

## Cuprins

<b>Capitolul I. Dreptul comun în materia rezoluțiunii și rezilierii</b> .....	1
1. Contract. Rezoluțiune. Condiții. Neexecutarea obligațiilor contractuale. Rezoluțiune. Culpă contractuală. Daune-interese .....	1
<b>Capitolul II. Fundamentul rezoluțiunii și rezilierii</b> .....	2
2. Contract de întreținere. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune .....	2
<b>Capitolul III. Caracterul judiciar al rezoluțiunii și rezilierii</b> .....	3
3. Anteccontract. Rezoluțiune .....	3
4. Convenții. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Renunțare. Efecte .....	4
5. Contract de vânzare-cumpărare. Principiul „ <i>pacta sunt servanda</i> ”. Preț. Îmbogățire fără justă cauză.....	4
6. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Neîndeplinirea obligațiilor asumate. Rezoluțiune. Îmbogățire fără justă cauză.....	5
7. Rezoluțiune judiciară. Renunțare. Solicitarea obligării debitorului la executarea contractului. Formularea ulterioară a unei acțiuni în rezoluțiunea judiciară a contractului. Inadmisibilitate .....	6
8. Condiție rezolutorie tacită. Efecte. Termen de grație .....	7
<b>Capitolul IV. Condițiile necesare rezoluțiunii și rezilierii</b> .....	8
§1. <i>Neexecutarea obligației asumate: totală, parțială, cu întârziere ori necorespunzătoare</i> .....	8
9. Reziliere. Contract de închiriere cu pact comisoriu. Sancționarea de drept a chiriașului care nu-și respectă obligația. Relocațiunea .....	8
10. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Imobil. Întoarcerea prestației uneia din părțile anteccontractului. Condiții. Rezoluțiune .....	9
11. Rezoluțiunea anteccontractului de vânzare-cumpărare. Clauze penale. Plata arvunei. Restituirea dublei arvune.....	10
§2. <i>Neexecutarea obligației să-i fie imputabilă debitorului</i> .....	11
12. Contract sinalagmatic. Neîndeplinirea obligației asumate. Consecințe. Caracterul dispozițiilor legale. Stabilirea culpei .....	11
13. Contract de vânzare cumpărare. Culpă. Rezoluțiune.....	11
14. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Pact comisoriu. Rezoluțiune. Condiții .....	12
15. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Imobil. Rezoluțiune. Condiții..	13
16. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune .....	14

§3. Punerea în întârziere a debitorului în condițiile prevăzute de lege.....	15
17. Punerea în întârziere. Modul în care trebuie făcută .....	15
18. Dreptul civil. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune pentru neachitarea integrală a prețului. Neîndeplinirea condițiilor art. 1020-1021 și 1365 C. civ. Interpretarea clauzelor neclare în materia vânzării-cumpărării.....	16
19. Contract de închiriere. Pact comisoriu. Reziliere de drept. Condiții.....	17
20. Antecontract. Acțiune în rezoluțiune. Momentul până la care se poate executa o obligație cu termen .....	19
<b>Capitolul V. Clauza de dezicere .....</b>	<b>20</b>
21. Antecontract de vânzare-cumpărare imobiliară. Clauza de dezicere ..	20
22. Antecontract. Clauză de dezicere. Clauză rezolutorie. Rezoluțiune ..	20
23. Antecontract. Clauză de dezicere.....	21
24. Contract sinalagmatic. Clauză de dezicere. Efecte. Rezoluțiune.....	22
<b>Capitolul VI. Pactele comisorii exprese .....</b>	<b>23</b>
§1. Pactul comisoriu de grad I.....	23
25. Contract. Rezoluțiune. Condiție rezolutorie tacită.....	23
26. Convenție. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Pact comisoriu expres. Efecte.....	23
27. Obligații. Antecontract. Pact comisoriu. Probe. Început de dovadă scrisă. Martori .....	24
28. Contract de vânzare-cumpărare. Neplata prețului. Pact comisoriu. Renunțare. Condiții.....	25
§2. Pactul comisoriu de grad II .....	26
29. Pact comisoriu. Vânzare de imobil. Clauza rezoluțiunii deplin drept pentru neplata prețului.....	26
30. Contract de locație de gestiune. Pact comisoriu de gradul II. Ordonanță președințială. Inadmisibilitate.....	26
§3. Pactul comisoriu de grad III .....	28
31. Antecontract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiunea convențională ....	28
32. Acțiune în revendicare. Pact comisoriu de gradul III sau IV. Consecințe .....	30
33. Contract de prestări servicii. Contract sinalagmatic. Pactul comisoriu. Reziliere convențională.....	30
§4. Pactul comisoriu de grad IV .....	34
34. Contract de asociere în participațiune. Reziliere .....	34
35. Pact comisoriu de gradul IV. Neexecutare a obligațiilor contractuale. Încheiere a contractului în plină perioadă de beligeranță. Neexecutare culpabilă a obligațiilor .....	34

