

Cuprins

Cuvânt-înainte	7
Abrevieri	11

PARTEA ÎNTÂI. ASPECTE TEORETICE

Capitolul I. Recapitularea cunoștințelor fundamentale de drept civil necesare studiului contractelor	13
I.1. Instituții fundamentale	13
1. Noțiunea de contract	13
2. Regulile aplicabile contractelor	13
3. Principii aplicabile instituției contractului	13
4. Clasificarea contractelor	14
5. Condițiile esențiale pentru validitatea contractului	15
5.1. Capacitatea	16
5.2. Consimțământul părților	16
5.3. Obiectul contractului	19
5.4. Cauza	20
5.5. Forma contractului	20
6. Interpretarea contractului	21
7. Efectele specifice contractelor sinalagmatice	21
7.1. Excepția de neexecutare a contractului	21
7.2. Rezoluțiunea/rezilierea, reducerea prestațiilor	22
7.3. Riscul contractului	22
I.2. Problematizări	23
I.3. Teste-grilă	24
I.4. Obligațiile alternative și obligațiile facultative	46
I.5. Suportarea riscurilor	48
I.6. Clasificări schematice	50
Capitolul II. Contractele de vânzare, schimb, rentă viageră și întreținere	55
II.1. Contractul de vânzare	55
1. Schema logică	55
2. Schema punctuală	57
3. Prezentarea materiei	60
4. Varietăți ale contractului de vânzare	88
II.2. Contractul de schimb	92
1. Schema logică	92
2. Schema punctuală	92
3. Prezentarea materiei	93
II.3. Contractul de rentă viageră	95
1. Schema logică	95
2. Schema punctuală	97
3. Prezentarea contractului	98
II.4. Contractul de întreținere	104
1. Schema logică	104

2. Schema punctuală	106
3. Prezentarea materiei	109
Capitolul III. Sinteze teoretice și extrase din acte normative relevante	115
1. Cronologia modificărilor legislative privind circulația juridică a terenurilor 1991-2011	115
2. Cronologia modificărilor legislative privind măsurile legislative de retrocedare a proprietăților	122
3. Circulația juridică a terenurilor și a construcțiilor	125
3.1. Circulația juridică a terenurilor	125
3.2. Circulația juridică a construcțiilor	133
4. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în România de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine	135
4.1. Prezentarea situației și a regulilor aplicabile	135
4.2. Prezentarea Legii nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine (M. Of. nr. 1.008 din 14 noiembrie 2005)	136
5. Formarea consimțământului la vânzare	138
5.1. Promisiunea unilaterală (de vânzare sau de cumpărare)	138
5.2. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare (antecontractul de vânzare-cumpărare)	139
5.3. Pactul de preferință	140
5.4. Pactul de opțiune	141
5.5. Dreptul de preempțiune	142
5.5.1. Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan – reglementarea unui drept de preempțiune legal	161
5.5.2. Condiții pentru exercitarea dreptului de preempțiune din Legea nr. 17/2014	162
5.5.3. Verificări, avize	165
5.5.4. Exercițarea dreptului de preempțiune	167
5.5.5. Sancțiuni aplicabile în caz de nerespectare a dispozițiilor privind exercitarea dreptului de preempțiune	172
5.5.6. Acte necesare pentru înstrăinarea terenului cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 17/2014	172
5.5.7. Comunicarea acceptării ofertei de vânzare	173
5.5.8. Acte solicitate de notarul public pentru aplicarea dispozițiilor din Legea nr. 17/2014	174
5.5.9. Structurile implicate în procedura de înstrăinare a unui teren agricol situat în extravilan conform Legii nr. 17/2014	176
6. Extrase din legi	176
6.1. Extras din Legea nr. 17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului și normele sale de aplicare	176

