

– Carmen-Nicoleta Bărbieru –

CONTRACTE CIVILE SPECIALE

BĂRBIERU, Carmen-Nicoleta

Experiență profesională

Din 2000 până în prezent, este notar public în cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău.

Educație și formare

În anul 1993 a absolvit Liceul „George Bacovia” din Bacău, iar în anul 1997 – Facultatea de Drept a Universității „Alexandru Ioan Cuza” din Iași. A urmat cursurile postuniversitare de studii aprofundate, specializarea Administrație publică, la Facultatea de Drept a Universității „Petru Andrei” din Iași (2004-2005), precum și cursurile de masterat în domeniul dreptului european (2005-2007) și al dreptului afacerilor (2007-2009), în cadrul aceleiași facultăți. Începând cu anul 2010, este doctorand în cadrul Facultății de Drept a Universității „Alexandru Ioan Cuza” din Iași (conducător de doctorat: domnul prof. univ. dr. Ioan Macovei).

Activitate publicistică și editorială

Repere ale activității biroului notarial, în coautorat, Editura Universul Juridic, București, 2011 (colecția „Biblioteca profesioniștilor”);

Tehnica redactării unui contract, Editura Universul Juridic, București, 2014 (colecția „Biblioteca profesioniștilor”).

– Carmen-Nicoleta Bărbieru –

CONTRACTE CIVILE SPECIALE

- ELABORARE
- COMENTARIU
- MODELE

UNIVERSUL JURIDIC
- BUCUREȘTI -
2016

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
BĂRBIERU, CARMEN-NICOLETA

Contracte civile speciale : elaborare, comentarii, modele / Carmen-Nicoleta Bărbieru. - București : Universul Juridic, 2016

Bibliogr.

ISBN 978-606-673-636-7

347.45/.47(498)

*In verbis, non verba sed res
et ratio quaerenda est.*

ABREVIERI

AEGRM	- Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare
alin.	- alineat
art.	- articol
B.C.P.I.	- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
C. civ.	- Codul civil
C. fisc.	- Codul fiscal
C. pr. civ.	- Codul de procedură civilă
CAEN	- Clasificarea Activităților din Economia Națională
CNARNN – INFONOT	- Centrul Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale „Infonot”
coord.	- coordonator(i)
Ed.	- Editura
ed.	- ediție
etc.	- <i>et caetera</i> , și altele
i.e.	- <i>id est</i> , adică
lit.	- litera
M. Of.	- Monitorul Oficial al României, Partea I
nr.	- numărul
op. cit.	- opera citată
O.C.P.I.	- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
O.G.	- Ordonanța Guvernului
O.U.G.	- Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	- pagina
pp.	- paginile
pct.	- punct
RNNEL	- Registrul Național Notarial de Evidență a Liberalităților
RNNRM	- Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale
RNPMP	- Registrul Național de Publicitate a Maselor Patrimoniale
urm.	- următoarea/următoarele
vol.	- volumul

1 | CONTRACTUL DE VÂNZARE

CONSIDERAȚII INTRODUCTIVE

DEFINIȚIE

Potrivit art. 1.650 alin. (1) C. civ., vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. Prin vânzare poate fi transmis și un dezmembrământ al dreptului de proprietate.

SEDIUL MATERIEI

Codul civil reglementează contractul de vânzare în Cartea a V-a, Titlul IX, Capitolul I, art. 1.650-1.762.

Dispozițiile Codului civil trebuie însă completate și coroborate și cu alte texte de lege ce cuprind dispoziții aplicabile în materia vânzării, precum: Legea locuinței nr. 114/1996, Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor, Codul silvic, O.U.G. nr. 69/2010 privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală, Legea nr. 159/2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, 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, O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

COMENTARII ȘI EXPLICAȚII

A ELABORAREA ȘI REDACTAREA CONTRACTULUI

- Părțile contractului
- Dreptul de preempțiune
- Obiectul contractului
- Efectele contractului
- Forma contractului
- Formalități de publicitate

B DETERMINAREA CONȚINUTULUI CONTRACTULUI PRIN METODA INTEROGATIVĂ (TABEL SINOPTIC)

MODELE DE CONTRACTE

- Contract de vânzare (având ca obiect un apartament)
- Contract de vânzare (având ca obiect un teren intravilan)
- Contract de vânzare (având ca obiect un teren extravilan)
- Contract de vânzare (având ca obiect un autoturism)
- Contract de vânzare (având ca obiect un garaj)

COMENTARII ȘI EXPLICAȚII



ELABORAREA ȘI REDACTAREA CONTRACTULUI

PĂRȚILE CONTRACTULUI

Părți ale contractului de vânzare sunt **vânzătorul** și **cumpărătorul**. Acestea pot fi persoane fizice sau persoane juridice.

Vânzătorul este partea care transmite sau se obligă să transmită celeilalte părți proprietatea unui bun, un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept în schimbul unui preț.

Cumpărătorul este partea care, în schimbul prețului, dobândește proprietatea unui bun, un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau alt drept.