36. Contracte comerciale. Contract de vânzare-cumpărare. Clauză rezolutorie implicită. Contract de vânzare-cumpărare comercială. Pact comisoriu. Rezoluțiune .....	35
37. Pact comisoriu de ultim grad. Înțelesul noțiunii. Inexistența în speță .....	36
38. Contract de închiriere. Spațiu comercial. Reziliere convențională. Pact comisoriu. Contract de închiriere a spațiului comercial. Neexecutarea obligațiilor contractuale. Pact comisoriu. Reziliere. Evacuare .....	36
<b>Capitolul VII. Acțiunea în rezoluțiune sau reziliere</b> .....	38
§1. <i>Dreptul de opțiune al creditorului</i> .....	38
39. Contract de întreținere. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune ...	38
40. Contract de vânzare-cumpărare. Neplata integrală a prețului. Sancțiuni. Exercițarea opțiunii de către vânzător. Consecințe .....	39
41. Contract sinalagmatic. Neîndeplinirea obligației asumate. Dreptul de opțiune al creditorului .....	39
42. Contract de vânzare-cumpărare. Obligația cumpărătorului. Nerespectare. Rezoluțiune .....	40
43. Rezoluțiunea contractului. Dreptul de opțiune al creditorului .....	40
44. Efectele specifice contractelor sinalagmatice. Rezoluțiunea convențională. Cine poate cere rezoluțiunea .....	41
45. Contract sinalagmatic. Neîndeplinirea obligației de către una din părți. Dreptul de opțiune al creditorului de a cere executarea obligației sau rezoluțiunea contractului. ....	42
§2. <i>Aprecierea condițiilor necesare privind pronunțarea rezoluțiunii sau rezilierii</i> .....	43
46. Rezoluțiunea contractului. Condițiile desființării contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către una din părți .....	43
47. Drepturi reale. Drept de uzufruct. Constituire. Dreptul uzufructuarului de a folosi bunul. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune. Folosirea de către nuda proprietar a unei părți din bunul dat în uzufruct cu acceptul uzufructuarului .....	44
48. Contracte. Contract de vânzare-cumpărare cu rezerva uzufructului. Rezoluțiune. Situație în care nu poate fi admisă .....	45
49. Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare. Îndeplinirea condițiilor înscrise în dispozițiile art. 1925 C. civ. ....	45
§3. <i>Executarea obligațiilor debitorului după introducerea cererii de rezoluțiune sau reziliere</i> .....	47
50. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare. Plata prețului cu întârziere. Condiții – art. 1021 C. civ. ....	47
51. Contract de închiriere. Obligațiile locatarului. Reziliere pentru neplata chiriei. Constructor de bună-credință. Apreciere .....	49

52. Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare pentru neplata parțială a prețului. Gravitatea neexecutării obligației, generatoare a rezoluțiunii. Clauză penală .....	49
53. Contract de închiriere. Obligațiile locatarului. Reziliere pentru neplata chiriei. Constructor de bună-credință .....	50
54. Reziliere. Executarea obligației de plată a ratei din preț ulterior termenului stabilit pentru executarea ei, după introducerea acțiunii de reziliere a convenției .....	51
55. Contract de vânzare-cumpărare. Neplata ratelor de preț. Acțiune în rezoluțiunea contractului. Plata „ <i>pendente lite</i> ”. Consecințe. Imobil. Contract de vânzare-cumpărare. Plata cu întârziere a prețului. Rezoluțiune. Culpă contractuală .....	53
56. Principiul forței obligatorii a contractului. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune .....	54
§4. <i>Termenul de grație</i> .....	55
57. Convenții. Neexecutarea obligației. Acțiune în rezoluțiune. Aprecieria gravității. Termen de grație .....	55
58. Rezoluțiune. Contract de vânzare-cumpărare. Termen de grație. Executarea obligației înăuntrul termenului acordat. Consecințe.....	55
59. Contracte comerciale. Penalități de întârziere. Termen de grație .....	57
60. Contract de întreținere. Rezoluțiune. Condiții .....	57
§5. <i>Daune-interese în măsura prejudiciului încercat de creditorul obligației</i> .....	58
5.1. Determinarea și evaluarea daunelor-interese .....	58
61. Contract. Principiul forței obligatorii a contractului. Neexecutarea obligațiilor contractuale. Rezoluțiune. Daune-interese. Clauză penală .....	58
62. Contract de închiriere. Reziliere. Consecințe.....	59
63. Convenții. Neexecutarea obligației. Daune-interese. Obligații având ca obiect o sumă de bani. Dispoziții aplicabile.....	60
64. Contract comercial. Rezoluțiunea contractului din culpa ambelor părți. Cerere de actualizare a despăgubirilor. Admisibilitate .....	60
5.2. Clauza penală.....	61
65. Anteccontract de vânzare-cumpărare a unui imobil. Clauză penală. Reducere .....	61
66. Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare pentru neplata parțială a prețului. Gravitatea neexecutării obligației generatoare a rezoluțiunii. Clauză penală .....	61
67. Contract de locațiune. Tacita relocațiune. Clauza penală. Art. 1110, 1113 C. civ. ....	63
68. Contract de vânzare-cumpărare. Clauză penală. Penalități. Posibilitatea majorării penalităților și dobânzilor în apel .....	63

69. Antecontract de vânzare-cumpărare. Clauza penală.....	64
§6. <i>Natura juridică a acțiunii în rezoluțiune sau reziliere</i> .....	64
6.1. Acțiune în realizare întemeiată pe un drept de creanță.....	64
70. Competență. Caracterul acțiunii în rezoluțiunea unei convenții referitoare la un imobil.....	64
§7. <i>Cine poate exercita acțiunea în rezoluțiune sau reziliere</i> .....	65
71. Antecontract de vânzare-cumpărare. Lipsa de diligență a ambelor părți de a-l perfecta. Rezoluțiune.....	65
72. Contract de vânzare-cumpărare. Refuzul vânzătorului de a primi restul de preț. Rezoluția contractului.....	65
73. Contract de vânzare-cumpărare. Neplata integrală a prețului. Sancțiune.....	66
74. Efectele contractului. Stipulația pentru altul. Rezoluțiune. Calitate procesuală.....	66
§8. <i>Împotriva cui se poate exercita acțiunea în rezoluțiune sau reziliere</i> .....	67
75. Convenție. Acțiune în anulare. Caracter, exercitare. Donație cu sarcina întreținerii. Revocare.....	67
76. Convenție. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Pact comisoriu expres. Efecte.....	68
§9. <i>Transmiterea calității procesuale</i> .....	68
77. Convenție. Acțiune în anulare. Caracter, exercitare. Donație cu sarcina întreținerii. Revocare.....	68
78. Rezoluțiune. Prescripție extinctivă. Acțiune privind rezoluțiunea contractului de întreținere introdusă după moartea întreținutului de moștenitorii acestuia.....	69
79. Acțiune în rezilierea contractului de întreținere. Calitate procesuală activă.....	69
80. Contract de întreținere. Acțiune în anulare. Legitimare procesuală activă. Acțiune în anularea contractului introdusă de moștenitor.....	71
81. Legitimare procesuală activă. Recurs. Reziliere.....	72
§10. <i>Prescripția dreptului material la acțiune</i> .....	73
82. Contract de întreținere. Rezilierea contractului. Prescripție extinctivă.....	73
83. Antecontract. Clauză anticipatorie. Rezoluțiune. Prescripție extinctivă. Termen de prescripție. Întreruperea prescripției extinctive.....	73
84. Antecontract de vânzare-cumpărare. Cerere de rezoluțiune pentru neplata prețului. Prescrierea dreptului la acțiune.....	74
§11. <i>Competența materială și teritorială</i> .....	74

