

Cuprins

Capitolul I. Natura juridică a contractului	1
1. Contract de vânzare-cumpărare. Natura civilă a acțiunii în constatarea nulității absolute în care una dintre părți este persoană juridică	2
2. Contract de tranzacție și vânzare-cumpărare. Rezoluțiunea contractului cu repunerea părților în situația anterioară. Necompetența materială a instanțelor comerciale	4
3. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Valorificare. Acțiune de drept comun	7
4. Rezoluțiune anteccontract de vânzare-cumpărare a unei construcții viitoare. Natură juridică	12
5. Rezoluțiune anteccontract de vânzare-cumpărare. Cauză. Comercialitate	15
6. Caracterul patrimonial al dreptului de creanță izvorât din anteccontractul de vânzare-cumpărare. Preț stabilit de părți. Efecte	18
7. Pentru determinarea competenței materiale și a căilor de atac nu se are în vedere denumirea generică a unei cereri, ci valoarea obiectului acesteia, indiferent dacă ea este în constatarea sau realizarea dreptului	22
Capitolul al II-lea. Încheierea contractului și condițiile de validitate a acestuia	32
<i>Secțiunea 1. Oferta de a contracta și acceptarea ofertei</i>	<i>32</i>
8. Ofertă de vânzare. Retractare. Clauză de dezicere	32
9. Ofertă de vânzare imobil. Cumpărător persoană juridică. Acceptare ofertă	38
10. Contract de vânzare-cumpărare privind mijloacele fixe. O licitație odată ținută nu mai poate fi anulată decât de instanță și pentru cauze de nulitate	42
<i>Secțiunea a 2-a. Capacitatea părților</i>	<i>48</i>
11. Vânzare-cumpărare. Proprietar minor sub 14 ani. Curatelă. Lipsa cauzei contractului	48
12. Drept litigios. Interdicția specială de cumpărare prevăzută de art. 1309 C. civ.	53

13.	Apartament cumpărat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990. Constatarea calității de bun coacșizit. Calitate procesuală activă _____	63
	<i>Secțiunea a 3-a. Conșimțământul părților. Promisiunea de vânzare (antecontractul). Dreptul de preempțiune _____</i>	<i>66</i>
14.	Lipsa discernământului la încheierea actului juridic. Cauză de nulitate relativă, nu absolută, ce trebuie dovedită _____	66
15.	Lipsa discernământului. Acțiune în constatarea nulității contractului. Prescripția extinctivă. Acțiune oblică. Calitate procesuală _____	72
16.	Eroare asupra substanței obiectului actului juridic. Sancțiune. Răspundere pentru vicii ascunse. Condiții _____	75
17.	Eroare-obstacol. Simulație. Nulitate relativă. Autoritate de lucru judecat _____	78
18.	Dol. Obligația de a dovedi întrunirea cerințelor art. 960 C. civ. _____	86
19.	Contract de vânzare-cumpărare încheiat după expirarea contractului de exclusivitate prestări-servicii. Consecințe _____	90
20.	Contract de vânzare-cumpărare. Act sub semnătură privată. Acțiune pentru a se pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de înstrăinare. Admisibilitate _____	92
21.	Aprecierea interesului în executarea silită a unei obligații de a face, izvorâtă dintr-un antecontract de vânzare-cumpărare. Termen. Preț _____	95
22.	Hotărâre care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Condiții. Calitatea de proprietar a promitentului-vânzător _____	100
23.	Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Condiții de valabilitate. Hotărâre care ține loc de contract de vânzare-cumpărare _____	104
24.	Antecontract. Neexecutare. Răspundere contractuală. Acțiune pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Prescripție _____	109
25.	Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Obiect determinat. Acțiune oblică. Partaj succesoral _____	112
26.	Dreptul de preempțiune al chiriașilor. Vocația unității deținătoare de a înstrăina imobilul _____	116

