



AVIZ
**referitor la proiectul de Ordonanță de urgență pentru modificarea
 și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea
 teritoriului și urbanismul**

Analizând proiectul de **Ordonanță de urgență pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.18 din 1.02.2011,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil proiectul de ordonanță de urgență, cu următoarele observații și propuneri:

1. Prezentul proiect de ordonanță de urgență are ca obiect modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea corectării deficiențelor pe care le prezintă reglementarea actuală, precum și a corelării cu legislația europeană, așa cum se arată în Nota de fundamentare.

2. Menționăm că prezentul proiect de ordonanță de urgență reprezintă forma refăcută de inițiatori, cu luarea în considerare a majorității observațiilor Consiliului Legislativ formulate în Avizul nr.106 din 28.01.2010 referitor la forma inițială a acestuia, respectiv „proiectul de Ordonanță pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”.

3. La **pct.5**, pentru respectarea uzanței redactării actelor normative completatoare, propunem reformularea **părții dispozitive**, astfel:



„5. La articolul 18 alineatul (1), după litera c) se introduc cinci noi litere, lit.c¹)-c⁵), cu următorul cuprins:”.

4. La **pct.10**, referitor la textul propus pentru **art.32 alin.(2)**, pentru o redactare proprie stilului normativ, este necesară scrierea sintagmei „prevăzute la alin.1 lit.c)” sub forma „prevăzute la alin.(1 lit.c)”.

5. La **pct.34**, în acord cu normele de tehnică legislativă, partea dispozitivă trebuie redată, astfel:

„34. După alineatul (5) al articolului 56 se introduc două noi alineate, alin.(6) și (7), cu următorul cuprins:”.

6. La **art.V**, pentru un spor de rigoare normativă, se impune ca trimiterea din text să fie reformulată, astfel: „prevăzute la art.37 din **Legea nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată și completată prin prezenta ordonanță de urgență**”.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU


București
Nr.123/2.02.2011

Lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- 1 completat prin O.G. nr. 69/2004 M. Of. nr. 773/24 aug. 2004 *introduce alin.(2_1) la art.38*
 Ordonanță pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 aprobată prin L. nr. 464/2004 M. Of. nr. 1050/12 nov. 2004
- 2 modificări prin L. nr. 464/2004 M. Of. nr. 1050/12 nov. 2004 *aprobă O.G. nr. 69/2004*
 Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 3 modificări prin L. nr. 289/2006 M. Of. nr. 606/13 iul. 2006 *modifică art.2 alin.(3), art.9 lit.c), art.14, art.18, art.32, art.37 alin.(1)-(3), art.38 alin.(2_1) și (3), art.46 alin.(2) lit.f), art.51, art.55, art.57 alin.(1) lit.a) și b), art.59 lit.c), art.63, art.64, anexa nr.1; introduce lit.e) la art.9, lit.i) la alin.(2) și lit.d) la alin.(3) ale art.46, alin.(1_1) la art.62, art.63_1 și 63_2; completează anexa nr.2*
 Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 4 modificări prin O.G. nr. 18/2007 M. Of. nr. 81/1 feb. 2007 *modifică art. 51 alin.(3)*
 Ordonanță pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 aprobată cu modificări prin L. nr. 168/2007 M. Of. nr. 406/18 iun. 2007
- 5 modificări prin L. nr. 168/2007 M. Of. nr. 406/18 iun. 2007 *modifică art.51 alin.(3)*
 Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 18/2007 pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 6 modificări prin O.G. nr. 27/2008 M. Of. nr. 628/29 aug. 2008 *modifică titlul secțiunii a 3-a a cap. II, art. 14, art. 18 partea dispozitivă și lit. a) și g), art. 29 alin. (2), art. 31 lit. a), art. 32, art. 46 alin. (1), art. 47 alin. (1), art.48 alin. (1), secțiunea a 6-a a cap. IV cu art. 57-61, art.63_1, art. 65 alin. (1), anexa nr. 1, anexa nr. 2 ; introduce art. 14_1, art. 31_1 - 31_3, art. 35_1, alin. (2) la art. 43, lit. f_1) și j) la art. 46 alin. (2), lit. e), f) și g) la art. 46 alin. (3), alin. (4) - (8) la art. 46, alin. (5) și (6) la art. 47, alin. (4) la art. 49, alin. (1_1) și (1_2) la art. 51, alin. (3) la art. 55, alin. (4) și (5) la art. 56, lit. f) la art. 63 alin. (2); înlocuiește în tot cuprinsul actului normativ denumirea "Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului " cu " Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor"*
 Ordonanță pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 242/2009 M. Of. nr. 460/3 iul. 2009

