

Cuprins

CAPITOLUL I. NULITATEA DETERMINATĂ DE NERESPECTAREA FORMEI CERUTE AD VALIDITATEM	1
1. Forma autentică a antecontractului de vânzare a unui bun imobil	1
NOTĂ	8
2. Condiție de formă prevăzută de lege <i>ad validitatem</i> . Principiul simetriei formei actelor juridice. Contract de vânzare a unui bun imobil. Act adițional prin care se transmite un drept de creanță	10
NOTĂ	15
3. Cesiune de creanță cu titlu gratuit. Lipsa formei autentice. Consecințe	16
CAPITOLUL AL II-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA CONSIMȚĂMÂNTULUI	19
4. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a exprimării consimțământului părții la încheierea contractului. Imposibilitatea confirmării tacite a nulității absolute în lipsa unei dispoziții legale exprese. Contract de arendare	19
NOTĂ	24
5. Nulitate absolută determinată de lipsa totală a consimțământului la încheierea actului juridic. Confirmare nulitate. Contract de prestare a serviciilor de salubritate. Lipsa semnăturii de pe contract și de pe facturile emise în executarea acestuia	25
NOTĂ	29
6. Anularea actelor sau operațiunilor frauduloase ale debitorului în dauna drepturilor creditorilor. Invocarea lipsei consimțământului în cadrul procedurii speciale prevăzute de art. 117 alin. (1) din Legea insolvenței nr. 85/2014	30
NOTĂ	35
7. Lipsa consimțământului mandantului dedusă din încheierea actului de către mandatar cu depășirea limitelor mandatului general. Contract de comodat	35
NOTĂ	42
8. Lipsa consimțământului. Semnătură care aparține altei persoane decât cea care figurează ca parte în contract. Contract de vânzare	42
NOTĂ	45
9. Lipsa totală a consimțământului. Contract de credit	46
NOTĂ	50

CAPITOLUL AL III-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE**NEVALABILITATEA CONSIMȚĂMÂNTULUI _____ 51***Secțiunea 1. Eroarea _____ 51*

10. Nulitate relativă determinată de eroarea esențială asupra naturii contractului. Contract de vânzare cu clauză de întreținere și uzufruct viager _____ 51

11. Valabilitatea cărții de identitate. Nulitate relativă determinată de viciul erorii. Persoana care poate invoca eroarea _____ 55

12. Donație cu sarcină. Eroare asupra naturii actului încheiat. Contract de întreținere _____ 58

NOTĂ _____ 65

13. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Probațiune. Contract de întreținere _____ 66

NOTĂ _____ 69

14. Contract de vânzare. Eroare asupra naturii contractului. Adaptarea contractului _____ 70

NOTĂ _____ 72

15. Contract de arendare. Eroare asupra naturii contractului. Contract de vânzare _____ 73

16. Eroare cu privire la natura actului autentic încheiat de părți. Preț inferior valorii bunului cumpărat _____ 75

NOTĂ _____ 79

17. Eroare. Necesitatea ca aceasta să fie scuzabilă pentru a putea atrage anularea actului. Tranzacție judiciară _____ 79

18. Eroare de fapt invocată contrar regulilor privind buna-credință. Act juridic redactat într-o limbă străină. Contract de comodat _____ 85

NOTĂ _____ 88

19. Nulitate parțială. Eroare asupra unei părți a obiectului contractului. Contract de întreținere _____ 89

NOTĂ _____ 92

Secțiunea a 2-a. Dolul _____ 93

20. Dol prin omisiune. Cauză ilicită și imorală rezultând din faptul că partea ar fi avut reprezentarea împrejurării că nu și-ar putea

îndeplini obligațiile asumate. Contract de asistență juridică, având ca obiect prestarea asistenței juridice într-o țară străină _____ 93

NOTĂ _____ 97

21. Eroare asupra naturii contractului provocată prin manopere dolosive. Cauză imorală determinată prin dol _____ 98

NOTĂ _____ 104

22. Dol prin reticență. Fraudă la lege. Certificat de moștenitor _____ 105

NOTĂ _____ 109

23. Condiții de probă a dolului. Contract de vânzare a unui bun imobil. Eroare cu privire la amplasamentul terenului și la