Redactarea cu privire la acest element al contractului de vânzare necesită o analiză prealabilă, în principal a capacității juridice cerute pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare, analiză ce comportă două direcții: analiza capacității de folosință, respectiv analiza capacității de exercițiu cerute pentru încheierea valabilă a contractului.

În cazul contractului de vânzare sub aspectul capacității de folosință, art. 1.652 C. civ., conform căruia pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege, instituie principiul capacității, incapacitatea fiind excepția. În ceea ce privește capacitatea de exercițiu, deoarece, raportat la lucrul vândut, contractul de vânzare este un act de dispoziție, este necesar ca ambele părți contractante să aibă capacitatea de a încheia acte de dispoziție. Raportat însă la patrimoniul părții contractante, vânzarea poate fi privită ca un act de administrare sau de conservare (de exemplu, înstrăinarea unor bunuri perisabile). În consecință, în aceste cazuri este necesar și suficient ca partea să aibă capacitatea prevăzută de lege pentru a face acte de administrare sau, după caz, de conservare.

Contractul de vânzare va putea fi încheiat de persoanele lipsite de capacitate de exercițiu numai prin reprezentanții lor legali, iar de cele cu capacitate restrânsă de exercițiu, doar cu încuviințarea ocrotitorului legal și, în toate cazurile, cu autorizarea instanței de tutelă și, după caz, cu avizul consiliului de familie.

În ceea ce privește excepțiile de la regula capacității, vom distinge între incapacități de a cumpăra și incapacități de a vinde.

■ INCAPACITĂȚI DE A CUMPĂRA

Potrivit art. 1.654 C. civ., sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpușe, chiar și prin licitație publică:

- mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă. Prin excepție, contractul de vânzare este valabil dacă mandatarul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese.

Sanctiunea încãlcãrii acestei interdicții este, conform alin. (2) al articolului indicat anterior, nulitatea relativã. Incapacitãții prevãzute pentru mandatar de art. 1.654 alin. (1) lit. a) C. civ. îi este supus și executorul testamentar autorizat de instanțã sã vândã bunurile succesoriale pentru executarea legatelor conform art. 1.080 alin. (1) lit. c) C. civ., precum și lichidatorul desemnat în condițiile legii și menționat în certificatul succesoral de lichidare, deoarece, conform art. 263 alin. (2) din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici și a activitãții notariale nr. 36/1995, convenția de lichidare ce reprezintã acordul moștenitorilor cu privire la modul de lichidare a pasivului succesoral și care se încheie în formã autenticã are valoarea unui mandat special;

- pãrinții, tutorele, curatorul, administratorul, membrii consiliului provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintã. Și în acest caz sanctiunea aplicabilã este nulitatea relativã. De asemenea, trebuie avute în vedere și dispozițiile art. 147 alin. (1) C. civ., conform cãrora, sub sanctiunea nulitãții relative, nu vor putea fi încheiate acte juridice care au ca pãrți tutorele sau soțul acestuia, o rudã în linie dreaptã ori frații sau surorile tutorelui, pe de o parte, și minorul, pe de altã parte. De la aceastã regulã existã o excepție, ce permite oricãreia dintre persoanele indicate mai sus sã cumpere la licitație publicã un bun al minorului, dacã are o garanție realã asupra acestui bun ori îl deține în coproprietate cu minorul, dupã caz [art. 147 alin. (2) C. civ.]. Prevederile referitoare la tutore se aplicã și pãrintelui în exercitarea puterii sale pãrintești și dupã încetarea calitãții sale de reprezentant legal al copilului sãu minor [art. 502 alin. (1) C. civ.];
- membrii consiliului de familie; aceastã incapacitate rezultã din analiza dispozițiilor art. 126, art. 144 alin. (2) și art. 147 C. civ.¹⁾;
- funcționarii publici, judecãtorii-sindici, practicienii în insolvențã, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile vãnzãrii fãcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administreazã ori a cãror administrare o supravegheazã. Enumerarea cuprinsã în art. 1.654 alin. (1) lit. c) C. civ., întrucãt nu este una limitativã, ci permite identificarea și a altor persoane incapabile de a contracta, impune și o analizã a condițiilor cumulative ce trebuie îndeplinite pentru a fi subiect al acestei incapacitãți, și anume:
 - a) persoanele sã fie „asemenea” celor enumerate expres de text: sã exercite atribuții de drept public în vãnzãrile în care sunt implicate;
 - b) persoanele ar putea influența condițiile vãnzãrii, atãt sub aspect formal, cãt și substanțial;
 - c) vãnzãrea se desfășoarã prin intermediul lor ori sunt însãrcinate sã administreze bunurile vândute sau sã supravegheze administrarea acestor bunuri (de exemplu, expertul chemat sã se pronunțe asupra calitãții unui bun predat pentru vãnzãrea silitã prevãzută de art. 1.691 C. civ. sau notarul

¹⁾ Conform art. 124 alin. (1) C. civ., consiliul de familie se poate constitui pentru a supraveghea modul în care tutorele își exercitã drepturile și își îndeplinește îndatoririle cu privire la persoana și bunurile minorului.