

**Florin MOȚIU**

---

*CONTRACTELE SPECIALE  
ÎN NOUL COD CIVIL*

Sinteze teoretice, teste grilă și spețe

**Florin MOȚIU**

# **CONTRACTELE SPECIALE**

**ÎN NOUL COD CIVIL**

**Sinteze teoretice, teste grilă și spețe**

**Universul Juridic**

**București**

**-2011-**

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2011, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

**S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al  
**S.C. Universul Juridic S.R.L.**

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI  
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA ȘI  
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL  
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

**MOȚIU, FLORIN**

**Contractele speciale în Noul Cod civil : sinteze teoretice,  
teste grilă și spețe / Florin Moțiu. - București : Universul Juridic,  
2011**

ISBN 978-973-127-623-6

347.44(498)(076)

**REDACTIE:** tel./fax: **021.314.93.13**  
tel.: **0732.320.665**  
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

**DEPARTAMENTUL** telefon: **021.314.93.15; 0726.990.184**  
**DISTRIBUȚIE:** tel./fax: **021.314.93.16**  
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

**[www.universuljuridic.ro](http://www.universuljuridic.ro)**

**COMENZI ON-LINE,  
CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%**

# I. CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

**1. Definiție:** – legală: art. 1650 Cod civil;

– 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 îl plătească;

– transmiterea proprietății sau a altor drepturi în schimbul unui preț;

– contract tip – art. 1651 Cod civil.

**2. Caractere juridice:**

a. caracter consensual;

– excepții – solemn – drepturi reale înscrise în CF – art. 1244;

– contractele electronice – art. 1245;

b. caracter sinalagmatic – obligații reciproce și interdependente;

c. comutativ – la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă;

d. cu titlu oneros – avantaje reciproce;

e. translativ de proprietate – art. 1674:

– dacă e valabil încheiat;

– dacă vânzătorul e proprietar;

– dacă lucrul există;

– dacă lucrul este cert;

– dacă nu există clauză contrară.

**3. Pactul de opțiune**

– definiție – art. 1278 și 1668 Cod civil;

– instituție juridică nouă

– caracteristici:

a. este un act bilateral;

b. nu poate fi revocat prin voința unilaterală a obligatului;

- c. trebuie să conțină toate elementele viitorului contract;
- d. contractul poate fi încheiat prin simpla exercitare de către beneficiar a opțiunii în sensul acceptării;
- e. bun individual determinat;
  - similaritate cu promisiunea unilaterală de vânzare – regim juridic diferit;
  - însoțit de o clauză de inalienabilitate legală a bunului; termen determinat; încălcare: anularea actului;
  - publicitate obligatorie prin sistemul de carte funciară, atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare;
  - natura juridică a dreptului de opțiune – drept potestativ; conferă titularului un drept asupra unei situații juridice, nu asupra unui bun.

#### **4. Promisiunea unilaterală de vânzare**

- promisiunea de a vinde un bun acceptată; preț determinat; acord ulterior pentru cumpărare;
- obligație de a face; netranslativă de proprietate;
- delimitare de ofertă și de vânzare; contract unilateral;
- efecte: a. executarea obligației;
  - b. desființarea convenției, cu daune interese;
  - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract;
- termen special de prescripție al dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

#### **5. Promisiunea unilaterală de cumpărare**

- promitentul se obligă ca, în cazul în care beneficiarul se va hotărî să vândă un anumit bun într-un anumit termen, el să-l cumpere;
- dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă – art. 1669 alin. 3 Cod civil.

## 6. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare

– promitentul se obligă că va vinde, iar beneficiarul se obligă că va cumpăra un anumit bun la un preț determinat, contract care va fi perfectat în viitor;

- antecontract; obligații de a face;
- netractivă de proprietate;
- se poate nota în cartea funciară – art. 906 Cod civil;
- caracter consensual;
- efecte – a. executarea;
  - b. rezoluțiunea, cu daune-interese;
  - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract; efect constitutiv de drepturi;
- termen special de prescripție al dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

## 7. Dreptul de preempțiune – art. 1730-1740 Cod civil;

- proprietarul unui bun se obligă să acorde preferință unei anumite persoane (preemptor) dacă se va hotărî să vândă lucrul;
- variantă a promisiunii unilaterale de vânzare;
- unificare dispoziții legale – pactul de preferință și dreptul de preempțiune;
- natură legală sau convențională;
- caractere: indivizibil și incesibil;
- vânzarea către un terț – valabilă numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor;
- condiții de exercitare:
  - a. vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemptorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț;
  - b. preemptorul – comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, plus consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului;
  - c. termen de exercitare: – bunuri mobile – cel mult 10 zile;
    - bunuri imobile – cel mult 30 de zile;
- efecte – art. 1733 Cod civil – prin exercitarea dreptului de preempțiune contractul de vânzare se consideră încheiat între preemptor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv;

– concurs între mai mulți titulari – 1734 Cod civil – contractul de vânzare se consideră încheiat:

- a. cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- b. cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
- c. dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- d. dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune.

