlul de proprietate.*

2.Atunci cand statul revendica un bun care este proprietate publica *prin destinatia legii* exista o prezumtie de proprietate in favoarea statului pe toata durata in care bunul figureaza in domeniul public. Statul va trebui sa probeze ca acel bun a iesit potrivit legii din patrimoniul statului, precum si identitatea bunului revendicat cu cel aflat in posesiunea paratului.

Daca administreaza aceste dovezi, se instituie prezumtia ca bunul apartine statului daca si numai daca paratul posesor nu dovedeste un titlu valabil prin care a dobandit dreptul de proprietate chiar asupra acelui lucru (bunurile apartinand domeniului public devin alienabile si prescripibile daca au incetat sa mai fie afectate uzului public, respectiv atunci cand legea le-a redat circuitului civil).

Bunul apartinand domeniului privat al statului este supus dreptului comun, daca legea nu prevede altfel.

CAPITOLUL IV : Efectele revendicarii

Prin introducerea actiunii in revendicare, reclamantul urmareste respectarea dreptului sau de proprietate asupra bunului ce ii apartine precum si restituirea acestuia. Cu alte cuvinte proprietarul neposesor urmareste restituirea bunului sau de la posesorul neproprietar.

Daca dovada celor afirmate de catre reclamant in cazul bunurilor imobile constituie o probatio diabolica in cazul bunurilor mobile, dupa cum s-a aratat exista situatii in care actiunea reclamantului este respinsa ori de cate ori sunt indeplinite conditiile art.1909 pe care paratul il poate opune.

Admiterea actiunii in revendicare produce o serie de efecte, identice, in principiu, pentru bunurile mobile si pentru cele imobile.

Aceste efecte se evidentiaza pe trei planuri importante:

1. restituirea bunului
2. restituirea fructelor produse de bun
3. acoperirea cheltuielilor efectuate in legatura cu bunul.

1. Prin revendicarea bunului mobil, reclamantul urmareste chiar restituirea bunului sau, in natura, impreuna cu toate accesoriile sale.

Restituirea bunului se va face ca efect al admitterii actiunii in revendicare. Bunul se inapoiaza liber de orice sarcini in ipoteza in care anterior restituirii paratul sau alta persoana l-ar fi grevat, conform regulii “*resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*”.

Exista situatii in care restituirea in natura nu mai este posibila. Solutia este diferita in functie de cauza imposibilitatii de restituire astfel:

- atunci cand bunul a pierit din caz fortuit, iar posesorul a fost de buna credinta, riscul pieririi bunului il suporta reclamantul proprietar caci *res perit domino*.

- atunci cand bunul a pierit din cauza de forta majora, iar posesorul a fost de buna credinta, riscul pieririi bunului il suporta reclamantul proprietar caci *res perit domino*.

- atunci cand bunul a pierit din caz fortuit, iar posesorul a fost de rea credinta, riscul pieririi bunului il suporta posesorul, care restituie contra valoarea bunului, cu excepti situatiei in care face dovada ca bunul ar fi pierit si la proprietar.

- atunci cand bunul a pierit din cauza de forta majora, iar posesorul a fost de rea credinta, riscul pieririi bunului il suporta posesorul, care restituie contra valoarea bunului, cu excepti situatiei in care face dovada ca bunul ar fi pierit si la proprietar.

2. Un alt efect al admitterii actiunii in revendicare este acela al restituirii fructelor bunului restituit. In legatura cu aceasta trebuie facuta distinctia:

a). posesorul a fost de buna credinta – fructele se cuvin acestuia pana la data introducerii actiunii in revendicare. De fapt se considera ca buna credinta a posesorului neproprietar inceteaza la aceasta data.

Dupa aceasta data, fructele se restituie proprietarului.

b). posesorul a fost de rea credinta – fructele se cuvin proprietarului.

In aceasta situatie posesorul de rea credinta este obligat sa restituie toate fructele lucrului mobil, percepute sau nepercepute, sau valoarea lor in situatia in care le-a consumat.

Cu toate acestea posesorul de rea credinta este indreptatit sa retina cheltuielile pe care le-a facut pentru intretinerea lucrului.

3. Admiterea actiunii in revendicare conduce la restituirea unui lucru a carui valoare a fost pastrata sau chiar marita fata de momentul iesirii sale din posesia adevaratului proprietar datorita unor cheltuieli efectuate de un neproprietar de natura sa ii saraceasca patrimoniul. In aceste conditii, se creeaza o imbogatire fara justa cauza a adevaratului proprietar care naste in

sarcina sa o obligatie de restituire, in limita imbogatirii sale, catre posesorul neproprietar care a efectuat aceste cheltuieli.

Temeiul acestei obligatii, si anume imbogatirea fara justa cauza, explica de ce creditorul acestei obligatii este nu numai posesorul de buna credinta ci si cel de rea credinta.

De altfel art.484 Cod civil: “ Fructele produse de vre-un lucru nu se cuvin proprietarului decat cu indatorire de parte-i de a plati semanaturile, araturile si munca pusa de altii”, nu-l exclude de la aplicarea sa pe posesorul de rea credinta, or nu poate fi pus la indoiala faptul ca cheltuielile facute in legatura cu producerea fructelor se incadreaza in sfera cheltuielilor a caror acoperire incumba adevaratului proprietar.

Situatia cheltuielilor facute cu lucrul pe care il restituie:

a). cheltuielile necesare (care au trebuit facute pentru conservarea lucrului) – se poate pretinde restituirea lor atat de catre posesorul de buna credinta cat si de posesorul de rea credinta de la proprietar intrucat si acesta le-ar fi facut pentru conservarea bunului sau mobil.

b). cheltuielile utile (ameliorarile care nu sunt necesare dar sunt de folos intrucat sporesc valoarea bunului mobil) – restituirea lor poate fi ceruta numai partial, adica in masura sporului de valoare realizat la momentul restituirii atat de catre posesorul de buna credinta cat si de catre cel de rea credinta.

c). cheltuielile voluptuarii (de simpla placere , facute de posesor pentru placerea lui personala si care nu maresc valoarea lucrului revendicat) – posesorul nu are dreptul la restituirea acestora. El poate sa ridice lucrarile facute cu aceste cheltuieli, daca ridicarea este posibila, fara a deteriora bunul revendicat.

In cazul in care bunului revendicat a suferit deteriorari pe perioada in care s-a aflat la posesorul neproprietar, sumele cuvenite pentru aceste deteriorari se restituie conform art.995 Cod civil: posesorul de buna credinta raspunde de deteriorarile ce-i sunt imputabile, iar posesorul de rea credinta raspunde de deteriorarile intervenite, inclusiv de cele datorate cazului fortuit, daca nu face dovada ca ele ar fi avut loc chiar daca bunul s-ar fi aflat la proprietar.

Se ridica intrebarea daca posesorul se bucura de dreptul de retentie pentru restituirea cheltuielilor necesare si utile.

Unii autori au raspuns afirmativ la aceasta intrebare, altii negativ iar ceilalti diferentiat. Astfel acestia din urma au recunoscut dreptul de retentie insa numai pentru posesorul de buna credinta nu si pentru cel de rea credinta.