6.2. Extras din Legea nr. 70 din 2 aprilie 2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.....	222
6.3. Extras din Ordinul nr. 1069/1.578/114 din 28.07.2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Ministerului Finanțelor Publice, Ministerului Afacerilor Interne pentru aplicarea pct. 101 din titlul IX „Impozite și taxe locale” din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016.....	227
7. Condiția ca lucrul vândut să existe sau să poată exista în viitor; situația bunurilor viitoare	231
8. Reguli speciale aplicabile vânzării imobilelor	232
9. Clauza de dezicere dintr-un antecontract/promisiune de vânzare-cumpărare.....	234
10. Transmiterea proprietății sau a dreptului vândut	237
11. Inalienabilitatea.....	238
12. Vânzarea bunului altuia	242
13. Prețul.....	243
14. Obligația de garanție contra evicțiunii	245
15. Cerințe legale incidente vânzării anumitor bunuri	247
15.1. Certificatul de atestare fiscală.....	247
15.2. Atestările rolului agricol.....	257
15.3. Adeverința emisă de asociația de proprietari.....	258
15.4. Adeverințele emise de prestatorii de utilități publice	261
15.5. Certificatul de performanță energetică	261
16. Norme de aplicare în timp.....	263
16.1. Contractul de vânzare	263
16.2. Contractele de rentă viageră și întreținere	265
17. Problematizări.....	267

PARTEA A DOUA. ASPECTE PRACTICE

Capitolul I. Jurisprudență relevantă.....	285
1. Text integral	285
1. Antecontract de vânzare-cumpărare. Clauză de dezicere. Decesul promitentei-vânzătoare. Caracterul incesibil al dreptului de dezicere. Refuzul moștenitorilor de a executa obligația asumată de autoarea lor. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.....	285
2. Forma autentică la încheierea promisiunii de vânzare a unui bun imobil, în vederea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic	297
3. Cesiune de drepturi litigioase. Nulitate.....	320
4. Vicii ascunse. Răspundere. Termen de prescripție. ICCJ, Secția comercială, Decizia nr. 2981 din 17 octombrie 2006.....	325
5. Acțiune pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic cu privire cu privire la un imobil teren, situat în extravilan. Drept de preempțiune. Legea nr. 17/2004. Dosar nr. 35895/245/2014, Judecătoria Iași, Secția civilă, ședința publică din X mai 2016 (nepublicată, definitivă)	327

6. Rezoluțiunea contractului de întreținere autentificat. Neexecutarea fără justificare a obligației de întreținere, Dosar nr. 1537/245/2016, Judecătoria Iași, Secția civilă, ședința publică din X iunie 2016, sentința civilă nr. X (nepublicată, definitivă)	333
7. Recurs în interesul legii. Înalta Curte de Casație și Justiție, Decizia nr. 12/2015 privind examinarea recursului în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Suceava referitor la admisibilitatea acțiunii privind validarea promisiunii de vânzare-cumpărare a unui bun imobil determinat, în situația în care promitentul-vânzător are doar o cotă-parte ideală din dreptul de proprietate asupra acestuia	336
8. Înalta Curte de Casație și Justiție, Decizia nr. 23/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Alba – Secția I civilă, în Dosarul nr. 173/191/2016, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, Decizia nr. 23 din 3 aprilie 2017, publicată în M. Of. nr. 365 din 17 mai 2017	346
9. Decizia Curții Constituționale nr. 755 din 16 decembrie 2014, publicată în M. Of. nr. 101 din 9 februarie 2015, Decizia nr. 755/2014 referitoare la admiterea excepției de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului	369
10. Înalta Curte de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Dosar nr. 1.765/1/2016, Decizia nr. 24/2016 din 26 septembrie 2016, publicată în M. Of. nr. 936 din 22 noiembrie 2016. Decizia nr. 24/2016 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Giurgiu – Secția civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: modul de interpretare și aplicare a prevederilor art. 5 alin. (1) în corelare cu prevederile art. 3 alin. (3), art. 4, art. 9 și art. 16 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, art. 1.248 și art. 1.251 din Codul civil și art. 15 alin. (2) din Constituția României	379
11. Contract de vânzare-cumpărare în care s-a prevăzut ca obligația de plată a unei părți din preț să fie afectată de o condiție suspensivă, respectiv aceea de a asigura de către vânzător accesul la utilități într-un termen extinctiv. Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția comercială, Decizia nr. 865 din 18 martie 2015, publicată pe www.scj.ro	396
12. Rezoluțiune antecontract, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă, Decizia nr. 1298 din 24 februarie 2012, publicată pe www.scj.ro	403
13. Hotărâre judecătorească care să țină loc de act autentic de vânzare, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția comercială, Decizia nr. 2411/2015, publicată pe www.scj.ro	414