– dreptul convențional de preempțiune pentru un imobil – notat în CF;

– moartea preemptorului – stingerea dreptului convențional de preempțiune; excepție: constituirea pe un anumit termen;

– drept de preempțiune de natură legală:

a. art. 1746 Cod civil – dreptul de preempțiune al coproprietarilor și vecinilor în cazul vânzării terenurilor forestiere proprietate privată;

b. art. 37 din Legea nr. 33/1994 – drept special în favoarea expropriatului;

– notificare de către expropriator; termen de 2 luni de exercitare;

– preț nu mai mare decât despăgubirea actualizată;

– încălcare – fostul proprietar se poate substitui în drepturile cumpărătorului plătind acestuia prețul, precum și cheltuielile ocazionate de vânzare;

c. art. 45 alin. 5 din Legea nr. 26/1996 – drept special în favoarea statului;

– păduri care constituie enclave în fondul forestier proprietate publică a statului sau sunt limitrofe acestuia;

- ofertă scrisă; termen de decădere de 30 de zile;
- încălcare – nulitate absolută;
  - d. – art. 18-21 din O.U.G. nr. 40/1999 – drept special de preempțiune în favoarea chiriașului în toate cazurile în care proprietarul vrea să vândă locuința închiriată; 60 de zile;
- încălcare – reparare în natură;
  - e. Legea nr. 10/2001;
  - art. 17 – instituții publice, unități de învățământ, unități sanitare, așezăminte social-culturale, sedii de partide politice, ambasade – în 90 de zile de la notificare; dacă au contract de închiriere valabil;
  - art. 42 – deținătorii actuali sau chiriașii, dacă au titlu valabil.

**8. Condiții de validitate** – art. 1179 Cod civil;

- capacitatea de a contracta;
- consimțământul;
- un obiect determinat și licit;
- o cauză licită și morală.

**9. Consimțământul** – acordul de voință al părților;

- forme de exprimare – verbal, scris sau printr-un comportament care nu lasă nicio îndoială asupra intenției de a produce efectele juridice corespunzătoare;
- condiții: – de la o persoană cu discernământ;
  - serios – cu intenția de a produce efecte juridice;
  - exprimat în cunoștință de cauză;
  - liber – să nu fie alterat prin vicii de consimțământ;
- stare de fapt; lipsa discernământului – nulitate relativă.

**10. Capacitatea** – art. 1652 Cod civil – regula – pot cumpăra și vinde toți cei cărora nu le este oprit prin lege.

**I. capacitatea de exercițiu** – deplină; act de dispoziție;

- minorii sub 14 ani și interzișii judecătorești – prin reprezentanți legali;



– minorii între 14 și 18 ani – încheie personal contractele, însă cu încuviințarea ocrotitorilor legali și, în anumite cazuri, cu autorizarea instanței de tutelă;

- posibilitatea dobândirii capacității de exercițiu anticipate;
- sancțiune: nulitatea relativă.

## **II. capacitatea de folosință; incapacități speciale – excepții;**

### **– incapacități de a cumpăra:**

1. mandatarii – bunurile pe care au fost însărcinați să le vândă; nulitate relativă;

2. părinții, tutorele, curatorul și administratorul provizoriu bunurile persoanelor pe care le reprezintă; nulitate relativă;

3. funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii judecătorești sau 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; nulitate absolută;

4. judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență – drepturi litigioase de competența instanței în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea; nulitate absolută;

– drept litigios – când există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa

– art. 1653 alin. 2 Cod civil cesiunea drepturilor litigioase este permisă:

- a. cumpărarea drepturilor succesoriale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari;
- b. cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios;
- c. cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios;

5. terenuri – art. 44 Constituție – dreptul cetățenilor străini și apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor pe calea moștenirii legale;

– Legea nr. 312/2005 – dobândirea prin acte juridice între vii al dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine;

a) cetățeanul unui stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European, apatridul cu domiciliul într-un stat membru sau în România, persoana juridică constituită în conformitate cu legislația unui stat membru – dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere la împlinirea unui termen de 7 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană (1 ianuarie 2014);

– excepție – de la data aderării României la Uniunea Europeană fermierii care desfășoară activități independente și sunt cetățeni ai statelor membre sau apatrizi cu domiciliul într-un stat membru, care își stabilesc reședința în România, sau apatrizi cu domiciliul în România;

b) persoanele de la lit. a) – dreptul de proprietate asupra terenurilor pentru reședințe secundare, respectiv sedii secundare, la împlinirea unui termen de 5 ani de la data aderării României la Uniunea Europeană (1 ianuarie 2012);

c) persoanele de la lit. a) – dreptul de proprietate asupra altor terenuri în aceleași condiții cu cele prevăzute de lege pentru cetățenii români și pentru persoanele juridice române de la data aderării (1 ianuarie 2007);

d) cetățeanul străin, apatridul și persoana juridică aparținând statelor care nu sunt membre ale Uniunii Europene sau ale Spațiului Economic European – dreptul de proprietate asupra terenurilor, în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

**– incapacități de a vinde:**

1. persoanele prevăzute la art. 1654 alin. 1 nu pot să vândă bunurile proprii pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărei administrare o supraveghează;

– scopul incapacității – prevenirea deturnării puterii de reprezentare sau de angajare a fondurilor pe care le administrează de