

Cuprins

CUVÂNT-ÎNAINTE.....	11
CAPITOLUL I. INTRODUCERE.....	13
1. Noțiune. Scopul pentru care cumpărătorii încheie un contract de vânzare este acela de a dobândi un drept de proprietate sau alt drept real	13
2. Aplicarea unor reguli de la vânzare contractului de schimb. Mod de interpretare a art. 1.651 C. civ.	16
3. Calificarea contractului ca fiind contract de vânzare în raport de conținutul acestuia, de contextul său și de intențiile părților contractante	19
CAPITOLUL II. CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE	24
1. Caracter consensual al contractului de vânzare-cumpărare a unui autoturism folosit. Forma scrisă a contractului este necesară doar pentru realizarea formalităților de înmatriculare și nu pentru validitatea contractului de vânzare	24
2. Caracterul comutativ al contractului de vânzare-cumpărare. Caracter sinalagmatic. Schimbarea funcțiunilor urbanistice ale imobilului înstrăinat, după momentul încheierii sale	29
CAPITOLUL III. CONDIȚIILE DE VALIDITATE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE	36
<i>Secțiunea 1. Capacitatea de a contracta</i>	36
1. Incapacitățile speciale de folosință reglementate de art. 1.653 C. civ. Noțiunea de drept litigios	36
2. Incapacitatea de a cumpăra reglementată de art. 1.654 C. civ. Incapacitatea de a cumpăra a mandatarilor pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă.....	39
3. Viciul de consimțământ al erorii. Sintagma „împrejurări considerate esențiale de către părți”	43
4. Viciul de consimțământ al dolului. Lipsa elementului obiectiv, respectiv a manoperelor dolosive.....	48
5. Viciul de consimțământ al leziunii. Leziunea majorului. Necesitatea întrunirii elementelor obiectiv și subiectiv pentru anularea contractului de vânzare	53
<i>Secțiunea 2. Consimțământul</i>	56
1. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract. Imobil aflat în coproprietate devălmașă a soților. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Lipsa acordului expres al soțului coproprietar în vederea vânzării bunului. Neîndeplinirea condițiilor pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.....	56

2. Pronunțare hotărâre care să țină loc de contract de vânzare. Forma promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare. Admisibilitatea probei testimoniale în dovedirea promisiunii	62
3. Pronunțare hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Bun ce nu se află în patrimoniul promitenților-vânzători și ce face obiectul unei cereri de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001	69
4. Promisiune bilaterală de vânzare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract nu este condiționată de plata integrală a prețului la un moment anterior transferului dreptului de proprietate	77
5. Promisiune de vânzare-cumpărare. Înscriș autentic. Menționarea eronată a datei încheierii contractului în strânsă legătură cu prescripția dreptului la acțiune. Regimul legal al prezumțiilor judiciare. Procedura de îndreptare a erorilor materiale din cuprinsul actului notarial.....	81
6. Promisiune de vânzare. Acțiune în rezoluțiune. Neîndeplinirea obligațiilor asumate de către promitentul-cumpărător. Înstrăinarea bunului de către proprietarul promitent-vânzător către un terț ulterior termenului stipulat pentru perfectarea contractului	87
7. Promisiune de vânzare. Transmiterea obligației pe cale succesorală. Acțiune în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Exercițarea folosinței asupra bunului de către promitentul cumpărător. Cauză de întrerupere a cursului prescripției dreptului material la acțiune.....	92
<i>Secțiunea III. Dreptul de preemțiune</i>	97
1. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 17/2014. Acțiune în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract autentic cu privire la un teren extravilan, cu categoria de folosință „arabil”. Condiții. Aplicarea legii în timp.....	97
2. Dreptul legal de preemțiune reglementat de Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Cui revine obligația de a identifica persoana preemtorului	103
3. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Sancțiunea aplicabilă pentru nerespectarea dreptului	110
4. Dreptul de preemțiune reglementat de Codul silvic al României (Legea nr. 46/2008). Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cu privire la o suprafață de teren cu destinația de pădure, obiect al unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare	112
5. Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii. Sfera de aplicare a dreptului de preemțiune în contractul de vânzare-cumpărare.....	116

