

# Cuprins

## Capitolul I. Efectele contractului de vânzare-cumpărare.

<b>Obligațiile vânzătorului</b>	<b>1</b>
<i>Secțiunea 1. Obligația vânzătorului de predare a lucrului vândut</i>	<i>1</i>
1. Obligația de predare a bunului vândut. Apartamentarea imobilului în vederea înscrierii în Cartea funciară	1
2. Obligația de predare a lucrului vândut. Evicțiune parțială. Cerere în restituirea contravalorii suprafeței de teren diferență față de suprafața rezultată din actele de înstrăinare	4
<i>Secțiunea a 2-a. Obligația de garanție a vânzătorului împotriva evicțiunii</i>	<i>5</i>
<b>2.1. Obligația de garanție față de subdobânditori</b>	<b>5</b>
3. Înstrăinări succesive. Obligarea ultimului vânzător față de cumpărătorul său. Lipsa unui raport juridic direct între primul vânzător și ultimul cumpărător	5
4. Înstrăinări succesive valabile. Obligația de garanție a evicțiunii în sarcina primului vânzător	9
5. Transmiterea obligației de garanție odată cu preluarea unei societăți comerciale prin absorbție. Răspunderea vânzătorului pentru evicțiune. Calitate procesuală pasivă	14
<b>2.2. Obligația de garanție rezultând din fapte personale</b>	<b>15</b>
6. Imobil construit din fondurile statului. Vânzarea aceluiași imobil de două ori de către societatea specializată în acest sens. Bună-credință. Fapt personal al vânzătorului, anterior vânzării. Sancțiune	15
7. Vânzarea aceluiași imobil de două ori, de către același vânzător unor cumpărători diferiți. Acțiune în revendicare. Comparare titluri. Aplicarea principiului <i>qui prior tempore potior iure</i>	17
8. Grevarea terenului de o servitute stabilită prin lege, care are ca obiect utilitatea publică. Existența acestei servituții la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Lipsa mențiunii în contractul de vânzare-cumpărare a servituții. Imposibilitatea obligării unității administrativ-teritoriale la ridicarea conductelor de apă. Incidența obligației de garanție a vânzătorului	18

9.	Înstrăinarea unui teren inclus în planul de urbanism local, pentru care a fost instituită o restricție în privința construirii pentru o perioadă de 10 ani. Asumarea riscului de către cumpărător _____	23
<b>2.3.</b>	<b>Evițiunea rezultată din fapta terțului _____</b>	<b>24</b>
10.	Condițiile răspunderii pentru evițiune. Existența unei tulburări de drept. Cauză anterioară a evițiunii. Necunoașterea cauzei de către cumpărător _____	24
<b>2.4.</b>	<b>Natura și modul de funcționare a obligației de garanție _____</b>	<b>28</b>
11.	Respectarea obligației de a face. Obligația vânzătorului de a-l apăra pe cumpărător împotriva pretențiilor terțului _____	28
12.	Evițiune neconsacrată printr-o hotărâre judecătorească. Condiții de admisibilitate. Predarea bunului cumpărat către adevăratul proprietar. Tulburare pentru care este antrenată răspunderea vânzătorului pentru evițiune _____	36
13.	Contract de vânzare-cumpărare desființat printr-o hotărâre judecătorească. Efectele nulității actului juridic. Neangajarea garanției împotriva evițiunii _____	39
14.	Dreptul vânzătorului de a opri din preț o sumă egală cu foloasele obținute de către cumpărător din reducerea valorii bunului pentru care acesta din urmă a fost evins. Solicitarea vânzătorului privind restituirea prezumtivului profit al cumpărătorului evins, în temeiul îmbogățirii fără justă cauză _____	45
15.	Contract de vânzare-cumpărare nul absolut parțial. Reaua-credință a ambelor părți. Efecte. Sancțiune aplicabilă _____	47
16.	Evițiune totală. Caracterul subsidiar al obligației de garanție pentru evițiune _____	51
17.	Nechemarea în garanție a vânzătorului pentru a răspunde de evițiune. Necesitatea dovedirii procesului rău condus _____	52
<b>2.5.</b>	<b>Efectele obligației de garanție în caz de evițiune consumată _____</b>	<b>57</b>
18.	Acțiune în revendicare formulată înainte de apariția Legii nr. 10/2001. Condițiile aplicării principiului aparenței în drept. Cerere de chemare în garanție, în temeiul art. 1344 C. civ. Necesitatea administrării de dovezi în privința reevaluării prețului achitat _____	57
<b>2.6.</b>	<b>Aplicarea instituției garanției în situații speciale _____</b>	<b>62</b>
19.	Vânzare silită. Efectele adjudecării. Imobil. Fapt personal al debitorului. Excepția de garanție _____	62