7 modificări prin L. nr. 242/2009 M. Of. nr. 460/3 iul. 2009
Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008
pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind
amenajarea teritoriului și urbanismul

aprobă cu modificări și completări O.G. nr. 27/2008 și modifică art. 14 alin. (3), art. 32, art. 35_1, art. 37 alin. (4), art. 46 alin. (7), art. 47 alin. (5), art. 55 alin. (3), art. 63_1 lit. b), anexa nr. 2; introduce alin. (5) la art. 31_1, lit. g) la art. 63 alin. (2), completează anexa nr. 1; abrogă art. 47 alin. (6); înlocuiește, în tot cuprinsul actului normativ, denumirea "Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului " cu " Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor" și denumirea "Ministerul Culturii și Cultelor" cu denumirea "Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național"

8 modificări prin L. nr. 345/2009 M. Of. nr. 778/13 nov. 2009
Lege pentru modificarea și completarea art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

modifică art. 36 alin. (2); introduce alin. (4) la art. 36

O.G. nr. 4/2010

M. Of. nr. 66/29 ian. 2010

Ordonanță privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România

aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 190/2010

M. Of. nr. 695/18 oct. 2010

1 modificări prin L. nr. 190/2010 M. Of. nr. 695/18 oct. 2010

Lege pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România

*modifică art. 1 alin. (2) partea introductivă și alin. (4), art. 3 lit. h), art. 9 alin. (2), art. 10 alin. (1) și (3), art. 12 alin. (2) lit. f), art. 13 alin. (4), art. 14, art. 15 alin. (10), art. 17 alin. (3) lit. b), art. 19 alin. (1) lit. b), art. 20 alin. (2) lit. a);
introduce lit. ș) la art. 1 alin. (2), alin. (4) la art. 22*

2 aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 190/2010 M. Of. nr. 695/18 oct. 2010

Lege pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România

O.G. nr. 4/2010

M. Of. nr. 66/29 ian. 2010

Ordonanță privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România

aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 190/2010

M. Of. nr. 695/18 oct. 2010

- 1 modificări prin L. nr. 190/2010 M. Of. nr. 695/18 oct. 2010
Lege pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România
modifică art. 1 alin. (2) partea introductivă și alin. (4), art. 3 lit. h), art. 9 alin. (2), art. 10 alin. (1) și (3), art. 12 alin. (2) lit. f), art. 13 alin. (4), art. 14, art. 15 alin. (10), art. 17 alin. (3) lit. b), art. 19 alin. (1) lit. b), art. 20 alin. (2) lit. a); introduce lit. ș) la art. 1 alin. (2), alin. (4) la art. 22
- 2 aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 190/2010 M. Of. nr. 695/18 oct. 2010
Lege pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România

Lege privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe

1 promulgată prin D. nr. 1264/2010 M. Of. nr. 874/28 dec. 2010
Decret pentru promulgarea Legii privind abilitarea Guvernului
de a emite ordonanțe