27.	Drept de preempțiune. Lege aplicabilă. Obligații unitate deținătoare	122
<i>Secțiunea a 4-a. Obiectul contractului</i>		128
28.	Contract de vânzare-cumpărare – obiect determinat. Teren. Necesitatea individualizării, întindere, amplasament	128
29.	Vânzare de bunuri viitoare. Obligație sub condiție suspensivă. Neîndeplinirea obligației. Efecte	135
30.	Inalienabilitatea prevăzută de art. 9 din Legea nr. 112/1995	139
31.	Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcțiilor ce fac obiect al vânzării, în temeiul Legii nr. 112/1995	142
32.	Contract de vânzare-cumpărare. Teren aferent construcției. Curți împrejmuite ale unor locuințe-tip pentru salariații C.F.R., care nu constituie domeniu public	147
33.	Cuantumul prețului determinat de părți este expresia libertății de voință	149
34.	Vânzarea-cumpărarea de locuințe. Preț. Drepturi și obligații. Părți contractante	151
<i>Secțiunea a 5-a. Cauza contractului</i>		155
35.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Cauză ilicită. Scop imoral	155
36.	Cauza contractului de vânzare-cumpărare. Efectele înstrăinării bunului promis către o altă persoană	162
37.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Preț. Condiții de aplicare a principiului validității contractului chiar și în cazul lipsei de echivalență între preț și valoarea reală a bunului	164
38.	Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Scoaterea din patrimoniul părâtei a unui bun ce făcea obiectul executării silite. Prejudiciu. Fraudă	166
39.	Mandatar. Vânzarea lucrului altuia. Buna-credință a cumpărătorului	168
<i>Secțiunea a 6-a. Forma contractului</i>		171
40.	Forma autentică. Lipsa refuzului părâtului de a perfecta contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	171
41.	Forma autentică. Imposibilitatea semnării contractului. Omisiunea semnării tuturor exemplarelor contractului. Nulitate absolută	174

Capitolul al III-lea. Nulitatea contractului	180
42. Nulitatea absolută și nulitatea relativă a contractelor de vânzare-cumpărare. Vânzarea imobilului la un preț superior. Cauză ilicită _____	180
43. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect teren. Constatarea ulterioară a nulității absolute a titlului de proprietate. Buna-credință a cumpărătorului _____	186
44. Consimțământ viciat prin dol. Prețul fictiv și derizoriu atrage nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare. Cauză ilicită. Terți dobânditori de rea-credință. Nulitate absolută _____	191
45. Calitatea de proprietar a vânzătorului. Vânzarea lucrului altuia. Fraudă. Nulitate absolută _____	198
46. Nulitate absolută. Lipsa cauzei. Tranzacție frauduloasă _____	203
47. Pact de preferință. Încălcare. Consecințe _____	206
48. Nulitate contract de vânzare-cumpărare pentru nerespectarea dreptului de preempțiune al chiriașului _____	211
49. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în baza Decretului-lege nr. 61/1990. Nulitate absolută _____	225
50. Imobil preluat în mod abuziv. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Nulitate absolută. Interdicție de cumpărare _____	229
51. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Prescrierea dreptului la acțiune în constatarea nulității contractului. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului. Excepția autorității de lucru judecat _____	232
52. Anulare contract de vânzare-cumpărare. Bună-credință. Măsuri reparatorii prin echivalent _____	236
53. Nulitate absolută parțială. Buna-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Repunerea părților în situația anterioară. Principiul îmbogățirii fără justă cauză. Efecte. Preț _____	241
54. Retroactivitatea efectelor nulității. Restabilirea situației anterioare _____	244
55. Nulitatea actului juridic. Repunerea părților în situația anterioară. Lipsa relevanței raporturilor juridice anterioare actului nul _____	251