6. Preempțiunea la vânzarea monumentelor istorice. Legea nr. 422/2001.
Sanctiunea aplicabilă vânzării efectuate cu încălcarea dreptului de preempțiune.....120
7. Dreptul de preempțiune reglementat de O.U.G. nr. 68 din 28 mai 2008 privind
vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților
administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a
spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical. Scopul
reglementării122

Secțiunea IV. Obiectul contractului.....127

1. Bunul vândut.....127
 - 1.1. Bunul vândut. Condiții.....127
 - 1.2. Obiectul contractului de vânzare. Bunuri din patrimoniul cultural național.
Nulitate absolută a contractelor de vânzare-cumpărare.....132
 - 1.3. Bunul vândut să existe în momentul încheierii contractului sau să poată
exista în viitor. Vânzarea bunului viitor. Suportarea riscului contractului
pentru nerealizarea bunului136
 - 1.4. Bunul vândut să fie determinat sau determinabil. Bunul nedeterminat sau
insuficient determinat în cuprinsul promisiunii bilaterale de vânzare
reprezintă un impediment pentru pronunțarea, de către instanță, a unei
hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.....143
 - 1.5. Vânzătorul să fie proprietarul bunului vândut. Caracterul esențialmente
translativ de proprietate al contractului de vânzare-cumpărare. Caracter
nefondat al acțiunii în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract
atunci când vânzătorul nu este proprietarul bunului ce face obiectul
promisiunii de vânzare.....147
2. Prețul153
 - 2.1. Prețul să fie determinat sau determinabil153
 - 2.2. Prețul să fie sincer158
 - 2.3. Prețul să fie sincer și serios. Preț derizoriu. Nulitate relativă a contractului de
vânzare-cumpărare. Art. 1.665 C. civ.164

Secțiunea V. Cauza.....171

1. Cauza actului juridic. Cauza ilicită. Frauda la lege. Nulitate absolută a
contractului. Distincția între cauza ilicită și frauda creditorului, cea din urmă
specifică condițiilor de admisibilitate a acțiunii revocatorii171

CAPITOLUL IV. EFECTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE.....180

1. Interpretarea contractului180

Secțiunea I. Obligațiile vânzătorului185

1. Obligația de predare a bunului. Predarea bunului se realizează prin punerea sa
la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ce este necesar pentru
exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei185

2. Predarea conformă. Noțiune. Criterii de determinare	187
3. Predarea bunului mobil. Sarcina dovezii privind îndeplinirea obligației incumbă cumpărătorului, iar nu vânzătorului	194
4. Garanția vânzătorului pentru evicțiune. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil dobândit în temeiul Legii nr. 112/1995. Acțiune în restituirea prețului de piață al bunului pierdut în urma admiterii acțiunii în revendicare formulată de subdobânditorul cu titlu particular	197
5. Strămutarea dreptului de proprietate asupra imobilelor. construcțiilor. Aplicarea dispozițiilor art. 37 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, art. 23 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 raportat la dispozițiile art. 557 alin. (3) C. civ. și ale considerentelor obligatorii ale Deciziei RIL nr. 13/2019.....	202
6. Garanția pentru evicțiune. Distincție între răspunderea contractuală a vânzătorului pentru evicțiune și vicii ascunse și răspunderea civilă delictuală derivată din limitarea exercitării atributelor dreptului de proprietate reglementate prin art. 555 alin. (1) C. civ.	213
7. Garanția pentru evicțiune. Vânzătorul nu are deschisă calea acțiunii în revendicare împotriva cumpărătorului direct și subdobânditorilor succesivi ai bunurilor, fiindu-i oprit un asemenea demers de obligația legală de garanție pentru evicțiune.....	219
8. Răspunderea pentru evicțiune Imobil. Vânzări succesive. Pierderea bunului în urma admiterii acțiunii în revendicare. Condiția anteriorității cauzei evicțiunii	223
9. Răspunderea vânzătorului pentru viciile ascunse ale bunului. Condiții generale. Calificarea noțiunii de „viciu ascuns”. Viciul pe care vânzătorul dovedește că l-a adus la cunoștința cumpărătorului nu poate fi considerat ascuns, indiferent de natura sa	231
10. Răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse. Vânzarea după mostră sau model. Acțiune în reducerea prețului pentru vicii ascunse. Condiții. Distincția între vicii ascunse și vicii aparente.....	236
11. Răspunderea vânzătorului pentru calitățile convenite. Criteriul pentru aprecierea conformității produselor vândute, nu este cel al utilității pentru întrebuințarea uzuală, ci acela al parametrilor conveniți prin contract	239
12. Acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare. Răspunderea pentru garanția contra viciilor bunului vândut. Condiții. Starea de temere a cumpărătorului.....	242
13. Garanția pentru buna funcționare a bunului. Obligația de reparație, pe cheltuiala vânzătorului, a oricărei defecțiuni ivite înăuntrul termenului de garanție	247
14. Obligația vânzătorului de garanție pentru buna funcționare a lucrului vândut. Acțiune în constatare a rezoluțiunii unilaterale a contractului de vânzare-cumpărare. Încercarea de reparare a bunului de către cumpărător	252