Este îndreptăţită să primească contravaloarea lipsei de folosinţă persoana în al cărei patrimoniu se regăseşte posibilitatea recunoscută de lege de a exercita această folosinţă, respectiv stăpânirea efectivă asupra bunului în materialitatea sa, direct şi nemijlocit. Or, atributul folosinţei - ius utendi - nu aparţine nudului proprietar, întrucât acesta l-a înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare titularului dreptului de uzufruct, care, potrivit art. 517 C. civ., este dreptul de a se bucura cineva de bunurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuşi proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanţa. Dreptul de uzufruct ia naştere deci prin separarea atributelor dreptului de proprietate cu privire la acelaşi bun, după

cum urmează: o persoană, denumită uzufructuar, va stăpâni și va folosi bunul și-i va culege fructele în proprietate; proprietarul bunului astfel grevat va rămâne numai cu dreptul de dispoziție asupra bunului, adică va avea nuda proprietate. Esențial este că dreptul de a stăpâni și de a folosi bunul nu se confundă cu folosința ce decurge, de exemplu, dintr-un contract de închiriere; această din urmă folosință ține de un drept de creanță, pe când uzufructuarul este titularul unui drept real, pe temeiul căruia el exercită atributele usus și fructus asupra bunului care formează obiectul dreptului său.

Trib. București, Secția a V-a civilă, decizia nr. 1117/R din 28 iunie 2007, ne publicată

Prin cererea înregistrată la data de 23 ianuarie 2007 pe rolul Judecătoriei Sector 4 București sub nr. 981/4/2007, reclamantul S.S. a ch-

mat în judecată pc pârâtul T.E., solicitând obligarea acestuia la plata unei chirii de 200 euro pe lună.

Prin sentința civilă nr. 1214 din 27 februarie 2007 pronunțată în dosarul nr. 981/4/2007, Judecătoria Sectorului 4 București a respins, ca neîntemeiată, acțiunea formulată de reclamantul S.S. împotriva pârâtului T.E.

Pentru a pronunța această sentință, prima instanță, din analiza cererii și a probelor administrate, a reținut că așa cum reclamantul are un drept de proprietate asupra unei cote de Zi din apartamentul în cauză, tot așa și pârâtul are o cotă de 1/2 din apartament. Mai mult, reclamantul nu a dobândit decât nuda proprietate, uzufructul rămânând

viager, în măsura cotei înstrăinate, în patrimoniul numitului T.I. În consecință, instanța a reținut că nu există temeiuri pentru care pârâtul să fie obligat la plata unei sume de bani către reclamant în schimbul dreptului de a locui în acel apartament, astfel că a respins cererea ca neîntemeiată.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul S.S., înregistrat pe rolul Tribunalului București, Secția a V-a civilă, la data

de 19 aprilie 2007 sub nr. 981/4/2007. În motivarea cererii sale, recurentul-reclamant a arătat că, în calitate de nud proprietar, are dreptul de dispoziție asupra cotei de 1/2 din apartamentul nr. 150, situat în București, sector 4, iar T.I., ca uzufructuar, are prerogativele posesiei și folosinței acestui apartament. Din cauza opoziției realizate cu violență de către pârât, deși au drepturi reale legale asupra imobilului în cauză, nu se pot bucura de beneficiile acestora.

Examinând sentința recurată prin prisma criticilor formulate și în conformitate cu prevederile art. 3041 C. proc. civ., tribunalul reține următoarele:

În mod corect a reținut instanța de fond în ceea ce privește situația de fapt că prin contractul de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere și uzufruct viager autentificat sub nr. 2220 din 20 decembrie 2000 de notar public L.C., reclamantul S.S. a dobândit de la T.I. cota sa întreagă de proprietate de 1/2 (jumătate) din apartamentul nr. 150, situat în București, sector 4, având nr. cadastral 338/150, compus din trei camere și dependințe. Din cuprinsul contractului mai

reiese că asupra acestei cote vânzătorul și-a rezervat un drept de uzufruct viager, până la decesul său.

Primul argument învederat de instanța de fond în respingerea acțiunii face, într-adevăr, o aplicare greșită a legii, astfel cum se susține prin primul motiv de recurs. Este principial corect că în materia copro-

prietății comune pe cote-părți obișnuite sau temporare, deși regula unanimității ar impune concluzia că, dat fiind că niciunul dintre copărtași nu are un drept exclusiv asupra unei porțiuni materiale din lucru, niciunul dintre accștia nu ar avea dreptul de folosință materială a bunului în lipsa acordului unanim, se admite că în privința actelor de folosință materială fiecare dintre copărtași are folosința bunului, cu condiția însă ca în exercitarea acestei folosințe să fie respectate

drepturile celorlalți. Împrejurarea că oricare dintre coproprietari poate folosi bunul fără a fi necesar acordul celorlalți, ceea ce dă naștere în temeiul legii unor raporturi juridice între părți similare celor din cazul locațiunii, nu are însă nicio consecință asupra naturii acestei folosințe, pe care nu o transformă într-o folosință gratuită, dat fiind că nu există nicio justificare pentru o derogare de la regula de drept comun a contraprestației aplicabilă raporturilor juridice civile.

În schimb, cea de-a doua critică adusă hotărârii instanței de fond nu este fondată și urmează a fi înlăturată. Este îndreptățită să primească contravaloarea lipsei de folosință persoana în al cărei patrimoniu se regăsește posibilitatea recunoscută de lege de a exercita această folosință, respectiv stăpânirea efectivă asupra bunului în materialitatea sa, direct și nemijlocit. Or, atributul folosinței - ius utendi - nu aparține reclamantului, în prezent nud proprietar, întrucât acesta l-a înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare intervenit la 20 decembrie 2000 titularului dreptului de uzufruct, care, potrivit art. 517 C. civ., este dreptul de a se bucura cineva de bunurile ce sunt proprietatea altuia, întocmai ca însuși proprietarul lor, însă cu îndatorirea de a le conserva substanța. Dreptul de uzufruct ia naștere deci prin separarea atributelor dreptului de proprietate cu privire la același bun, după cum urmează: o persoană, denumită uzufructuar, va stăpâni și va folosi bunul și-i va culege fructele în proprietate; proprietarul bunului astfel grevat va rămâne numai cu dreptul de dispoziție asupra bunului, adică va avea nuda proprietate. Esențial este că dreptul de a stăpâni și de a folosi bunul nu se confundă cu folosința de decurge, de exemplu, dintr-un contract de închiriere; această din urmă folosință ține de un drept de creanță, pe când uzufructuarul este titularul unui drept real, pe temeiul căruia el exercită attributele usus și fructus asupra bunului care formează obiectul dreptului său.

Mai mult decât atât, reclamantul, deși avea această obligație potrivit art. 1169 C. civ. și art. 129 alin. (1) C. civ., nu a făcut dovada că pârâtul este titularul celeilalte cote de 1/2 și, cel mai important, a împrejurării de fapt că acesta folosește imobilul în litigiu.

Față de aceste considerente, reținând că soluția pronunțată de instanța de fond este temeinică și legală, în temeiul art. 312 C. civ., tribunalul a respins recursul ca nefondat.

Partaj succesoral voluntar

Condițiile partajului voluntar/împărțelii prin bună învoială

Pentru ca partajul voluntar (împărțeaua prin bună învoială) să fie valabilă, trebuie îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

- toți coindivizarii să fie prezenți;
- coindivizarii să aibă capacitate deplină de exercițiu. Excepție: pot fi parti ale partajului și minorul sau interzisul, dar numai dacă sunt reprezentați și asistați de ocrotitorul legal și, în toate cazurile, cu încuviințarea prealabilă a autorității tutelare.
- coindivizarii să fie de acord cu realizarea împărțelii în acest mod și cu clauzele convenției. Convenția de [partaj](#) se poate încheia doar după deschiderea succesiunii; orice înțelegere anterioară reprezintă un pact asupra unei moșteniri viitoare și este anulabilă absolut. Numai [împărțeaua de ascendent](#) se face prin acte încheiate anterior. Împărțeaua de ascendent constituie totuși o modalitate de prevenire a stării de indiviziune, nu o ieșire din indiviziune.