56.	Manifestare de voință exprimată prin act de vânzare nul, producătoare de efecte valabile drept antecontract de vânzare-cumpărare. Principiul conversiunii actului juridic. Condiții _____	254
57.	Constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentic. Acțiune patrimonială. Lipsa obiectului vânzării. Preț fictiv. Cauză falsă. Recursul declarat împotriva unei decizii nesusceptibile de a fi atacată cu apel este inadmisibil _____	259
58.	Acțiune în constatarea nulității. Calitate procesuală activă. Nulitate absolută pentru cauză ilicită _____	267
Capitolul al IV-lea. Efectele contractului _____		275
<i>Secțiunea 1. Interpretarea clauzelor contractuale.</i>		
<i>Obligatorietatea contractului în raporturile dintre părțile contractante _____</i>		
59.	Interpretarea unei convenții trebuie să se facă în sensul voinței exprimate de părțile contractante _____	275
60.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Încheierea convenției. Obligațiile părților _____	281
61.	Rezoluțiunea convențională a contractului de vânzare-cumpărare. Repunerea părților în situația anterioară. Soluționarea litigiului pe calea arbitrajului comercial. Acțiune în anulare. Condiții de admisibilitate _____	288
62.	Convenție afectată de un termen suspensiv incert. Consecințe _____	291
63.	Principiul irevocabilității contractelor. Clauză de decizie _____	299
64.	Intenția părților în promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare. Clauză de decizie _____	307
65.	Act sub semnătură privată, cu clauză de decizie, neurnat de încheierea actului în formă autentică. Consecințe _____	311
66.	Acțiune privind rezoluțiunea unui contract de vânzare-cumpărare. Restituirea sumei plătite ca arvună _____	313
<i>Secțiunea a 2-a. Obligațiile vânzătorului _____</i>		<i>326</i>
67.	Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni. Obligația vânzătorului de a garanta contra evicțiunii. Invocarea lipsei calității procesuale active _____	326

68.	Vanzătorului îi incumbă garanția împotriva evicțiunii. Clauză exoneratoare de răspundere pentru evicțiunea provenită de la un terț _____	330
69.	Răspunderea vânzătorului pentru evicțiune. Calitate procesuală pasivă. Efectele obligației de garanție ____	338
70.	Obligația vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a lucrului vândut. Efecte. Calitate procesuală pasivă _____	342
71.	Restituirea prețului de circulație al lucrului de care cumpărătorul a fost evins. Situația chematului în garanție _____	349
72.	Nulitatea absolută a clauzei contractuale privind exonerarea vânzătorului de obligația de a răspunde pentru evicțiune _____	353
73.	Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate. Repunerea părților în situația anterioară. Restituirea de către vânzător a prețului actualizat _____	356
74.	Acțiune estimatorie. Condițiile cerute de lege pentru angajarea răspunderii vânzătorului pentru vicii ascunse _____	358
	<i>Secțiunea a 3-a. Obligațiile cumpărătorului</i> _____	361
75.	Contract de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate. Ofertă reală de plată. Locul plății. Cesiune de creanță _____	361
76.	Contract de vânzare-cumpărare cu plata în rate. Contracte de asigurare accesorii. Plata anticipată a prețului. Principiul <i>accessorium sequitur principalem</i> _____	364
77.	Cumpărătorul are obligația plății integrale a prețului pentru a putea, eventual, angaja răspunderea pentru vicii a vânzătorului _____	367
78.	Nerespectarea clauzelor unui contract de vânzare-cumpărare încheiat în anul 1940. Aplicabilitatea Legii nr. 10/2001 _____	370
79.	Reprezentarea societății comerciale la încheierea contractului de vânzare-cumpărare prin directorul general. Răspundere contractuală a societății _____	374
80.	Obligație de a face. Hotărâre judecătorească care ține loc de contract. Acțiune în complinirea prețului. Prescripție extinctivă. Calculul termenului _____	376

<i>Secțiunea a 4-a. Efectele contractului față de terți</i>	377
81. Mandat acordat pentru înstrăinarea unui imobil. Anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza mandatului acordat. Preț nesperios	377
82. Acțiune în declararea simulației	386
83. Simulație. Imposibilitate de preconstitui un înscris. Acord simulatoriu	391
84. Simulația în materia actului de vânzare-cumpărare. Dovada cu martori	397
85. Vânzarea nudei proprietăți. Simulație. Donație deghezată	403
86. Acțiune pauliană. Creanță izvorâtă dintr-un antecontract de vânzare-cumpărare	408
87. Acțiune pauliană. Preț nesperios. Complicitatea terțului. Mandat tacit reciproc	415
88. Cesiune de creanță. Excepția lipsei de interes. Condiții	418
Capitolul al V-lea. Rezoluțiunea contractului	423
89. Vânzare-cumpărare. Noțiune. Rezoluțiune	423
90. Rezoluțiune pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către una dintre părți	429
91. Neexecutarea parțială a contractului comercial. Rezoluțiune. Condiții de admisibilitate	433
92. Rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare. Neîndeplinirea de către promitentul-vânzător a obligației contractuale de a-i preda beneficiarului-cumpărător apartamentul ce a constituit obiectul antecontractului. Invocarea excepției de neexecutare a contractului	435
93. Încheierea contractului se va face în forma convenită de părți, neexistând dovada refuzului culpabil al părâtului pentru perfectarea contractului. Pact comisoriu de gradul I	447
94. Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Pact comisoriu expres. Condiții	450
95. Renunțarea părților contractante la pactul comisoriu inserat în contract. Efecte	453
96. Antecontractul de vânzare-cumpărare dă naștere la un drept de creanță, un drept personal în sarcina ambelor părți	455
97. Rezoluțiunea promisiunii de vânzare-cumpărare. Acordul ambelor părți. Daune-interese compensatorii.	