calea de acces _____ 109

NOTĂ _____ 112

<i>Secțiunea a 3-a. Violența</i>	<i>112</i>
24. Violență. Caracterul injust al amenințării. Desfacerea contractului individual de muncă. Amenințarea salariatului cu cercetarea disciplinară _____	112
NOTĂ _____	116
25. Nulitate relativă determinată de încheierea contractului în stare de necesitate. Condiții _____	116
NOTĂ _____	121
26. Elementele violenței. Caracterul injust al amenințării. Contract de întreținere _____	122
NOTĂ _____	126
27. Eroare. Dol. Violență. Condiții. Invocarea nulității întemeiate pe dispozițiile Legii nr. 193/2000 de către fideiusorul din contractul de credit bancar, cu privire la contractul de fideiusiune _____	127
NOTĂ _____	131
<i>Secțiunea a 4-a. Leziunea</i>	<i>132</i>
28. Nerespectarea prevederilor legale în materie fiscală privind impozitul pe transferul proprietății imobiliare în cazul actelor juridice translative de proprietate. Starea de nevoie în cazul leziunii. Starea de boală gravă în care se află partea contractantă _____	132
NOTĂ _____	141
29. Leziune. Interferențe cu viciile de consimțământ ale erorii, dolului și violenței. Leziune și preț derizoriu _____	141
NOTĂ _____	146
30. Leziune. Domeniu de aplicare. Acord de mediere _____	147
NOTĂ _____	150
31. Invocarea leziunii în contractele de vânzare. Condiții. Violență. Sarcina probei _____	150
NOTĂ _____	154

CAPITOLUL AL IV-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE LIPSA DISCERNĂMÂNTULUI	155
32. Lipsa discernământului. Probațiune. Obiectul probei. Cerere în constatarea nulității absolute a contractului pentru lipsa consimțământului. Admiterea cererii și pronunțarea nulității relative a contractului _____	155
NOTĂ _____	160
33. Testament. Lipsa discernământului. Acțiune în anulare. Calitate procesuală activă _____	161
NOTĂ _____	167
34. Lipsa discernământului. Punere sub interdicție. Corelație _____	167
NOTĂ _____	169

35. Tranzacție judiciară. Lipsa discernământului. Corelație cu capacitatea de a contracta. Dovada lipsei discernământului persoanei între timp decedate _____	170
NOTĂ _____	174
36. Prezumția valabilității consimțământului. Sarcina probei exprimării unui consimțământ nevalabil. Violență _____	175
37. Lipsa capacității de exercițiu. Lipsa discernământului. Sancțiuni _____	180
NOTĂ _____	184

CAPITOLUL AL V-LEA. NULITATEA DETERMINATĂ DE NEVALABILITATEA CAUZEI ACTULUI JURIDIC CIVIL _____ 186

38. Contract de vânzare. Cauză ilicită. Înstrăinarea aceluiași bun, de către același vânzător, succesiv, către cumpărători diferiți. Acțiune în nulitatea absolută a încheierii de rectificare a unui act autentificat. Calitate procesuală pasivă _____	186
NOTĂ _____	192
39. Cauză ilicită. Buna-credință ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____	193
NOTĂ _____	201
40. Cauza actului juridic nu este reală (lipsa cauzei). Nespecializarea ipotecii. Sancțiuni _____	202
NOTĂ _____	209
41. Nulitate absolută invocată pentru încheierea ulterioară a unui al doilea contract de arendare având ca obiect același teren ce fusese anterior arendat reclamantului. Calitate procesuală pasivă _____	209
NOTĂ _____	213
42. Nulitate absolută a contractului de împrumut pentru lipsa cauzei imediate, dedusă din nepredarea sumei de bani ce a făcut obiectul împrumutului. Invocarea nulității de către partea care cunoștea lipsa caracterului real al contractului de împrumut autentic _____	213
NOTĂ _____	218
43. Lipsa predării bunului. Nulitatea contractului de împrumut pentru lipsa cauzei. Dare în plată nulă în baza principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> _____	220
NOTĂ _____	226
44. Vânzarea lucrului altuia. Cauză ilicită. Sancțiuni _____	226
NOTĂ _____	229
45. Nulitate invocată pentru vânzarea întregului bun, în materialitatea sa, doar de către unul dintre coproprietari, fără acordul celorlalți. Vânzarea bunului altuia. Sancțiuni _____	230
NOTĂ _____	235