Împărțeaua se poate realiza fără alte formalități dacă cele trei condiții de mai sus sunt îndeplinite. Astfel, partajul voluntar se poate face inclusiv verbal, iar dovada lui se face potrivit dreptului comun, inclusiv cu martori, însă trebuie să fie dovedit în mod neîndoiește. Dar, conform art. 20 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului stabilește că înscrierea în cartea funciară a dreptului real asupra unui imobil se face doar pe baza actului prin care acesta s-a constituit ori s-a transmis în mod valabil, iar, în cazul partajului judiciar, prin hotărârea judecătorească definitivă și irevocabilă. De asemenea, tot conform art. 20 din Legea nr. 7/1996, în anumite cazuri prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință cerut în vederea înscrierii drepturilor reale, dacă sunt opozabile titularilor. Există opinii controversate pentru cazul în care în masa indiviză se găsesc terenuri. Unii autori și juristi practicieni consideră că partajul se poate exonera de forma autentică, deoarece are efect declarativ (retroactivează până la deschiderea moștenirii) și nu translativ de proprietate. Prin urmare, partajul nu ar reprezenta o înstrăinare sau dobândire în sensul dispozițiilor legale.

Evident, într-o opinie majoritară se apreciază că dacă indiviziunea se face prin înstrăinarea terenului către un terț și nu prin partajarea terenului între coindivizari sau prin atribuirea lui unuia dintre ei, este necesară încheierea contractului cu terțul dobânditor în formă autentică. În caz contrar, un asemenea act este sancționabil cu nulitatea absolută. Dacă terenul este unul agricol situat în extravilan, va trebui să fie respectat și dreptul de preemțiune. Aceeași soluție se impune în privința dreptului de [preemțiune](#) și în cazul în care ieșirea din [indiviziune](#) prin vânzare se face, pe cale judecătorească, în cadrul procesului de partaj.

Modalități de împărțea

Coindivizarii pot împărți bunurile indivize oricum doresc dacă îndeplinesc toate condițiile de mai sus. Adică, ei pot împărți toate bunurile sau doar o parte, împărțind restul ulterior, pe cale judecătorească sau tot prin partaj voluntar. Împărțirea bunurilor se poate face în natură, prin atribuirea lor unora dintre coindivizari cu indemnizarea corespunzătoare a celorlalți, prin vânzarea bunurilor și împărțirea prețului etc., inclusiv prin atribuirea nudei proprietăți

Efectele partajului voluntar

Efectul declarativ (retroactiv) al partajului voluntar. Indiferent dacă partajul se face prin bună învoială sau [judiciar](#), fiecare comostenitor este prezumat că a moștenit singur și imediat toate bunurile care compun partea sa, ori care i-au fost atribuite prin licitație și că n-a avut vreodată proprietatea celorlalte bunuri ale succesiunii. Caracterul declarativ se aplică și dacă indiviziunea provine din alte cauze decât succesiunea, inclusiv în cazul împărțirii bunurilor comune ale soților în timpul căsătoriei sau după desfacerea acesteia.

Astfel, ca efect al partajului, dreptul asupra cotei ideale din masa bunurilor indivize devine un drept exclusiv asupra unui bun singular sau a mai multor bunuri determinate în materialitatea lor. Fiecare coindivizar devine proprietar exclusiv al bunurilor ce i-au fost atribuite, considerându-se că le-a dobândit direct de la defunct din momentul deschiderii succesiunii și că n-au fost în proprietatea celorlalți coindivizari. Asadar, prin împărțală nu operează un transfer de drepturi între coindivizari, ei neavând unii față de alții calitatea de avânzi cauză (habentes causam), defunctul fiind autorul lor comun. Altfel spus, se consideră că fiecare copărtaș este având-cauză al defunctului și nu al celorlalți copartajanți. Drepturile comostenitorului există în formă exclusivă de la decesul autorului lor și se declară prin partaj, care-i stabilește obiectul. De aceea, partajul are caracter declarativ de drepturi, nu translativ și retroactivează până în momentul deschiderii moștenirii.

Partajul produce efecte declarative doar când are ca obiect proprietatea, nu și folosința bunurilor. De altfel, dacă partajul se realizează prin vânzarea bunurilor către o terță persoană (prin bună învoială sau prin licitație publică), înstrăinarea va avea efect constitutiv, cu toate consecințele potrivit dreptului comun (terțul va fi succesorul în drepturi al coindivizării, nu al defunctului; dacă înstrăinarea voluntară are ca obiect un teren, actul trebuie să fie încheiat în formă autentică. Codul civil consacră efectul declarativ al partajului, cu consecințe opozabile față de terți, dar numai în privința bunurilor care au fost atribuite în proprietate comostenitorilor.

Consecințele efectului declarativ ale partajului

a) Actul juridic, îndeosebi cel de dispoziție (vanzare sau grevare) referitor la un bun aflat în indiviziune, privit în materialitatea sa, încheiat de un [coindivizar](#) înainte de partaj cu încălcarea regulilor care guvernează indiviziunea, se consolidează sau se desființează cu efect retroactiv, după cum bunul care formează obiectul actului juridic a fost atribuit prin împărțală copărtașului contractant sau altui copărtaș. Dacă actul juridic (ex: constituirea unei ipotecă, a unui [uzufruct](#) etc.) s-a încheiat cu consimțământul tuturor coindivizării (regula unanimității), terțul poate valorifica integral dreptul împotriva copărtașului atributar.

b) Partajul este opozabil terților chiar dacă nu respectă regulile de publicitate imobiliară. Aceasta deoarece partajul nu este translativ sau constitutiv de drepturi reale, iar copărtașul atributar dobândește drepturi exclusive care provin din succesiune.

c) Actul de partaj voluntar sau judiciar, nefiind translativ de proprietate, nu poate servi ca just titlu pentru uzucapiunea de 10-20 ani, dacă în masa indiviză s-a trecut un imobil care nu era proprietatea defunctului.

d) Nu se poate cere rezoluțiunea actului de împărțeață potrivit dreptului comun în caz de neexecutare a obligațiilor rezultând din împărțeață (ex: neplata sulței între coindivizari), deoarece copărtașul atributar nu este succesorul în drepturi al celorlalți.

e) Coindivizarii pot anihila consecințele partajului, hotărând, de exemplu, că actul (de constituire de ipotecă, uzufruct etc.) încheiat de unul dintre ei asupra unui bun în timpul indiviziunii să rămână valabil indiferent de beneficiarul atribuirii sau ca pentru neplata sulței se poate cere rezoluțiunea actului de împărțeață. Aceasta deoarece declarativ al partajului "prezumă" de codul civil nu reprezintă o regulă imperativă, de ordine publică,

Obligația de garanție între copărtași

Legea stabilește în sarcina copartasilor o obligație reciprocă de garanție a bunurilor atribuite prin împărțeață pentru ca egalitatea dintre ei să nu fie afectată din cauze ulterioare finalizării partajului. Comostenitorii sunt datori garanției unul față de celălalt numai cu privire la tulburările și evicțiunile ce provin dintr-o cauză anterioară partajului. Prin urmare, deși potrivit codului civil partajul nu produce efecte translativă și deci copărtașii nu sunt succesori în drepturi unii față de alții, totuși împărțeața dă naștere unei obligații de garanție în sarcina lor, ca și la actele translativă cu titlu oneros, dacă unul dintre ei suferă o pierdere din cauza unor tulburări ori evicțiuni produse după împărțeață, dar din cauze anterioare acesteia, astfel încât egalitatea să fie restabilită între ei.