Lege privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- 1 completat prin O.G. nr. 69/2004 M. Of. nr. 773/24 aug. 2004 *introduce alin.(2_1) la art.38*
 Ordonanță pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 aprobată prin L. nr. 464/2004 M. Of. nr. 1050/12 nov. 2004
- 2 modificări prin L. nr. 464/2004 M. Of. nr. 1050/12 nov. 2004 *aprobă O.G. nr. 69/2004*
 Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 3 modificări prin L. nr. 289/2006 M. Of. nr. 606/13 iul. 2006 *modifică art.2 alin.(3), art.9 lit.c), art.14, art.18, art.32, art.37 alin.(1)-(3), art.38 alin.(2_1) și (3), art.46 alin.(2) lit.f), art.51, art.55, art.57 alin.(1) lit.a) și b), art.59 lit.c), art.63, art.64, anexa nr.1; introduce lit.e) la art.9, lit.i) la alin.(2) și lit.d) la alin.(3) ale art.46, alin.(1_1) la art.62, art.63_1 și 63_2; completează anexa nr.2*
- 4 modificări prin O.G. nr. 18/2007 M. Of. nr. 81/1 feb. 2007 *modifică art. 51 alin.(3)*
 Ordonanță pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 aprobată cu modificări prin L. nr. 168/2007 M. Of. nr. 406/18 iun. 2007
- 5 modificări prin L. nr. 168/2007 M. Of. nr. 406/18 iun. 2007 *modifică art.51 alin.(3)*
 Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 18/2007 pentru modificarea alin. (3) al art. 51 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 6 modificări prin O.G. nr. 27/2008 M. Of. nr. 628/29 aug. 2008 *modifică titlul secțiunii a 3-a a cap. II, art. 14, art. 18 partea dispozitivă și lit. a) și g), art. 29 alin. (2), art. 31 lit. a), art. 32, art. 46 alin. (1), art. 47 alin. (1), art.48 alin. (1), secțiunea a 6-a a cap. IV cu art. 57-61, art.63_1, art. 65 alin. (1), anexa nr. 1, anexa nr. 2 ; introduce art. 14_1, art. 31_1 - 31_3, art. 35_1, alin. (2) la art. 43, lit. f_1) și j) la art. 46 alin. (2), lit. e), f) și g) la art. 46 alin. (3), alin. (4) - (8) la art. 46, alin. (5) și (6) la art. 47, alin. (4) la art. 49, alin. (1_1) și (1_2) la art. 51, alin. (3) la art. 55, alin. (4) și (5) la art. 56, lit. f) la art. 63 alin. (2); înlocuiește în tot cuprinsul actului normativ denumirea "Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului " cu " Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor"*
- aprobată cu modificări și completări prin L. nr. 242/2009 M. Of. nr. 460/3 iul. 2009

7 modificări prin

L. nr. 242/2009

M. Of. nr. 460/3 iul. 2009

Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

aprobă cu modificări și completări O.G. nr. 27/2008 și modifică art. 14 alin. (3), art. 32, art. 35_1, art. 37 alin. (4), art. 46 alin. (7), art. 47 alin. (5), art. 55 alin. (3), art. 63_1 lit. b), anexa nr. 2; introduce alin. (5) la art. 31_1, lit. g) la art. 63 alin. (2), completează anexa nr. 1; abrogă art. 47 alin. (6); înlocuiește, în tot cuprinsul actului normativ, denumirea "Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului" cu " Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor" și denumirea "Ministerul Culturii și Cultelor" cu denumirea "Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național"

8 modificări prin

L. nr. 345/2009

M. Of. nr. 778/13 nov. 2009

Lege pentru modificarea și completarea art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

modifică art. 36 alin. (2); introduce alin. (4) la art. 36

despre o evicțiune totală sau parțială, cumpărătorul poate promova acțiunea în garanție pentru evicțiunea rezultând din fapta unui terț într-un termen de trei ani. Termenul de prescripție începe să curgă de la data producerii evicțiunii. Dacă evicțiunea se datorează faptului personal al vânzătorului, acțiunea în garanție pentru evicțiune este imprescriptibilă. Art. 1338 C. civ. permite părților contractante să deroge de la regimul legal al garanției contra evicțiunii, înlăturând, limitând sau agravând răspunderea vânzătorului. Voința derogatorie a părților trebuie exprimată clar și neechivoc, în caz contrar aplicându-se regulile care guvernează regimul de drept al obligației de garanție.

b) *Garanția contra viciilor lucrului vândut* - obligația de garanție contra viciilor lucrului vândut decurge din principiul că vânzătorul este obligat să asigure nu doar liniștita stăpânire a lucrului vândut, ci utila folosire a acestuia. Reprezintă viciu al lucrului vândut orice lipsă, deficiență sau defect al bunului care face ca lucrul să fie impropriu folosirii bunului după destinația sa ori care îi micșorează într-atât valoarea, încât se poate prezuma că, în cunoștință de cauză, dobânditorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi plătit un preț mai mic (art. 1352 C. civ.). Răspunderea vânzătorului pentru viciile lucrului vândut presupune îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții: *viciul să fie ascuns* (art. 1353 C. civ.); *viciul să fie grav* (art. 1353 C. civ.); *viciul să fi existat la data contractării; să nu fie vorba de o vânzare prin licitație publică* (art. 1360 C. civ.) *sau de o vânzare de drepturi succesoriale* (art. 1399 C. civ.). Îndeplinirea cumulativă a condițiilor răspunderii vânzătorului pentru viciile lucrului vândut trebuie dovedită de către cumpărător. Fiind vorba de un fapt juridic, cumpărătorul poate să își probeze pretențiile prin orice mijloc de probă: înscrisuri, depoziții de martor, prezumții etc. În ipoteza îndeplinirii cumulative a condițiilor răspunderii pentru vicii, cumpărătorul are la îndemână trei acțiuni:

- *acțiunea redhibitorie* – acea acțiune civilă, patrimonială, prin care reclamantul-cumpărător solicită instanței să dispună rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare deoarece lucrul vândut este afectat de vicii, ce fac bunul impropriu folosirii potrivit destinației sale sau îi micșorează covârșitor valoarea;

- *acțiunea estimatorie (actio estimatoria/actio quanti minoris)* – acea acțiune civilă, patrimonială, prin care reclamantul-cumpărător (sau subdobânditorul bunului) solicită instanței să oblige vânzătorul să îi restituie din prețul plătit o parte proporțională cu reducerea valorii lucrului, reducerea datorată viciilor de care este afectat viciul;

- *acțiunea în remedierea viciilor* – evident, soluția este viabilă numai în ipoteza în care remedierea este posibilă, nu cauzează cheltuieli disproporționate în raport cu valoarea lucrului și nu afectează interesele cumpărătorului.

Acțiunea în răspundere contractuală pentru vicii (redhibitorie, estimatorie sau în remediere) este prescriptibilă în termen de șase luni, iar dacă viciile au fost ascunse cu viclenie, în trei ani (art. 1359 C. civ. raportat la art. 5, D. 167/1958 privind prescripția extinctivă). Termenul de șase luni, respectiv trei ani începe să curgă de la data descoperirii viciilor, dar nu mai târziu de un an de la predarea bunului; dacă bunul predat este o construcție, termenul curge cel mai târziu de la împlinirea a trei ani de la predare (art. 11–12 alin. 1 și 2, D. 167/1958). Prin urmare, regula privitoare al începutul prescripției extinctive stabilește două momente alternative: unul subiectiv și variabil (data descoperirii viciului) și unul obiectiv și invariabil (data expirării unui an, respectiv trei ani de la predarea bunului). Posibilitatea părților contractante de a modifica conținutul legal al răspunderii vânzătorului pentru viciile lucrului rezultă neechivoc din dispozițiile art. 1354

C. civ. (...afară numai dacă [...] nu se va fi învoit cu cumpărătorul ca să nu răspundă de vicii), din caracterul dispozitiv al regulilor ce alcătuiesc regimul legal al garanției de drept, precum și din principiul libertății contractuale admit neechivoc o asemenea posibilitate.

◆ **Obligațiile cumpărătorului**

Contractul de vânzare-cumpărare naște în sarcina cumpărătorului obligația de a plăti prețul bunului, de a lua în primire bunul și de a suporta cheltuielile contractului.

➔ **Obligația de plată a prețului** – potrivit art. 1361 C. civ., *principala obligație a cumpărătorului este de a plăti prețul la ziua și la locul determinat prin contract*. Plata prețului presupune remiterea sumei de bani ce corespunde valorii lucrului vândut. Această sumă este stabilită de părți din momentul încheierii contractului sau urmează a fi determinată pe baza criteriilor convenite de părți la data perfectării vânzării. În principiu, plata prețului se realizează sub forma unei sume globale, care face obiectul unei prestații unice. Nimic nu oprește părțile de a conveni ca plata prețului să se facă în rate, prin mai multe prestații succesive. Dacă părțile nu au stipulat data la care trebuie să se plătească prețul bunului vândut, atunci aceasta coincide cu data la care vânzătorul trebuie să predea bunul care formează obiectul derivat al contractului; pe cale de consecință, dacă s-a stabilit un termen pentru obligația de predare, acesta va profita și cumpărătorului. În cazul în care cumpărătorul are motive temeinice să se teamă că va fi evins, el este îndreptățit să suspende plata prețului până când vânzătorul face să înceteze tulburarea sau până primește o cauțiune (garanție). Plata prețului trebuie făcută la locul stabilit de către părțile contractante. Dacă contractul nu cuprinde nici o prevedere cu privire la locul plății, acesta diferă după cum părțile au derogat sau nu de la principiul simultaneității executării obligațiilor ce decurg din contracte sinalagmatice. Astfel, plata prețului se va face: la domiciliul vânzătorului (plată portabilă), dacă prețul se plătește în momentul predării bunului de către vânzător (art. 1362 C. civ.); la domiciliul cumpărătorului (plată cherabilă), dacă părțile nu își execută simultan obligațiile contractuale (art. 1104 C. civ.). Legea (art. 1363 C. civ.) enumeră trei cazuri când cumpărătorul este obligat să plătească dobândă până la plata integrală a prețului: *atunci când plata dobânzilor rezultă dintr-o clauză contractuală expresă; atunci când lucrul vândut și predat cumpărătorului este frugifer; atunci când și din momentul punerii în întârziere a cumpărătorului cu privire la executarea obligației de plată a prețului*. Spre deosebire de dreptul comun (art. 1088 C. civ.) aplicabil în materia obligațiilor bănești, punerea în întârziere a cumpărătorului se poate face nu numai printr-o cerere de chemare în judecată, ci și printr-o simplă notificare.