20.	Vânzarea drepturilor succesoriale. Partaj. Evicțiune. Consecințe _____	63
21.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Nerespectarea de către promitentul-vânzător a obligației asumate prin antecontract și înstrăinarea bunului unei alte persoane _____	64
<b>2.7.</b>	<b>Decizii privind constituționalitatea dispozițiilor ce reglementează răspunderea împotriva evicțiunii _____</b>	<b>67</b>
22.	Asumarea de către cumpărător a evicțiunii. Lipsa obligației de a restitui prețul, în contextul principiului constituțional al garantării dreptului de proprietate _____	67
23.	Posibilitatea cumpărătorului de a suspenda plata prețului în cazul pericolului de evicțiune. Neîncălcarea dreptului la un proces echitabil prin invocarea excepției de neexecutare _____	68
24.	Obligația vânzătorului de a apăra dreptul de proprietate transmis cumpărătorului. Neîncălcarea principiului constituțional de garantare și apărare a dreptului de proprietate _____	70

<b>Capitolul al II-lea. Aplicarea instituției garanției împotriva evicțiunii în alte contracte _____</b>	<b>72</b>	
25.	Contract de schimb. Obiecte dobândite în urma săvârșirii infracțiunii de furt. Obligația restituirii bunurilor obținute la schimb sau contravaloarea acestora _____	72
26.	Contract de schimb. Cauza evicțiunii ulterioară schimbului. Inaplicabilitatea dispozițiilor referitoare la obligația de garanție _____	73
27.	Garanția împotriva evicțiunii în contractul de donație. Imposibilitatea invocării ulterioare de către donator a unui contract prin care să fie restrâns dreptul de proprietate transmis prin donație _____	78
28.	Contract de locațiune. Obligația locatorului de a asigura utilizarea neîmpiedicată a bunului de către locatar _____	79
29.	Contract de locațiune. Acțiunea în revendicare formulată de un terț împotriva locatarului. Chemarea în garanție a locatorului. Neexercitarea vreunui drept de către terțul reclamant prin care să fie tulburată folosința locatarului. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 1427-1428 C. civ. _____	82
30.	Obligațiile locatorului față de locatar. Tulburarea posesiei de către un terț _____	83
31.	Constituționalitate. Dobândirea calității de locatar printr-un act legal. Protecția drepturilor respectivilor	

locatari. Respectarea principiului egalității de tratament _____	86
<b>Capitolul al III-lea. Aplicarea instituției garanției împotriva evicțiunii între copărtași _____</b>	<b>89</b>
32. Obligația de garanție între copărtași. Cunoașterea riscului evicțiunii. Imposibilitatea înlăturării obligației de garanție în lipsa unei clauze exprese în acest sens _____	89
33. Obligația de garanție între copărtași. Invocarea uzucapiunii de către unul dintre ei. Condiții de admisibilitate _____	91
<b>Capitolul al IV-lea. Aplicații ale răspunderii împotriva evicțiunii. Cazul particular al imobilelor din patrimoniul societăților comerciale privatizate, restituite foștilor proprietari (O.U.G. nr. 88/1997 și Legea nr. 137/2002) _____</b>	<b>93</b>
34. Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni. Calitatea conferită de lege A.V.A.S. în exercitarea atribuțiilor ce-i revin în cadrul procesului de privatizare a societăților comerciale. Consecințe în planul obligației de garantare pentru evicțiune reglementate de art. 1336 C. civ. Persoana îndreptățită la despăgubiri _____	93
35. Obligația de diligență a A.V.A.S. de a întocmi documentațiile necesare obținerii înlesnirilor fiscale. Obligația A.V.A.S. de garanție pentru evicțiune, iar nu pentru vicii _____	95
36. Privatizarea societăților comerciale cu capital de stat. Calitate procesuală activă pentru chemarea în garanție contra evicțiunii. Dispozițiile speciale ale O.U.G. nr. 88/1997 _____	98
37. Contract de privatizare. Contract de vânzare-cumpărare de acțiuni. Răspunderea vânzătorului pentru evicțiune. Acțiune în regres _____	103
38. Valorificarea dreptului la repararea prejudiciului. Prescripția dreptului material la acțiune. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 32 <sup>28</sup> din O.U.G. nr. 88/1997 _____	107
39. Cerere pentru despăgubiri rezultate în urma retrocedării activului, în raport de momentul la care a intervenit procesul de privatizare. Termen de prescripție. Legea aplicabilă. Răspundere obiectivă, independentă de orice culpă _____	109
40. Valoarea despăgubirii acordate societății privatizate, în temeiul art. 32 <sup>4</sup> alin. (2) din O.U.G. nr. 88/1997. Momentul de la care se calculează termenul de	