Obligația de garanție este aplicabilă doar cu îndeplinirea următoarelor condiții:

a) Unul dintre copărtași a suferit o tulburare în exercitarea prerogativelor de proprietar sau alt drept consolidat în persoana sa prin efectul partajului. Tulburarea (evicțiunea) trebuie să fie de drept. Pentru simpla tulburare de fapt, fără temei juridic, copărtașii nu răspund, cel în cauza putându-se apăra singur, de exemplu, prin acțiunea posesorie. Dacă tulburarea ar proveni de la un copărtaș se poate invoca "excepția de garanție" (quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio), ca și în materia vânzării-cumpărării.

Se admite că obligația de garanție funcționează și în cazul viciilor ascunse ce reprezintă tulburări ale folosinței. Aceasta deși legea, spre deosebire de materia vânzării-cumpărării, nu prevede expres acest lucru.

b) Tulburarea sau evicțiunea să aibă o cauză anterioară partajului. Ca și în materia vânzării, copărtașii nu răspund de împrejurări ivite după partaj. Ex.: exproprierea parțială sau totală a bunului.

c) Tulburarea sau evicțiunea să fie imputabilă altei persoane decât copărtașului care a suferit pierderea. Ex.: copărtașii nu răspund pentru uzucapiunea începută înainte, dar desăvârșită ulterior partajului, deoarece copartasilor care a suferit pierderea, în calitate de proprietar exclusiv, avea posibilitatea să întrerupă prescripția achizitivă. Iar dacă un tert îl acționează în judecată pe copărtaș (ex: o acțiune în revendicare), dar nu i-a chemat în garanție și pe copărtași, ei nu vor răspunde de evicțiune atunci când pot dovedi că dacă ar fi fost introduși în proces ar fi avut mijloace potrivite să-l apere împotriva terțului, punându-i opune excepția procesului rău condus (exceptio mali processus).

d) Obligația de garanție să nu fi fost înlăturată printr-o clauză de negaranție stipulată în actul de împărțeață. O asemenea clauză trebuie să fie expresă (nu este suficientă cunoașterea

pericolului evicțiunii) și specială. În acest ultim sens, trebuie arătate cauzele de evicțiune sau viciile pentru care garanția este înlăturată.

Fiecare copărtaș este obligat, în proporție cu partea sa ereditară să-l despăgubească pe copărtașul său de paguba suferită când condițiile de mai sus sunt îndeplinite și tulburarea sau evicțiunea s-a produs. Copărtașul garantat va suporta la randul sau partea corespunzătoare deoarece pierderea se împarte proporțional cu partile ereditare. De asemenea, toți copărtașii, inclusiv de cel garantat, vor suporta riscul insolvabilității dacă unul dintre copărtașii garanți este insolvabil.

Acțiunea în garanție pentru evicțiune se prescrie în termenul general de prescripție, iar pentru vicii ascunse în 6 luni. În cazul în care viciile au fost ascunse cu viclenie, termenul de prescripție este de tot de 3 ani. În caz de evicțiune termenul curge de la data producerii ei, iar în cazul viciilor ascunse de la data descoperirii lor, însă cel mai târziu de la împlinirea unui an de la predarea lucrului de orice natură, cu excepția construcțiilor, iar în cazul construcțiilor cel mai târziu de la împlinirea a trei ani de la predare (art.3, 5 și 11 din Decretul nr.167/1958).

Creanța care rezulta din garanția împărțelii beneficiază de privilegiul copărtașului, dacă a fost conservat în condițiile prevăzute de lege (art.1741 C.civ.). Privilegiul imobiliar va fi opozabil față de terți cu respectarea regulilor de publicitate imobiliară întrucât garanția nu provine din succesiune, ci din actul de împărțală.

Bunuri comune ale soților

bunuri comune ale soților, bunuri dobândite în timpul căsătoriei de către oricare dintre soți, cu excepția acelor pe care legea le declară ca fiind bunuri proprii ale unuia dintre aceștia. Pot fi b.c.s. atât lucruri mobile, cât și lucruri imobile, precum și drepturi reale sau de creanță. Comunitatea cuprinde bunurile dobândite de către soți în orice mod, astfel încât, cu excepțiile prevăzute de lege, este indiferent mijlocul juridic prin care lucrul sau dreptul a intrat în patrimoniul soților, după cum este indiferentă și împrejurarea că în actul de dobândire ar figura ca titular numai unul dintre soți ori s-ar menționa în mod expres întinderea drepturilor fiecăruia dintre ei, sub forma unor cote ideale determinate.

Un lucru sau un drept poate deveni b.c.s. numai dacă dobânditorul are, în momentul dobândirii lui, calitatea de soț; bunurile dobândite înainte de încheierea căsătoriei și cele achiziționate după încetarea sau desfacerea căsătoriei sunt bunuri ale dobânditorului, acesta neavând calitatea de soț. Împrejurarea că, o perioadă de timp, soții au întrerupt în fapt conviețuirea, nemaivând relații de niciun fel, nu înlătură caracterul de b.c. al lucrurilor dobândite de fiecare dintre ei în perioada respectivă. În principiu, momentul dobândirii este acela în care bunul intră, potrivit dreptului comun, în patrimoniul soților sau al unuia dintre ei. Bunurile de folosință îndelungată cumpărate cu plata prețului în rate mai înainte de încheierea căsătoriei, deși intră în patrimoniul dobânditorului pe data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, vor fi considerate bunuri proprii ale cumpărătorului numai în limita valorii avansului și a ratelor din preț plătite până la încheierea căsătoriei; în rest, ele devin b.c.s., indiferent care dintre soți plătește ratele scadente, întrucât, pentru valoarea acestor rate, bunul se consideră a fi dobândit în timpul căsătoriei.

Tot astfel, locuințele construite sau cumpărate de către soți în timpul căsătoriei cu credite de la stat nerambursate integral până în momentul desfacerii ori încetării căsătoriei, deși potrivit legii trec în întregime, ca bun comun, în proprietatea soților la data semnării procesului-verbal de recepție sau a contractului de vânzare-cumpărare, își păstrează caracterul de b.c.s. numai pentru partea din valoarea lor care este echivalentă cu valoarea ratelor achitate (ori rambursate din împrumut) în timpul căsătoriei, în timp ce pentru partea din valoarea lor echivalentă ratelor achitate ori rambursate după desfacerea căsătoriei, ele devin bunuri proprii ale aceluia dintre soți (fostii soți) care a achitat sau rambursat ulterior acele rate. Intră în masa bunurilor comune și partea din valoarea unor asemenea imobile, echivalentă ratelor achitate ori rambursate numai de către unul dintre soți, după despărțirea în fapt a soților, dar înainte de rămânerea definitivă a hotărârii de divorț, urmând însă a se ține seama de această împrejurare la determinarea cotei de contribuție a soțului respectiv la dobândirea totalității b.c.s.

