

# Cuprins

<b>Capitolul I. Obligația de garanție împotriva evicțiunii în contractul de vânzare-cumpărare</b>	<b>1</b>
1. <i>Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare</i>	1
2. <i>Efectele contractului de vânzare-cumpărare</i>	1
2.1. <i>Noțiunea, reglementarea și caracterizarea obligației de garanție contra evicțiunii</i>	1
2.2. <i>Incidența obligației de garanție contra evicțiunii. Situații speciale</i>	4
2.2.1. <i>Vânzarea bunului prin licitație publică, potrivit procedurii executării silite</i>	4
2.2.2. <i>Vânzarea drepturilor succesorale</i>	9
2.2.3. <i>Obligația de garanție contra evicțiunii între copărtăși</i>	10
2.2.4. <i>Vânzarea bunurilor incorporale</i>	13
3. <i>Obligația de garanție contra evicțiunii în cazul contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile</i>	19
3.1. <i>Cine garantează contra evicțiunii?</i>	19
3.2. <i>Garanția faptului personal</i>	21
3.3. <i>Inexistența obligației de garanție contra evicțiunii în sarcina succesorului cu titlu particular al vânzătorului</i>	22
3.4. <i>Mandatarul și comisionarul nu răspund pentru evicțiune</i>	26
3.5. <i>Obligația de garanție contra evicțiunii a debitorului față de adjudecatar; caracterul subsidiar al obligației creditorului</i>	34
4. <i>Caracterul indivizibil al obligației de garanție contra evicțiunii</i>	35
5. <i>Cine beneficiază de garanția contra evicțiunii?</i>	37
6. <i>Caracterul subsidiar al obligației de garanție contra evicțiunii</i>	39
7. <i>Faptul personal al vânzătorului</i>	41

8. <i>Garanția contra evicțiunii provenind din fapta terțului</i>	44
8.1. Tulburări de drept	45
8.2. Anterioritatea cauzei evicțiunii în raport cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare	61
8.3. Necunoașterea cauzei evicțiunii	62
9. <i>Nerelevanța bunei-credințe a vânzătorului în ceea ce privește întinderea răspunderii</i>	68
10. <i>Cum funcționează garanția contra evicțiunii?</i>	69
11. <i>Caracterul patrimonial și prescriptibil al obligației de garanție contra evicțiunii</i>	72
12. <i>Efectele obligației de garanție în caz de evicțiune</i>	73
12.1. În cazul evicțiunii totale	74
12.1.1. Restituirea prețului primit, actualizat cu indicele de inflație	74
12.1.2. Restituirea prețului în cazul contractelor de vânzare-cumpărare simulate	75
12.1.3. Contravaloarea fructelor pe care cumpărătorul a fost obligat să le restituie evingătorului, potrivit art. 1341 pct. 2 C. civ.	78
12.1.4. Cheltuielile de judecată	81
12.1.5. Daunele-interese	81
a) Diferența dintre preț și sporul de valoare	81
b) Cheltuielile necesare și utile	81
12.2. Dreptul de retenție	87
12.3. În cazul evicțiunii parțiale	90
13. <i>Modificări convenționale ale garanției contra evicțiunii</i>	91

## Capitolul al II-lea. Situații speciale reglementate de

<b>Legea nr. 10/2001</b>	<b>94</b>
1. <i>Precizări prealabile</i>	94
1.1. Buna-credință a cumpărătorilor imobilelor preluate abuziv. Definiție, reglementare, criteriile de apreciere	98
1.2. Admisibilitatea acțiunii în revendicare formulate de către persoanele îndreptățite. Condiții. Situația foștilor chiriași – cumpărători ai imobilelor	102
2. <i>Dreptul la restituirea prețului actualizat al imobilelor</i>	124
2.1. Contracte încheiate cu eludarea prevederilor Legii nr. 112/1995	125

2.2. Calitatea procesuală pasivă _____	127
2.3. Problema comisionului de 1% inclus în prețului de vânzare stabilit în temeiul Legii nr. 112/1995 _____	133
2.4. Existența unei hotărâri definitive și irevocabile prin care a fost desființat contractul de vânzare-cumpărare _____	138
2.5. Caracterul prescriptibil al cererii având ca obiect restituirea prețului actualizat al imobilului _____	154
2.5.1. Când se naște dreptul la restituire? _____	154
2.5.2. Când se naște dreptul de a solicita actualizarea prețului restituit, achitat de către vânzător, în urma admiterii acțiunii în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare? _____	156
3. <i>Dreptul la restituirea prețului de piață al imobilelor</i> _____	158
3.1. Calitatea procesuală pasivă _____	161
3.2. Interpretarea sintagmei „desființarea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu respectarea Legii nr. 112/1995” _____	163
3.3. Situația cumpărătorilor de bună-credință înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 1/2009, prin care a fost introdus alin. (2 <sup>1</sup> ) al art. 50 și art. 50 <sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001, republicată _____	170
3.4. Aplicarea în timp a Legii nr. 1/2009 _____	172
3.5. Aplicarea dispozițiilor Legii nr. 1/2009 acțiunilor în curs de judecată _____	174
3.6. Inaplicabilitatea dispozițiilor legii noi în cazul parcurgerii primului grad de jurisdicție _____	181
3.7. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 50 <sup>1</sup> și art. 50 alin. (2 <sup>1</sup> ) din Legea nr. 10/2001, republicată, în condițiile în care contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat cu bună-credință _____	182
3.8. Aplicabilitatea dispozițiilor art. 50 <sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001, republicată, și în cazul „desființării” contractului de vânzare-cumpărare prin rezoluțiune _____	199
3.9. Imposibilitatea reanalizării buneii-credințe la data încheierii actului, în cazul în care aceasta a format anterior obiect de analiză în fața instanței, fiind soluționată definitiv și irevocabil _____	204

---

4. Dreptul la despăgubire al chiriașilor pentru sporul de valoare _____	209
4.1. Temei juridic. Domeniu de aplicare _____	209
4.2. Calitatea procesuală activă _____	217
4.3. Calitatea procesuală pasivă _____	218
4.4. Calitatea procesuală pasivă în cazul în care proprietarilor nu li s-a emis o decizie de restituire în natură a imobilului _____	225
4.5. Aplicarea dispozițiilor art. 48 din Legea nr. 10/2001, republicată, astfel cum a fost modificat de Legea nr. 1/2009, și acțiunilor în curs de judecată _____	230
4.6. Aspecte privind constituționalitatea dispozițiilor art. 48 din Legea nr. 10/2001, republicată, astfel cum au fost modificate de dispozițiile Legii nr. 1/2009 _____	238
4.7. Competența materială _____	239
4.8. Ce înseamnă cheltuieli necesare și utile? _____	242
4.9. Dreptul de retenție _____	243
4.10. Modificările aduse de Legea nr. 1/2009 în privința raporturilor dintre chiriași (fostii cumpărători) și proprietari în cazul imobilelor înstrăinate potrivit Legii nr. 112/1995 _____	251
4.11. Cheltuieli de judecată _____	252
<b>Index _____</b>	<b>261</b>