<i>Secțiunea II. Obligațiile cumpărătorului</i>	255
1. Plata prețului. Succesiunea temporală a îndeplinirii prestațiilor de către părțile contractului de vânzare	255
2. Plata prețului. Acțiune în rezoluțiune contract pentru neplata prețului. Culpă vânzătorului ce refuză primirea prețului	261
3. Plata prețului. Dobânzi asupra prețului. Prescripția dreptului material la acțiune a dobânzilor aferente prețului de vânzare	264
4. Lipsa determinării exprese a prețului. Contract încheiat între profesioniști.....	267
5. Cheltuielile vânzării. Sarcina suportării cheltuielilor privind cântărirea cantității de bunuri cumpărate revine vânzătorului	269
 CAPITOLUL V. VARIETĂȚI DE VÂNZARE.....	272
1. Vânzarea pe încercate. Data transferului dreptului de proprietate este cea a îndeplinirii condiției suspensive.....	272
2. Vânzarea pe gustate. Data la care operează transferul dreptului de proprietate	275
3. Vânzarea unei moșteniri. Forma încheierii contractului de vânzare. Nerespectare. Nulitate absolută.....	277
4. Vânzarea bunului altuia.. Cumpărarea bunului de către chiriaș, în temeiul legii nr. 112/1995, de la un <i>non dominus</i> . Acțiune în revendicare a fostului proprietar împotriva chiriașului, cumpărător de bună-credință în temeiul Legii nr. 112/1995. Compararea de titluri.....	280
5. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare. Restituirea prețului primit și a cheltuielilor pentru încheierea contractului de vânzare, condiție de eficacitate a opțiunii.....	291
6. Art. 1.743 C. civ. Vânzarea unui imobil determinat cu indicarea suprafeței.....	296
7. Vânzarea bunurilor imobile. Cerere de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare. Obligația de a face. Dezlipirea unui imobil. Acțiunea în prestație tabulară	301
8. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății. Reziliere contract. Neachitarea ratelor de preț convenite	310
9. Vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.....	314
 CAPITOLUL VI. CÂTEVA EFECTE SPECIFICE DESFIINȚĂRII CONTRACTULUI DE VÂNZARE	321
1. Clauza de dezicere. Arvuna confirmatorie. Covenite distincții de regim juridic.....	321
2. Rezoluțiune contract de vânzare-cumpărare. Condiții privind activarea pactului comisoriu prevăzut în contract.....	334
3. Acțiune în restituirea prestațiilor executate în temeiul unui contract de vânzare cumpărare desființat prin hotărâre judecătorească. Momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție a dreptului material la acțiune	342