În cazul în care vânzătorul, din varii motive, refuză să primească prețul, cumpărătorul are la îndemână procedura ofertei reale urmate de consemnațiune (art. 1114–1121 C. civ. și art. 586–590 C. proc. civ.). Procedura amintită presupune ca, prin intermediul executorului judecătoresc, debitorul-cumpărător să îl someze pe creditorul-vânzător să primească prețul bunului vândut. Dacă vânzătorul consimte, executorul va consemna plata într-un proces-verbal; în caz contrar, cumpărătorul poate consemna suma de bani la dispoziția cumpărătorului, consemnare ce împiedică obligarea acestuia la plata de daune moratorii. În cazul în care cumpărătorul nu execută obligația de plată a prețului, vânzătorul are la îndemână următoarele mijloace de apărare: excepția de neexecutare a contractului; acțiune în executarea silită a obligației de predare; acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

→ Obligația de luare în primire a bunului vândut - cumpărătorul este obligat să ia în primire bunul vândut la termenul și locul unde vânzătorul trebuie să execute obligația de predare (obligație de a face), suportând și cheltuielile ocazionate de ridicarea de la locul predării. Dacă cumpărătorul nu execută această obligație, vânzătorul are la îndemână mai multe posibilități: acțiunea în executarea silită; depozitarea bunului vândut; rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

→ Obligația de suportare a cheltuielilor vânzării - în lipsă de stipulație contrară, cumpărătorul este obligat să suporte cheltuielile vânzării (art. 1305 C. civ.). Sunt astfel de cheltuieli: sumele de bani necesare pentru redactarea și multiplicarea contractului, pentru redactarea procurii și plata mandatarului (dacă una dintre părți încheie contractul prin mandatar), taxele de timbru, taxele de autentificare, taxele de publicitate imobiliară, onorariul pentru avocatul care a acordat asistență juridică părților, onorariul notarului care a autentificat actul de înstrăinare etc. Dacă vânzătorul a suportat o parte din aceste cheltuieli, el va avea drept la restituirea lor numai în cazul în care cumpărătorul nu probează existența unei înțelegeri contrare prezumției instituite de art. 1305 C. civ.

4. Varietăți ale contractului de vânzare-cumpărare

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare cu grămada (vânzarea în bloc)* – potrivit art. 1299 C. civ., „dacă s-au vândut mărfuri cu grămada, vinderea este perfectă, deși mărfurile n-au fost încă cântărite, numărate sau măsurate” (spre exemplu, tot porumbul din hambarul vânzătorului).

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare după greutate, număr sau măsură* – este reglementat de art. 1300 C. civ., în conformitate cu care, în cazul în care contractul are ca obiect bunuri de gen dintr-un lot determinat, iar pentru individualizarea cantității sau determinarea prețului este necesară operațiunea de cântărire, măsurare sau numărare, transferul dreptului de proprietate și al riscurilor are loc nu la data perfectării contractului, ci la data individualizării bunurilor.

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare pe gustate* – art. 1301 C. civ. dispune că în cazul în care vânzarea privește bunuri care, potrivit obiceiului, se gustă înainte de a fi cumpărate, contractul se perfectează doar după ce cumpărătorul a gustat marfa și a declarat că îi convine; dacă marfa nu este pe gustul cumpărătorului, contractul nu se încheie, vânzătorul neavând nici un mijloc juridic de a-l constrânge pe cumpărător în sensul încheierii convenției.

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare pe încercate* – deși contractul se perfectează în momentul realizării acordului de voință, cumpărătorul își rezervă dreptul de a verifica – înăuntrul unui termen – dacă lucrul vândut corespunde destinației căreia îi este afectat; dacă, în mod obiectiv, bunul nu corespunde, contractul se desființează retroactiv, părțile urmând a-și restitui tot ceea ce și-au prestat în temeiul contractului (art. 1302 C. civ.).