Calitatea de b.c.s. nu trebuie dovedită, fiind prezumată de lege; această prezumție este însă relativă, ea putând fi răsturnată prin proba contrară de către acela care are interesul să facă dovada că un anumit bun este, potrivit legii, bun propriu al unuia dintre soți. În tot timpul căsătoriei, soții au asupra b.c. drepturi egale, pe care le exercită împreună; nici unul dintre soți și nici soții împreună nu-și pot atribui, prin convenție, dreptul de a folosi sau de a administra de unul singur b.c. ori unele dintre ele, sau de a dispune unilateral de acestea, cu excluderea celui alt soț, după cum n-ar putea nici să renunțe valabil în favoarea celui alt soț la dreptul de a folosi și administra împreună cu acesta b.c. ori de a dispune tot astfel de ele.

Legea a instituit în privința b.c.s. o prezumție (relativă) de mandat tacit reciproc între soți, potrivit căreia exercitarea de către oricare dintre ei a actelor de administrare, folosință și dispoziție asupra acestor bunuri se consideră a fi făcută pe baza consimțământului celui alt soț; această prezumție se aplică pe toată durata căsătoriei, chiar dacă soții ar trăi o perioadă de timp despărțiți în fapt și chiar dacă unul dintre ei ar fi dispărut ori pus sub interdicție, dar ea nu privește actele de dispoziție cu titlu gratuit și nici actele de dispoziție de orice fel referitoare la imobile, pentru săvârșirea cărora este necesar consimțământul expres al ambilor soți. B.c.s. formează obiectul unei proprietăți comune în devălmășie, care se transformă într-o proprietate comună pe cote-părți în momentul încetării sau desfacerii căsătoriei, ori atunci când, pentru motive temeinice, instanța dispune împărțirea b.c.s. în timpul căsătoriei.

B.c.s. nu pot fi urmărite de creditorii personali ai unuia dintre soți; aceștia pot cere însă (după urmărirea bunurilor proprii ale soțului debitor) împărțirea b.c.s., în măsura necesară pentru acoperirea creanțelor lor și apoi să se îndeplinească din partea cuvenită, ca bunuri proprii, soțului urmărit. Soții răspund cu b.c. pentru: cheltuielile făcute cu administrarea acestor bunuri; obligațiile pe care le-au contractat împreună; obligațiile contractate de fiecare dintre ei pentru împlinirea nevoilor obișnuite ale căsniciei; prejudiciul cauzat prin însușirea de către unul dintre soți a unor bunuri proprietate de stat, dacă prin aceasta au sporit b.c.s.

BUNURI COMUNE ALE SOȚILOR, sunt bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soți. Un bun este considerat comun dacă nu face parte din categoriile de bunuri pe care legea le consideră bunuri proprii. Bunurile dobândite înainte de încheierea căsătoriei și cele dobândite după data încetării sau desfacerii căsătoriei, sunt bunuri proprii.

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. - Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Art. 2. - Statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcătuiesc domeniul public, în limitele și în condițiile legii.

Art. 3. - (1) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege.

(2) Domeniul public al statului este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din cele prevăzute la pct. I din anexă, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public național, declarate ca atare prin lege.

(3) Domeniul public al județelor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. II din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului județean, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național.

(4) Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

Art. 4. - Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 5. - (1) Regimul juridic al dreptului de proprietate publică este reglementat de prezenta lege, dacă prin legi organice speciale nu se dispune altfel.

(2) Dreptul de proprietate privată al statului sau al unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 6. - (1) Fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat.

(2) Bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foștii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație.

(3) Instanțele judecătorești sunt competente să stabilească valabilitatea titlului.

CAPITOLUL II

Regimul juridic al proprietății publice

Art. 7. - Dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) pe cale naturală;
- b) prin achiziții publice efectuate în condițiile legii;
- c) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- d) prin acte de donație sau legate acceptate de Guvern, de consiliul județean sau de consiliul local, după caz, dacă bunul în cauză intră în domeniul public;
- e) prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, pentru cauză de utilitate publică;
- f) prin alte moduri prevăzute de lege.

Art. 8. - Dreptul de proprietate publică- (1) Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora, potrivit art. 7 lit. e), se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local.

(2) Hotărârea de trecere a bunurilor poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul.

(3) Trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul societăților comerciale, la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acționar, se poate face numai cu plată și cu acordul adunării generale a acționarilor societății comerciale respective. În lipsa acordului menționat, bunurile societății comerciale respective pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică și după o justă și prealabilă despăgubire.

Art. 9. - Dreptul de proprietate publică -(1) Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, după caz, prin hotărâre a Guvernului.

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Art. 10. - Dreptul de proprietate publică -(1) Dreptul de proprietate publică încetează, dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat.

(2) Trecerea din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel.

(3) Hotărârea de trecere a bunului în domeniul privat poate fi atacată în condițiile art. 8 alin. (2).

Art. 11. - Dreptul de proprietate publică- (1) Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:

a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii;

b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;

c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.

(2) Actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) privind regimul juridic al bunurilor din domeniul public sunt lovite de nulitate absolută.

Art. 12. - Dreptul de proprietate publică -(1) Bunurile din domeniul public pot fi date, după caz, în administrarea regiilor autonome, a prefecturilor, a autorităților administrației publice centrale și locale, a altor instituții publice de interes național, județean sau local.

(2) Darea în administrare se realizează, după caz, prin hotărâre a Guvernului sau a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(3) Titularul dreptului de administrare poate să posede, să folosească bunul și să dispună de acesta, în condițiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare. Dreptul de administrare va putea fi revocat numai dacă titularul său nu-și exercită drepturile și nu-și execută obligațiile născute din actul de transmitere.

(4) În litigiile privitoare la dreptul de administrare, în instanță titularul acestui drept va sta în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de administrare are obligația să arate instanței cine este titularul dreptului de proprietate, potrivit prevederilor Codului de procedură civilă. Titularul dreptului de administrare răspunde, în condițiile legii, pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligații. De asemenea, neîndeplinirea acestei obligații poate atrage revocarea dreptului de administrare.

(5) În litigiile prevăzute la alin. (4), statul este reprezentat de Ministerul Finanțelor, iar unitățile administrativ-teritoriale, de către consiliile județene, de Consiliul General al Municipiului București sau de consiliile locale, care dau mandat scris, în fiecare caz, președintelui consiliului județean sau primarului. Acesta poate desemna un alt funcționar de stat sau un avocat care să-l reprezinte în fața instanței.

(6) Dispozițiile alin. (4) și (5) sunt aplicabile și în litigiile privitoare la dreptul de concesiune, închiriere sau la dreptul de proprietate asupra bunurilor concesionate sau închiriate.

Art. 13. - Dreptul de proprietate publică -(1) Servituțile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care aceste servituți sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate.

(2) Servituțiile valabil constituite anterior intrării bunului în domeniul public se mențin în condițiile prevăzute la alin. (1).

Art. 14. - Dreptul de proprietate publică- (1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

Art. 15. - Dreptul de proprietate publică -Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.

Art. 16. - Dreptul de proprietate publică -(1) Sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

(2) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.