14. Înalta Curte de Casație și Justiție, Decizia nr. 42/2017 din 29/05/2017, publicată în M. Of. nr. 815 din 16 octombrie 2017. Decizia nr. 42/2017 privind examinarea sesizării formulate de Tribunalul Bistrița-Năsăud, Secția I civilă, cu privire la dezlegarea următoarei chestiuni de drept, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, Dosar nr. 173/1/2017.....	421
15. Hotărâre care să țină loc de act autentic de înstrăinare a terenului, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă, Decizia nr. 835/2015, publicată pe <i>www.scj.ro</i>	440
16. Schimbul bunului altuia. Nulitate absolută – C. civ. 1864, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția a II-a civilă, Decizia nr. 1094/2010, pronunțată în ședință publică din data de 17 martie 2010, publicată pe <i>www.scj.ro</i>	449
17. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare. Dovadă. Prescripție. Aplicarea legii civile în timp, Tribunalul Iași, Secția I civilă, Dosar nr. 3737/866/2012, Decizia nr. X din mai 2018, definitivă.....	452
2. Jurisprudență relevantă rezumată	463
I. Contractul de vânzare	463
II. Contractul de schimb – Jurisprudență relevantă rezumată	480
III. Contractul de rentă viageră – Jurisprudență relevantă rezumată	492
IV. Contractul de întreținere – Jurisprudență relevantă rezumată.....	504
Capitolul II. Spețe	533
A. Contractul de vânzare	533
B. Contractul de schimb	547
C. Contractul de rentă viageră.....	549
D. Contractul de întreținere	552
Examen de capacitate al judecătorilor și procurorilor stagiați (judecători) – extras subiecte relevante materiei pentru anii 2013 și 2015	561
Capitolul III. Teste-grilă	569
1. Contractul de vânzare	
1.1. Noțiune, caractere, interpretare.....	569
1.2. Capacitate, consimțământ	572
1.3. Consimțământ, drept de preempțiune	575
1.4. Dreptul de preempțiune, Legea nr. 17/2014	584
1.5. Consimțământul, obiectul, cauza, forma	592
1.6. Efectele contractului și varietăți	602
2. Contractul de schimb.....	612
3. Contractul de rentă viageră	614
4. Contractul de întreținere	619
5. Institutul Național al Magistraturii. Admiterea la INM și admiterea în magistratură (publicate pe site-ul <i>www.inm-lex.ro</i>)	628
Admitere la INM și admitere în magistratură	628
I. Admiterea la INM și admiterea în magistratură – 3 septembrie 2017	628
II. Admiterea la INM și admiterea în magistratură – 4 septembrie 2016.....	629
III. Admiterea la INM și admiterea în magistratură – 30 august 2015.....	630
IV. Admiterea la INM și admiterea în magistratură – 31 august 2014	630
V. Admiterea la INM – 25 august 2013	630
VI. Admiterea în magistratură – 25 august 2013	631

VII. Admiterea la INM – 26 august 2012.....	631
VIII. Admiterea la INM și admiterea în magistratură – 9 septembrie 2018.....	632
Capitolul IV. Exemple de contracte	633
1. Contractul de vânzare.....	633
1.1. Contractul de vânzare de bunuri mobile	633
1.2. Contract de vânzare bunuri imobile	639
1.3. Pactul de opțiune.....	642
1.4. Promisiunea unilaterală de vânzare.....	643
1.5. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare	644
2. Contractul de schimb.....	648
3. Contractul de rentă viageră.....	652
4. Contractul de întreținere	655
Bibliografie de inițiere.....	661