	Punerea în întârziere a debitorului. Lipsa notificării _____	459
98.	Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare de acțiuni. Daune-interese _____	465
Capitolul al VI-lea. Varietăți de vânzare _____		467
99.	Vânzare de drepturi succesoriale. Obiectul contractului _____	467
100.	Cesiunea unei moșteniri. Teren. Obligativitatea formei autentice _____	471
101.	Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni. Nulitatea absolută a contractului. Calitatea de terț a soțului cumpărătoarei _____	476
102.	Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni. Data de la care începe să curgă termenul prescripției dreptului de a cere executarea obligațiilor _____	478
103.	Obligația de garanție a vânzătorului. Evicțiunea <i>sui generis</i> în cadrul contractelor de vânzare-cumpărare de acțiuni _____	481
104.	Cuantumul despăgubirilor nu este limitat la valoarea imobilului restituit înscrisă în evidența contabilă a societății. Răspunderea A.V.A.S. își are izvorul într-un drept de garanție specific dreptului comun, reglementat și prin lege specială _____	486
105.	Vânzare de spații medicale. Stabilirea prețului. Dispoziții legale incidente. Posibilitatea deducerii din preț a investițiilor efectuate de cei interesați de cumpărare. Condiții _____	493
Capitolul al VII-lea. Acțiunea în revendicare _____		498
106.	Acțiune în revendicare. Cumpărătorii beneficiază de un bun în sensul jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului _____	498
107.	Acțiune în revendicare formulată pe calea dreptului comun împotriva fostului chiriaș, devenit proprietar. Noțiunea de bun. Inexistența în patrimoniul fostului proprietar a unui drept de proprietate asupra imobilului preluat abuziv _____	502
108.	Acțiune în revendicare formulată împotriva cumpărătorului care a dobândit imobilul în baza Legii nr. 112/1995. Preeminența legii speciale asupra normei generale _____	514

109.	Acțiune în revendicarea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada de referință a Legii nr. 10/2001. Atingere adusă unui alt drept de proprietate ori securității raporturilor juridice _____	518
110.	Imobile naționalizate care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare succesive. Revendicare. Uzucapiune de scurtă durată _____	537
Capitolul al VIII-lea. Aspecte procedurale _____		544
111.	Contract de vânzare-cumpărare. Cerere de constatare a nulității. Instanța competentă _____	544
112.	Acțiune în anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 550/2002 privind un imobil care intră sub incidența Legii nr. 10/2001. Competență materială _____	547
113.	Acțiune în nulitatea unui act juridic civil. Criterii de stabilire a competenței materiale a instanței după valoarea obiectului, atunci când prețul stabilit prin actul a cărui nulitate se cere reprezintă motivul de nulitate _____	550
114.	Acțiune în rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația anterioară. Valoarea litigiului în funcție de care se stabilește competența, în condițiile în care beneficiarul-cumpărător a plătit doar un avans din preț _____	552
115.	Competența materială de soluționare a acțiunii în nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, formulat de un terț, chiriaș al imobilului _____	555
116.	Acțiune prin care se solicită constatarea nulității absolute a unui contract de vânzare-cumpărare și rectificarea cărții funciare. Litigiu evaluabil în bani. Instanța competentă _____	557
117.	Competența de soluționare a litigiilor în legătură cu încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în temeiul O.U.G. nr. 110/2005 _____	560
Index _____		565