Art. 17. - Dreptul de proprietate publică-Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor, în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

Acțiune imprescriptibilă extinctiv

acțiune imprescriptibilă extinctiv, acțiunea civilă pentru care legea nu prevede un termen de prescripție, existând posibilitatea exercitării ei oricând. În domeniul drepturilor de creanță, sunt a.i.e.: a) acțiunea în restituirea depunerilor la Casa de Economii și Consemnațiuni C.E.C.-S.A.; în acest sens, art. 4 alin. (1) din Legea nr. 66/1996 prevede că sumele depuse de persoanele fizice la Casa de Economii și Consemnațiuni C.E.C.-S.A. cu orice titlu, precum și dobânzile și câștigurile cuvenite pentru acestea sunt garantate de stat; acestea se restituie la cererea titularilor sau a reprezentanților legali ai acestora; drepturile de creanță asupra sumelor depuse, dobânzilor și câștigurilor sunt imprescriptibile; b) acțiunea având ca obiect sumele rezultând din rezervele tehnice constituite la asigurările de viață; potrivit art. 40 din Legea nr. 136/1995, drepturile asiguraților asupra sumelor rezultând din rezervele tehnice ce se constituie la asigurările de viață pentru obligații de plată scadente în viitor nu sunt supuse prescripției, în ceea ce privește drepturile reale principale, se apreciază că regula o reprezintă imprescriptibilitatea, iar prescriptibilitatea constituie excepția; de asemenea, în lipsa unor texte de lege exprese, în doctrină și în jurisprudență nu există un punct de vedere unanim în privința incidenței prescripției extinctive asupra anumitor acțiuni reale. Astfel, se consideră că sunt imprescriptibile extinctiv următoarele acțiuni reale: a) acțiunea în revendicare imobiliară

sau mobiliară întemeiată pe dreptul de proprietate publică, indiferent că titularul dreptului de proprietate publică este statul sau o unitate administrativ-teritorială; b) acțiunea în revendicare imobiliară întemeiată pe dreptul de proprietate privată; acțiunea poate fi însă paralizată prin invocarea uzuca-piunii; c) acțiunea în revendicarea unui bun mobil proprietate privată de la posesorul de rea-credință sau de la detentor; d) acțiunea de partaj; e) acțiunea negatorie; f) acțiunea confesorie prin care se urmărește apărarea unui drept de superficie; g) acțiunea în grănițuire. În domeniul drepturilor nepatrimoniale, protecția acestor drepturi pe calea acțiunii în justiție este nelimitată în timp, fiind admisă regula imprescriptibilității drepturilor nepatrimoniale. Sunt a.i.e., de exemplu, acțiunea în nulitatea absolută a unui act juridic civil; acțiunea în nulitatea absolută a căsătoriei; acțiunea în contestarea filiației din căsătorie.

Termenul (dies) ca modalitate a actului juridic

Cauza actului juridic civil

Cauza sau scopul actului juridic civil este acel element al actului juridic civil care constă în obiectivul urmărit la încheierea unui asemenea act. Consimțământul și cauza formează împreună [voința juridică](#). Astfel, cauza reprezintă un element distinct față de consimțământ și de [obiectul actului juridic](#). Cauza actului juridic este un element independent și față de izvorul raportului juridic civil concret, deoarece partea nu se poate confunda cu întregul.

Cauza ori scopul se poate identifica ușor, punând întrebarea „de ce” sau ”pentru ce” s-a încheiat actul juridic civil?

Cauza este un element specific fiecărei manifestări de voință în parte. De aici și concluzia că în materia contractului (rezultat al manifestării de voință a două sau mai multe părți), obligația fiecărei părți are o cauză proprie (motivul pentru care actul juridic civil s-a încheiat), fără a exista o cauză comună contractului. Altfel spus, în contractele sinalagmatice nu există o singură cauză, comună părților, ci câte o cauză a fiecăreia dintre obligațiile reciproce ale părților.

Noțiunea de cauză a obligației prezintă utilitate deosebită, ca instrument juridic prin intermediul căruia se poate desprinde semnificația socială a voinței juridice a părților, spre a putea fi anulate actele juridice care, prin scopul concret urmărit de părți, ar fi contrare ordinii politice, sociale și economice sau regulilor de conviețuire socială.

Reglementare cauzei în codul civil

Conform art. 948 pct. 4 Cod civil, cauza licită este o condiție esențială a convenției

Potrivit art. 966 cod civil, obligația fără cauză sau fondată pe o cauză falsă, sau nelicită, nu are niciun efect.

Art. 967 cod civil dispune că o convenție este valabilă chiar dacă scopul sau cauza nu este expresă. Aceasta deoarece cauza se prezumă până la dovada contrarie.

Art. 968 cod civil definește cauza ilicită ca fiind cea interzisă de legi și contrarie bunelor moravuri și ordinii publice.

Elementele cauzei

În structura cauzei actului juridic civil intră două elemente componente: scopul imediat (1) și cel mediat (2).

(1) **Scopul imediat** (causa proxima), numit și scopul obligației, este un element abstract (fiind rezultatul unui proces de generalizare) și invariabil (întrucât este același, este comun), în cadrul unei anumite categorii de acte juridice. Pentru mai multe detalii cititi: [scopul imediat](#).

(2) Scopul mediat (causa remota) sau scopul actului juridic, constă în motivul principal ce a determinat încheierea unui act juridic civil. Acest motiv privește fie însușirile unei prestații, fie calitățile unei persoane. Pentru amănunte, accesați: [scopul mediat](#)

Condițiile cauzei

Pentru a fi valabilă, cauza actului juridic civil trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții: să existe, să fie reală, să fie licită și morală.

Proba cauzei

Art. 967 Cod civil prevede că o convenție este valabilă și când nu este expresă cauza. Cauza se prezumă până la dovada contrarie.

Prin această dispoziție se instituie, de fapt, două prezumții:

- prezumția de valabilitate a cauzei, indiferent că se menționează ori nu acest element în instrumentam probationis;
- prezumția coexistență a cauzei; în consecință, cauza nu trebuie dovedită (existența ei fiind prezumată de lege).

Ambele prezumții sunt relative, iuris tantum. Prin urmare, cine invocă lipsa ori nevalabilitatea cauzei actului juridic, trebuie să și dovedească aceasta pentru a răsturna prezumția. Sau, altfel spus, sarcina probei îi incumbă celui care invocă lipsa ori nevalabilitatea cauzei actului juridic. Deoarece este vorba de un fapt juridic stricto sensu, este admisibil orice mijloc de probă. Dacă, însă, cauza obligației este menționată expres în înscrisul constatator al obligației, partea care neagă existența ei nu poate face dovada decât tot printr-un înscris, sau printr-un început de dovadă scrisă completat cu martori sau prezumții.

Obiectul actului juridic civil

obiectul actului juridic civil, în doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, ca regulă, prin obiect al actului juridic civil se înțelege conduita părților stabilită prin acel act juridic, adică acțiunile sau inacțiunile la care sunt îndreptățite ori de care sunt ținute părțile, iar pentru ipoteza în care conduita privea un bun, se spunea că bunul formează obiect derivat al actului juridic civil. Prin urmare, se considera că obiectul unui actul juridic civil coincide cu obiectul raportului juridic civil care s-a născut (modificat sau stins) din acel act juridic.

Noul [cod civil](#) distinge între obiectul contractului și obiectul obligației.

Astfel, potrivit art. 1225 alin. (1) C.civ., „obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenită de părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractuale”, iar art. 1226 alin. (2) C.civ. dispune că „obiectul obligației este prestația la care se angajează debitorul”.