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare* - vânzătorul își rezervă dreptul ca – înăuntrul unui termen – să își ia înapoi bunul vândut, restituind prețul și cheltuielile vânzării; fructele pe care bunul le-ar fi produs în intervalul de timp cât s-a aflat în proprietatea vânzătorului nu erau supuse restituirii. Această varietate de vânzare-cumpărare nu mai este astăzi în vigoare.

◆ *Contractul de vânzare-cumpărare cu arvună* – C. civ. reglementează vânzarea cu dare de arvună în art. 1297-1298. Arvuna reprezintă o convenție accesorie contractului de

a bunului vândut. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligației de predare, cumpărătorul are la îndemână următoarele mijloace de apărare: excepția de neexecutare a contractului; acțiune în executarea silită a obligației de predare; acțiune în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare; acțiunea în revendicare. În cazul în care lucrul vândut există în momentul încheierii contractului și este cert, vânzătorul este obligat să îl conserve până la predare, indiferent dacă a operat sau nu transferul dreptului de proprietate.

➔ **Obligația de garanție** – fiind obligat să depună toate diligențele pentru a asigura cumpărătorului liniștită și utila stăpânire a lucrului vândut, vânzătorul trebuie să garanteze cumpărătorului contra evicțiunii și contra viciilor ascunse ale bunului vândut.

a) Garanția contra evicțiunii (art. 1337–1351 C. civ.) – evicțiunea reprezintă pierderea totală sau parțială a proprietății lucrului sau tulburarea cumpărătorului în exercitarea prerogativelor de proprietar datorită faptului personal al vânzătorului sau faptei unui terț. Vânzătorul, iar după moartea sa, succesorii săi, datorează garanție contra evicțiunii nu doar cumpărătorului, ci și subdobânditorilor bunului, chiar în ipoteza în care aceștia ar fi dobândit bunul cu titlu particular și cu titlu gratuit. Vânzătorul este obligat să se abțină de la orice act sau fapt de natură să aducă atingere dreptului de proprietate dobândit de către cumpărător; este vorba despre o obligație de a nu face, ce se naște din momentul în care are loc translația dreptului de proprietate, obligație ce are un caracter perpetuu. Faptul sau actul săvârșit de către vânzător poate fi anterior încheierii vânzării, dar necunoscut de către cumpărător sau ulterior vânzării, dar neprevăzut în contract. De asemenea, poate fi vorba de o tulburare directă, realizată nemijlocit de către cumpărător, ori de o tulburare indirectă, săvârșită de către vânzător prin intermediul unui terț. Cumpărătorul amenințat cu evicțiunea poate invoca în apărarea sa excepția personală de garanție: ***cine trebuie să garanteze pentru evicțiune, nu poate să evingă***. Răspunderea vânzătorului pentru evicțiunea rezultând din fapta unui terț există dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: *existența unei tulburări de drept; cauza tulburării să fie anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare; cauza tulburării să nu fi fost cunoscută de către cumpărător*. Conținutul și modul de funcționare a obligației de garanție variază după cum urmează. Anterior evicțiunii, vânzătorului îi incumbă obligația de a nu face nimic de natură să îl tulbure pe cumpărător în liniștită folosință a bunului. Este vorba despre o obligație negativă, indivizibilă, *de a nu face*. Dacă evicțiunea este iminentă, vânzătorul este ținut să facă tot ceea ce este necesar pentru a evita producerea acesteia. Suntem, deci, în prezența unei obligații pozitive, indivizibile, *de a face*. Dacă evicțiunea s-a produs, vânzătorul urmează să îl despăgubească pe cumpărător pentru prejudiciul suferit. Este vorba de o obligație pozitivă, divizibilă, *de a da*. În caz de evicțiune totală, vânzătorul este obligat să plătească cumpărătorului, sau succesorilor săi în drepturi, inclusiv subdobânditorul cu titlu particular: *prețul plătit*, indiferent de micșorarea valorii lucrului la data evicțiunii; *contravaloarea fructelor pe care cumpărătorul a fost obligat să le restituie terțului evingător* (art. 1341 pct. 2 C. civ.); *cuantumul cheltuielilor de judecată suportate de către cumpărător* (art. 1341 pct. 3 C. civ.); *cheltuielile suportate de către cumpărător pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare* (art. 1341 pct. 4 C. civ.); *despăgubirile compensatorii* (art. 1341 pct. 4 C. civ.). În caz de evicțiune parțială, cumpărătorul poate cere: *rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare* (art. 1347 C. civ.); *despăgubiri pentru prejudiciul suferit* (art. 1348 C. civ.). Indiferent că este vorba