	prescripție privind acțiunea de plată a despăgubirilor.	
	Culpă procesuală _____	111
41.	Limitarea cuantumului despăgubirilor solicitate în temeiul art. 30 din Legea nr. 137/2002. Inaplicabilitate în cazul contractelor de vânzare-cumpărare acțiuni încheiate anterior intrării în vigoare a legii _____	119
<b>Capitolul al V-lea. Aplicații ale răspunderii împotriva evicțiunii.</b>		
<b>Cazul particular al desființării contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995 de către foștii chiriași (Legea nr. 10/2001) _____</b>		
		<b>126</b>
42.	Aplicarea în timp a Legii nr. 1/2009. Diferența dintre valoarea de piață a locuinței la data evicțiunii și suma restituită cu titlul de preț reactualizat. Calitatea procesuală pasivă a vânzătorului, potrivit dispozițiilor Codului civil. Cunoașterea cauzei evicțiunii. Efecte asupra obligației de garanție a vânzătorului _____	126
43.	Obligarea vânzătorului la plata sumei ce reprezintă diferența de valoare dintre prețul actualizat și valoarea de circulație a imobilului. Aplicabilitatea dispozițiilor legii speciale sau generale. Intrarea în vigoare a Legii nr. 1/2009 înainte de soluționarea în primă instanță a cererii. Principiul disponibilității _____	133
44.	Obligare la plata valorii de piață a bunului, în temeiul art. 50 <sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001. Înțelesul noțiunii de „contract de vânzare-cumpărare desființat”. Încălcarea Legii nr. 112/1995 la încheierea contractului _____	139
45.	Contract de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Desființare. Despăgubiri solicitate în baza art. 50 <sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001. Interpretare normă _____	146
46.	Interpretarea noțiunii de „desființare a contractului de vânzare-cumpărare” _____	151
47.	Cerere de chemare în judecată întemeiată pe prevederile art. 50 <sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu nerespectarea Legii nr. 112/1995. Reținerea în considerentele deciziei prin care s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare, că acesta nu s-a încheiat cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, precum și reaua-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Efectul pozitiv al lucrului judecat _____	153
48.	Cerere de restituire a comisionului perceput de unitatea specializată, în temeiul art. 13 lit. a) din Legea nr. 112/1995. Calitate procesuală. Temeiul juridic al cererii. Calificarea	

- raporturilor juridice create de Legea nr. 112/1995 între unitatea specializată și Stat \_\_\_\_\_ 160
49. Deducerea comisionului de 1% din valoarea de vânzare a imobilelor înstrăinate foștilor chiriași de către societățile/instituțiile abilitate. Cerere de chemare în garanție prin care se solicită obligarea unității deținătoare la restituirea comisionului de 1% din prețul de vânzare al apartamentului. Netemeinicie \_\_\_\_\_ 166
50. Contract de vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr. 112/1995. Anulare. Reactualizare preț. Prescripția dreptului la acțiune \_\_\_\_\_ 170
51. Despăgubiri la valoarea actuală a bunului imobil. Evițiune prin efectul unei hotărâri judecătorești. Prescripția dreptului material la acțiune. Data de la care începe să curgă termenul prescripției \_\_\_\_\_ 172
52. Dreptul chiriașilor-cumpărători de a solicita restituirea prețului actualizat. Momentul nașterii dreptului. Prescripție extinctivă \_\_\_\_\_ 175
53. Concursul între legea specială și cea generală. Prioritatea dispozițiilor mai favorabile în domeniul drepturilor omului. Aplicarea dispozițiilor Deciziei nr. 33/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție \_\_\_\_\_ 178
54. Acțiune în revendicare formulată de fostul proprietar, admisă printr-o hotărâre devenită irevocabilă. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995. Despăgubiri acordate fostului chiriaș-cumpărător la valoarea prețului de piață al imobilului, stabilită prin expertiză de specialitate \_\_\_\_\_ 183
55. Acțiune în despăgubiri formulată de proprietarul evins, care a cumpărat imobilul în temeiul Legii nr. 112/1995. Calitatea procesuală pasivă a Statului. Calitatea Regiei de administrare a fondului locativ de stat de mandatar al unității administrativ-teritoriale. Titularul dreptului de dispoziție asupra imobilului. Lipsa vreunei cauze de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între unitatea deținătoare și chiriașul-cumpărător. Dovada relei-credințe. Sarcina probei \_\_\_\_\_ 187
56. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995. Dreptul chiriașilor-cumpărători la despăgubiri reprezentând valoarea de piață a imobilului. Calitatea procesuală a Ministerului Finanțelor Publice. Prioritatea aplicării dispozițiilor