46. Vânzarea bunului altuia. Pretinsă nulitate absolută pentru cauză ilicită _____	236
<i>NOTĂ</i> _____	241
47. Contract de întreținere. Causă imorală _____	242
<i>NOTĂ</i> _____	246
48. Causă ilicită. Simulație prin deghizarea parțială a prețului în contractul de vânzare. Contract de împrumut. Fraudarea legislației fiscale. Consecințe _____	246
<i>NOTĂ</i> _____	251
CAPITOLUL AL VI-LEA. FRAUDA LA LEGE _____	253
<i>NOTĂ</i> _____	253
49. Contract de vânzare încheiat de către promitentul-vânzător cu un terț, în fraudarea intereselor promitentului-cumpărător din anteccontractul încheiat anterior cu privire la același bun imobil. Neplata în realitate a prețului. Nulitate absolută _____	253
<i>NOTĂ</i> _____	261
50. Promisiune bilaterală de vânzare. Înstrăinarea bunului către o altă persoană decât promitentul-cumpărător. Cunoașterea de către cumpărător a faptului că imobilul este obiectul unei promisiuni bilaterale de vânzare _____	262
<i>NOTĂ</i> _____	266
51. Contract de vânzare încheiat de cel pus sub interdicție judecătorească și tutorele său, folosind manopere dolosive. Menținerea, din cauza fraudei comise de incapabil, a contractului anulabil _____	266
<i>NOTĂ</i> _____	272
52. Fraudă la lege în vederea sustragerii unui bun de la executare silită. Probațiune. Consecințe _____	273
53. Simulație. Fraudă la lege. Sancțiunea aplicabilă _____	279
54. Causă ilicită. Fraudă la lege. Contract de arendă încheiat cu scopul de a se crea un drept de preempțiune la cumpărare _____	285
<i>NOTĂ</i> _____	289
55. Dreptul de preempțiune al arendașului. Fraudă la lege decurgând din nerespectarea dreptului de preempțiune. Sancțiune _____	290
<i>NOTĂ</i> _____	292
56. Nerespectarea condițiilor de exercitare a dreptului de preempțiune instituit pentru ocrotirea unui interes particular. Nulitate relativă. Obligativitatea vânzării direct către coproprietari a bunului asupra căruia Statul are și el calitatea de coproprietar, potrivit Normelor metodologice de aplicare a O.G. nr. 14/2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului _____	293
<i>NOTĂ</i> _____	300

CAPITOLUL AL VII-LEA. EFECTELE NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC

CIVIL	302
NOTĂ	302
57. Contract de mandat. Act anulabil pe motiv că a fost încheiat în conflict de interese. Confirmarea actului anulabil. Repunerea părților în situația anterioară. Situația subdobânditorului de bună-credință și cu titlu oneros	302
NOTĂ	319
58. Contracte de vânzare având ca obiect construcții afectate unei utilizări sociale sau culturale – case de locuit, creșe, grădinițe, cantine, cămine culturale, sedii și altele asemenea – ce au aparținut cooperativelor agricole de producție. Nulitate absolută virtuală. Menținerea contractului în baza principiului <i>error communis facit ius</i>	319
NOTĂ	327
59. Nulitate absolută parțială determinată de stipularea unei clauze penale în contractul de împrumut ce urma a fi cumulată cu dobânda legală. Nulitate relativă determinată de lipsa consimțământului expres al unuia dintre soți la încheierea unui act de înstrăinare sau de grevare cu drepturi reale având ca obiect bunuri comune. Aplicarea principiului ocrotirii buneii-credințe, ca excepție de la regula <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Inadmisibilitatea cererii debitorului din dosarul de executare silită de anulare a actului de adjudecare (ca act final al executării silite), pe calea dreptului comun, în aplicarea principiului <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> (ca act subsecvent)	327
NOTĂ	342
60. Stingerea ipotecii pe cale principală, ca efect al anulării dreptului de proprietate al constitutorului, independent de raportul principal de obligație, care rămâne în vigoare. Imposibilitatea urmăririi bunului ipotecat în mâinile proprietarului inițial, al cărui drept de proprietate a renăscut, ca efect al constatării nulității	344
NOTĂ	349
61. Conversiunea contractului nul. Donație deghizată ca vânzare	350
NOTĂ	353
62. Nulitate parțială. Indivizibilitatea tranzacției	354
NOTĂ	358
63. Titlu de proprietate prin care s-a reconstituit dreptul de proprietate, în temeiul Legii fondului funciar. Contract de vânzare, act subsecvent. Anulare titlu de proprietate al vânzătorului. Inaplicabilitatea principiului anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial. Dovada lipsei discernământului	359
NOTĂ	366

64. Ocrotirea bunei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros și asigurarea stabilității circuitului civil, ca excepții de la principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial _____	367
NOTĂ _____	372
65. Promisiune bilaterală de vânzare a unui bun aflat în coproprietate, încheiată doar de unul dintre coproprietarii bunului. Inaplicabilitatea nulității actului juridic. Sancțiunea inopozabilității față de coproprietarul care nu a consimțit la promisiune _____	373
NOTĂ _____	375
66. Principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Irelevanța bunei-credințe în privința desființării actelor cu titlu gratuit _____	376
67. Buna-credință, ca excepție de la principiul <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> . Condiții. Interesul de a formula cererea în constatarea nulității, în condițiile în care anterior s-a soluționat o acțiune în revendicare cu privire la același imobil _____	379
NOTĂ _____	387