A spune că actul juridic în general (privit în abstract) are ca obiect o operațiune juridică nu ar prezenta utilitate practică semnificativă (Poate că singura deosebire importantă între obiectul

actului juridic și obiectul obligației vizează una dintre cerințele de valabilitate, anume că actul juridic trebuie să aibă un obiect determinat, în vreme ce pentru obligație ar fi suficient nu numai un obiect determinat, ci și determinabil la momentul încheierii actului juridic.) . Însă, a spune despre un anumit act juridic (concret) că are ca obiect operațiunea juridică înseamnă, în realitate, a te referi la conduita părților, spre exemplu, obiectul contractului de vânzare „îl reprezintă vânzarea”, adică transmiterea unui drept patrimonial (sau îndatorirea de a transmite un asemenea drept) de către o parte contractantă în schimbul plății unui preț de către cealaltă parte contractantă. De asemenea, prestațiile la care se angajează părțile nu înseamnă nimic altceva decât acțiunile sau inacțiunile de care sunt ținute părțile (conduita părților), de exemplu, vânzătorul își asumă, între altele, obligația de a preda lucrul cumpărătorului, iar această obligație are ca obiect însăși predarea.

Reținem că obiectul constituie o condiție de fond, esențială, de validitate și generală a actului juridic civil.

Cerințele valabilității obiectului actului juridic civil

1. Enumerarea cerințelor valabilității obiectului actului juridic civil

Art. 1225 alin. (2) C.civ. prevede că obiectul contractului trebuie să fie determinat și licit, sub sancțiunea nulității absolute, iar art. 1226 alin. (2) C.civ. dispune că obiectul obligației trebuie să fie, sub sancțiunea nulității absolute, determinat sau cel puțin determinabil și licit.

Rezultă, așadar, cerințele generale pentru valabilitatea obiectului actului juridic civil, anume obiectul să fie determinat sau determinabil și obiectul să fie licit, la care mai adăugăm și cerințele ca obiectul să existe și să fie posibil.

Pentru valabilitatea obiectului anumitor acte juridice civile există însă și cerințe speciale, de exemplu, obiectul să fie un fapt personal al celui care se obligă, să existe autorizația administrativă sau judiciară prevăzută de lege, pentru actele juridice de înstrăinare, obiectul derivat (lucrul) să fie în circuitul civil. De asemenea, natura unor acte juridice impune ca obiectul lor să privească numai anumite bunuri, spre exemplu, împrumutul de folosință privește numai bunuri neconsumptibile, împrumutul de consumație nu poate privi decât bunuri fungibile și consumptibile potrivit naturii lor, gajul se referă la un bun mobil etc.

2. Obiectul să fie determinat sau determinabil

Această cerință este prevăzută atât de art. 1179 alin. (1) pct. 3 C. civ., care vorbește despre „un obiect determinat”, ca o condiție esențială pentru validitatea unui contract, cât și de art. 1225 alin. (2) și art. 1226 alin. (2) C.civ.

Un act juridic civil care nu ar avea ca obiect o operațiune juridică determinată ar fi lovit de nulitate absolută, nefiind suficient nici măcar o operațiune juridică determinabilă. Prestația (acțiune sau abstențiune) trebuie să fie determinată sau cel puțin determinabilă (susceptibilă de a fi determinată) la momentul încheierii actului juridic, ca, de altfel, și obiectul derivat (bunul).

Când obiectul privește un bun individual determinat (res certa), prin ipoteză, această cerință de valabilitate a obiectului este îndeplinită. Dacă este vorba de bunuri determinate generic (res genera), cerința este îndeplinită fie prin stabilirea precisă a cantității, calității (obiectul este determinat și atunci când părțile stabilesc cantitatea, fără să precizeze însă calitatea, întrucât,

părțile nederogând prin stipulație expresă, își va găsi aplicare criteriul legal de stabilire a calității, criteriu prevăzut de art. 1486 teza a II-a C.civ., potrivit căruia, debitorul nu este liberat decât prin predarea unor bunuri de calitate cel puțin medie), valorii (într-o asemenea situație, se spune că obiectul este determinat), fie prin stabilirea numai a unor criterii de determinare, care se vor folosi în momentul executării actului juridic (în acest caz, se spune că obiectul este determinabil).

în ceea ce privește determinarea calității obiectului, potrivit art. 1231 C.civ., atunci când nu poate fi stabilită potrivit contractului, calitatea prestației sau a obiectului acesteia trebuie să fie rezonabilă sau, după împrejurări, cel puțin de nivel mediu.

în situația în care prețul sau orice alt element al contractului urmează să fie determinat de un terț, acesta trebuie să acționeze în mod corect, diligent și echidistant, iar dacă terțul nu stabilește prețul sau orice alt element al contractului ori aprecierea sa este în mod evident nerezonabilă, atunci, la cererea părții interesate, prețul sau elementul nedeterminat va fi stabilit de către instanță (art. 1232 C.civ.).

în cazul raporturilor dintre profesioniști, conform art. 1233 C.civ., dacă un contract încheiat între aceștia nu stabilește prețul și nici nu indică o modalitate pentru a-l determina, se presupune că părțile au avut în vedere prețul practicat în mod obișnuit în domeniul respectiv pentru aceleași prestații realizate în condiții comparabile sau, în lipsa unui asemenea preț, un preț rezonabil.

De asemenea, atunci când, potrivit contractului, prețul se determină prin raportare la un factor de referință, iar acest factor nu există, a încetat să mai existe ori nu mai este accesibil, el se înlocuiește, în absența unei convenții contrare, cu factorul de referință cel mai apropiat (art. 1234 C.civ.).

3. Obiectul să fie licit

Această cerință este prevăzută de art. 1225 alin. (2) C.civ. și de art. 1226 alin. (2) C.civ.

Cu referire la operațiunea juridică, art. 1225 alin. (3) C.civ. dispune că „obiectul este ilicit atunci când este prohibit de lege sau contravine ordinii publice ori bunelor moravuri.”

Se observă că, în concepția legiuitorului, nu există o cerință distinctă a obiectului de a fi moral, ci aceasta este o componentă a cerinței ca obiectul să fie licit.

Prestațiile (acțiunile sau inacțiunile) părților actului juridic civil trebuie să fie în concordanță atât cu legea, cât și cu bunele moravuri (regulile de conviețuire socială sau morală).

în cazul în care obiectul actului juridic este ilicit, sancțiunea care intervine este nulitatea absolută.

4. Obiectul să existe

în măsura în care conduita părților privește un bun, devin incidente următoarele reguli:

- dacă bunul a existat, dar nu mai există la data încheierii actului juridic, cerința nu este îndeplinită și, deci, actul juridic nu este valabil (o aplicație a acestei reguli o face art. 1659 C.civ. în materia vânzării, dispunând că, „dacă în momentul vânzării unui bun individual determinat acesta pierise în întregime, contractul nu produce niciun efect. Dacă bunul pierise

numai în parte, cumpărătorul care nu cunoștea acest fapt în momentul vânzării poate cere fie anularea vânzării, fie reducerea corespunzătoare a prețului”);

- bunul prezent în momentul încheierii actului juridic îndeplinește cerința în discuție, chiar dacă bunul piere ulterior;

- un bun viitor poate forma, în principiu, obiect valabil al unui act juridic civil, conform art. 1228 C.civ. (de exemplu, o recoltă viitoare, lucrul care se va confecționa etc.). Există însă și excepții, de exemplu, succesiunea viitoare nu poate forma obiect nici pentru convenție, nici pentru actul juridic unilateral care constă în acceptarea sau renunțarea la [succesiune](#) (art. 956 C.civ.).