- speciale față de dreptul comun, în materie de  
evicțiune \_\_\_\_\_ 192
57. Despăgubiri reprezentând spor de valoare adus imobilului  
prin îmbunătățiri necesare și utile. Calitate procesuală  
pasivă. Instituirea unui drept de retenție asupra  
imobilului până la plata sumei reprezentând spor de  
valoare \_\_\_\_\_ 197
58. Dreptul de retenție al proprietarilor care au cumpărat în  
baza Legii nr. 112/1995. Instituire și condiții de  
exercitare \_\_\_\_\_ 205
59. Litigiu de natură civilă având ca obiect obligarea  
vânzătorului la plata de despăgubiri, ca urmare a evicțiunii  
totale a lucrului vândut. Existența legitimității procesuale  
pasive a Statului Român în acele situații în care bunul  
supus evicțiunii este un imobil cumpărat în temeiul Legii  
nr. 4/1973. Inaplicabilitatea dispozițiilor Legii  
nr. 10/2001 \_\_\_\_\_ 208
60. Constatarea nulității absolute a contractului de  
vânzare-cumpărare încheiat între unitatea deținătoare și  
chiriașul imobilului și restituirea imobilului fostului  
proprietar. Dreptul chiriașului-cumpărător la despăgubiri  
reprezentând valoarea de circulație a imobilului.  
Imobil înscris pe lista-anexă a Decretului  
nr. 92/1950 \_\_\_\_\_ 213
61. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu eludarea  
prevederilor Legii nr. 112/1995. Constatarea nulității  
contractului. Îndreptățirea cumpărătorului la restituirea  
prețului actualizat. Neaplicarea prevederilor Codului  
civil în materia evicțiunii \_\_\_\_\_ 216
62. Constatarea nulității absolute a unui contract de  
vânzare-cumpărare încheiat în anul 1973.  
Inaplicabilitatea dispozițiilor Legii nr. 10/2001. Calitatea  
procesuală pasivă a Statului Român în calitate de vânzător.  
Evicțiune totală. Aplicarea dispozițiilor Codului civil în  
materie de evicțiune. Obligarea vânzătorului de  
rea-credință la restituirea către cumpărător a cheltuielilor  
voluptorii \_\_\_\_\_ 225

**Capitolul al VI-lea. Decizii privind constituționalitatea dispozițiilor  
ce reglementează modalitățile de despăgubire ale foștilor  
chiriași-cumpărători în temeiul Legii nr. 112/1995 \_\_\_\_\_ 234**

63. Restituirea prețului de piață al imobilelor din  
contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu

	respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995. Fonduri extrabugetare _____	234
64.	Ocotirea egală a dreptului de proprietate dobândit de foștii chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995 și a dreptului de proprietate dobândit prin fraudarea legii. Principiul egalității _____	236
65.	Obligația de despăgubire pentru sporul adus de chiriași imobilelor cu destinația de locuință. Respectarea principiului egalității cetățenilor în fața legii și a autorităților publice _____	239
<b>Capitolul al VII-lea. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului _____</b>		<b>242</b>
66.	Dreptul la un proces echitabil și la o cale efectivă de atac. Respectarea securității raporturilor juridice. Derogare. Nerespectarea principiului proporționalității. Încălcare _____	242
67.	Bunuri trecute abuziv în proprietatea statului. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu statul. Buna-credință a cumpărătorului. Dreptul la un proces echitabil. Încălcare. Obligația epuizării căilor interne de atac. Nerespectare _____	245
68.	Ingerință prevăzută de lege, scop legitim și proporționalitate. Drept de retenție recunoscut statului asupra bunului căruia i s-au adus îmbunătățiri. Inexistența încălcării art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției _____	248
<b>Index _____</b>		<b>251</b>