CAPITOLUL AL VIII-LEA. ASPECTE PRACTICE VARIATE PRIVIND

NULITATEA ACTULUI JURIDIC CIVIL _____	388
NOTĂ _____	388
68. Modalitatea de înscriere a creanțelor în tabelul creditorilor în cadrul procedurii insolvenței. Nulitate absolută a tranzacției cu privire la drepturi de care părțile nu pot să dispună potrivit legii _____	388
NOTĂ _____	390
69. Nulitate absolută expresă determinată de lipsa sau nevalabilitatea certificatului de atestare fiscală, în cazul înstrăinărilor de bunuri imobile sau a mijloacelor de transport _____	390
NOTĂ _____	393
70. Factura fiscală nu reprezintă, în sine, un act juridic, astfel încât instanța de judecată nu poate dispune anularea acesteia _____	394
NOTĂ _____	397
71. Contract de mediere. Lipsa prevederii unui onorariu. Consecințe _____	398
NOTĂ _____	402
72. Clauză de inalienabilitate. Efectele stipulării caracterului perpetuu al acesteia _____	402
NOTĂ _____	404
73. Clauză de inalienabilitate. Posibilitatea grevării cu ipotecă a unui bun declarat inalienabil prin convenția părților. Nulitate. Consecințe _____	406
74. Act încheiat de primăria unității administrativ-teritoriale. Lipsa capacității de folosință. Cază ilicită. Nulitate _____	412
NOTĂ _____	417

75. Mandat acordat în vederea realizării unui partaj voluntar cu privire la o masă de bunuri în care se include și un imobil. Consecințele depășirii limitelor mandatului _____	418
NOTĂ _____	421
76. Nulitatea tranzacției. Depășirea limitelor mandatului _____	422
NOTĂ _____	427
77. Simulație. Vânzare deghețată. Vânzare către descendenți. Nulitate. Presupunerea de existență a simulației _____	427
NOTĂ _____	433
78. Convenție de rezoluțiune a contractului de vânzare a unui bun imobil (devenit bun comun al soților) încheiată de un singur soț. Pretinsă anulabilitate invocată de către celălalt soț. Regimul juridic aplicabil _____	433
79. Clauză considerată nescrisă. Diferențiere față de clauza nulă _____	442
NOTĂ _____	448
80. Nulitatea clauzei asumate sub condiție pur potestativă din partea debitorului. Contract individual de muncă _____	449
NOTĂ _____	453
81. Nulitate absolută determinată de nerespectarea dispozițiilor legale privind procedura de trecere a unui bun din domeniul public în domeniul privat al statului _____	454
NOTĂ _____	469

CAPITOLUL AL IX-LEA. ASPECTE PROCESUALE DERIVATE

DIN PROBLEMATICA NULITĂȚII ACTULUI JURIDIC CIVIL _____

NOTĂ _____	471
82. Contract de vânzare. Bun propriu al unuia dintre soți. Invocarea nulității relative de către o persoană care nu a fost parte în contract, ci doar declarant cu privire la situația obiectului material al contractului _____	471
NOTĂ _____	475
83. Titlu de proprietate. Hotărâre pronunțată în soluționarea unei cereri în revendicare imobiliară prin comparare de titluri. Autoritate de lucru judecat față de o cerere ulterioară, între aceleași părți, având ca obiect constatarea nulității absolute a titlului de proprietate al reclamantului din cererea inițială _____	475
NOTĂ _____	478
84. Admisibilitatea cererii în constatarea nulității absolute parțiale a unui articol din actul constitutiv al unei societăți reglementate de Legea nr. 31/1990, formulate pe calea dreptului comun _____	478
85. Prescripția dreptului de a cere anularea contractului pentru lipsa discernământului părții între timp decedate _____	483
NOTĂ _____	489

86. Litisconsorțiu obligatoriu în cererea de anulare a unui contract de închiriere _____	490
<i>NOTĂ</i> _____	496
87. Invocarea motivelor de nulitate absolută și de nulitate relativă. Calitate procesuală activă. Interes. Invocarea unei cauze de nulitate absolută a actului ce ar afecta componența viitoare a masei succesoriale _____	497
<i>NOTĂ</i> _____	503
88. Invocarea nulității relative pe cale de excepție. Termen de prescripție _____	504
<i>NOTĂ</i> _____	506