Cerința este îndeplinită și în ipoteza în care se încheie un act juridic privind un bun care aparține unui terț. În acest sens, art. 1230 C.civ. dispune că, dacă prin lege nu se prevede altfel, bunurile unui terț pot face obiectul unei prestații, debitorul fiind obligat să le procure și să le transmită creditorului sau, după caz, să obțină acordul terțului, iar în cazul neexecutării obligației, debitorul răspunde pentru prejudiciile cauzate.

Spre exemplu, în cazul vânzării bunului individual determinat proprietatea altuia (art. 1683 C.civ.), întrucât transmiterea dreptului de proprietate este un efect al contractului de vânzare (este vorba despre executarea obligației de a da asumată de către vânzător), lipsa calității de proprietar al vânzătorului la momentul încheierii contractului nu atrage nevalabilitatea vânzării, însă, în aplicarea principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, cumpărătorul va deveni proprietar al bunului numai dacă vânzătorul dobândește proprietatea asupra acestuia ori dacă vânzarea este ratificată de către terțul proprietar; dacă vânzătorul nu asigură transmiterea proprietății către cumpărător, înseamnă că nu și-a executat obligația asumată, astfel încât cumpărătorul poate cere rezoluțiunea contractului, restituirea prețului, precum și, dacă este cazul, daune-interese.

Subliniem însă că există și norme speciale care derogă de la regula înscrisă în art. 1230 C.civ., în sensul că, pentru ipotezele la care se referă în mod expres (și limitativ), situează problema înstrăinării bunului altuia nu pe tărâmul executării actului juridic, ci pe cel al încheierii valabile, cum este cazul art. 45 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, art. 1064 alin. (2) C.civ.

5. Obiectul să fie posibil

Din împrejurarea că, referitor la imposibilitatea inițială a obiectului obligației, art. 1227 C.civ. dispune că actul juridic „este valabil chiar dacă, la momentul încheierii sale, una dintre părți se află în imposibilitate de a-și executa obligația, afară de cazul în care prin lege se prevede altfel” nu trebuie trasă concluzia că actul juridic ar fi valabil chiar dacă ar avea un obiect imposibil pentru oricine. Dimpotrivă, trebuie avut în vedere că imposibilitatea absolută a obiectului echivalează practic cu lipsa obiectului, ceea ce duce la nulitatea absolută a actului juridic, așa încât obiectul actului juridic trebuie să fie posibil - *ad impossibilia, nulla obligatio*.

Cerința ar fi neîndeplinită numai în cazul în care este vorba de o imposibilitate absolută (obiectivă), în sensul că obiectul este imposibil pentru oricine. Imposibilitatea poate să fie de

ordin material (dacă obiectul actului juridic nu poate fi înlăptuit din cauza unei stări de fapt), dar și de ordin juridic (dacă se datorează unei împrejurări de drept).

Dacă, însă, imposibilitatea este relativă, adică obiectul este imposibil pentru debitor, nu însă și pentru o altă persoană, atunci obiectul actului juridic este posibil, deci actul juridic este valabil, iar în caz de neexecutare culpabilă din partea debitorului, se va angaja răspunderea sa civilă.

Dacă, în momentul încheierii unui contract sinalagmatic, obiectul era posibil, dar ulterior executarea lui devine imposibilă datorită unui caz fortuit sau de forță majoră, atunci se va pune problema riscului contractului, iar dacă executarea devine imposibilă din culpa părții, atunci se va angaja răspunderea sa civilă.

6. Obiectul să fie în circuitul civil

Această cerință se referă la bunuri, ca obiect derivat al actului juridic civil, fiind prevăzută în mod expres de art. 1229 C.civ. potrivit căruia „numai bunurile care sunt în circuitul civil pot face obiectul unei prestații contractuale” și reluată în materia contractului de ipotecă de art. 2351 alin. (1) C.civ., neputându-se astfel ipoteca bunurile inalienabile sau insesizabile.

Prin bunuri aflate în circuitul civil vom înțelege acele bunuri care pot fi dobândite sau înstrăinate prin acte juridice civile, indiferent că ar fi vorba despre bunuri care pot circula neîngrădit sau despre bunuri care pot circula în condiții restrictive.

Încheierea actului juridic cu nesocotirea interdicției de înstrăinare sau a cerințelor restrictive de circulație a anumitor bunuri atrage sancțiunea nulității absolute a actului juridic respectiv.

Însă bunurile scoase din circuitul civil pot forma obiectul anumitor acte juridice (de exemplu, bunurile proprietate publică pot constitui obiectul derivat al unui contract de concesiune sau de închiriere).

7. Obiectul să fie o faptă personală a celui care se obligă

Cerința este necesară în cazul în care obiectul actului juridic constă într-o faptă și decurge din principiul potrivit căruia o persoană nu poate fi obligată decât prin voința sa. Prin urmare, o parte nu poate promite într-un act juridic fapta altuia, ci numai propria sa faptă, cu excepția ipotezei în care promisiunea s-ar face în calitate de reprezentant al acelei persoane.

În alte cuvinte, sub aspectul opozabilității, promisiunea faptei altuia este lipsită de eficiență juridică în privința persoanei a cărei faptă a fost promisă. În schimb, este valabil actul juridic prin care o parte se obligă să depună toată diligența pentru a convinge un terț să încheie ori să ratifice un act juridic (convenție de porte-fort), deoarece este vorba de propria faptă a celui care și-a asumat o asemenea obligație, iar dacă terțul consimte ulterior, el însuși încheie un contract, aderă la un contract sau îl ratifică, prin voința sa. În caz contrar, potrivit art. 1283 alin. (1) C.civ., cel care se angajează la a determina un terț să încheie sau să ratifice un act este ținut să repare prejudiciul cauzat dacă terțul refuză să se oblige.

În actele juridice cu caracter strict personal (intuitu personae), precum contractul de mandat, contractul de antrepriză, contractul de angajare a unui avocat etc., obiectul trebuie să fie o faptă personală a celui care se obligă, deoarece cocontractantul a încheiat actul juridic în considerarea însușirilor acestuia.

8. Existența autorizației administrative sau judiciare ori a altei cerințe prevăzute de lege

Art. 207 C.civ., după ce prevede că în cazul activităților care trebuie autorizate de organele competente, dreptul de a desfășura asemenea activități se naște numai din momentul obținerii autorizației respective, dacă prin lege nu se prevede altfel, instituie sancțiunea nulității absolute pentru „actele și operațiunile” săvârșite fără autorizațiile prevăzute de lege.

În cazul unor acte juridice care au ca obiect (derivat) anumite bunuri, sub sancțiunea nulității absolute, actul juridic nu poate fi încheiat dacă nu se obține autorizația administrativă prevăzută de lege. În acest sens, Legea nr. 295/2004 privind regimul armelor și al munițiilor, cu modificările și completările ulterioare instituie obligativitatea obținerii prealabile de autorizație în vederea încheierii de acte juridice privitoare la [arme](#) și muniții.

Mai reținem că, în sistemul Legii nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, până la rambursarea integrală a creditului, imobilul ipotecat poate fi înstrăinat de către debitorul care a constituit ipoteca numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar, acord dat pentru fiecare înstrăinare, sub sancțiunea nulității absolute [art. 5 alin. (1) și (2) din Legea nr. 190/1999, cu modificările și completările ulterioare].