85. Competența materială. Acțiune pentru anularea unei repartii și rezilierea unui contract de închiriere privind un spațiu locativ .....	74
86. Competență teritorială. Antecontract cu privire la un imobil. Acțiune în rezoluțiune.....	75
87. Reziliere. Competență teritorială. Imobil.....	75
88. Competența teritorială alternativă. Cerere privitoare la rezoluțiunea unui contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere.....	76
§12. Taxa de timbru .....	76
89. Taxă judiciară de timbru. Acțiune în rezoluțiunea unui contract. Quantum .....	76
<b>Capitolul VIII. Efectele rezoluțiunii și rezilierii .....</b>	<b>79</b>
§1. Efectele între părți .....	79
1.1. Rezoluțiune. Desființarea retroactivă a contractului, repunerea părților în situația anterioară .....	79
90. Rezoluțiune. Contract. Lipsa cererii pentru repunerea părților în situație anterioară.....	79
91. Contract sinalagmatic. Rezoluțiune. Efecte .....	79
92. Antecontract. Rezoluțiune. Restabilirea situației anterioare.....	80
93. Convenția de vânzare-cumpărare imobiliară. Anulare de către instanță. Repunerea părților în situația anterioară. Restituirea reciprocă și concomitentă a prestațiilor .....	80
94. Contract de întreținere. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune .....	81
95. Contract de întreținere. Rezoluțiune. Nerestituirea contravalorii prestației datorită caracterului aleatoriu al contractului .....	81
96. Contract de întreținere. Rezoluțiune .....	82
1.2. Rezoluțiune. Nerestituirea fructelor culese de dobânditor.....	82
97. Drept de proprietate. Antecontract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune. Situația fructelor .....	82
98. Nulitatea sau rezoluțiunea convenției de transmitere a unui teren agricol. Fructe culese. Nerestituirea lor. Teren agricol. Înstrăinarea terenurilor. Act sub semnătură privată. Nulitate absolută. Rezoluțiune.....	83
99. Convenție. Rezoluțiune. Consecințe cu privire la fructele bunului ...	83
100. Drept de proprietate. Antecontract de vânzare-cumpărare. Situația fructelor .....	84
101. Fructe. Imobil posedat în baza unui antecontract de vânzare-cumpărare. Bună-credință .....	85
102. Restituirea impozitelor și primelor de asigurare. Contract de întreținere. Rezoluțiune. Consecințe cu privire la taxele de autentificare.....	85

§2. Efectele față de terți .....	86
2.1. Regula: desființarea drepturilor transmitătorului se va răsfrânge și asupra drepturilor dobânditorului.....	86
103. Contract de vânzare-cumpărare. Efecte. Refuzul cumpărătorului de plată a întregului preț convenit. Consecințe, raportat la contractul de vânzare-cumpărare, încheiat ulterior, privitor la același bun .....	86
2.2. Excepții .....	87
2.2.1. Terțul dobânditor de bună-credință va putea invoca excepția dobândirii dreptului de proprietate asupra imobilului prin uzucapiunea scurtă de 10 la 20 ani.....	87
104. Uzucapiune. Existența unui act translativ de proprietate neeficient. Consecințe cu privire la prescripția achizitivă.....	87
<b>Capitolul IX. Principalele dispoziții legale speciale</b>	
<b>în materie de rezoluțiune și reziliere .....</b>	<b>88</b>
§1. Contractul de vânzare-cumpărare .....	88
1.1. Neexecutarea obligației de garanție.....	88
1.1.1. Garanția contra evicțiunii.....	88
105. Răspundere civilă delictuală. Pagube cauzate prin infracțiune. Subdobânditor de bună-credință. Contracte. Garanția pentru evicțiune. Rezoluțiune .....	88
1.1.2. Garanția contra viciilor .....	89
106. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune. Vicii ascunse .....	89
107. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Rezoluțiune.....	89
108. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Acțiunea în rezoluțiunea contractului. Acțiunea redhibitorie .....	90
109. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Răspundere contractuală.....	92
110. Contract de vânzare-cumpărare. Răspundere contractuală. Rezoluțiunea convenției. Vicii ascunse .....	92
111. Contract de vânzare-cumpărare. Desființarea convențiilor. Autoturism. Vicii ascunse.....	93
112. Contract de vânzare-cumpărare. Autoturism. Vicii ascunse. Răspundere contractuală .....	94
113. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Gravitatea lor, condiție a răspunderii vânzătorului. Răspundere contractuală.....	95
114. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Condiții.....	96
115. Contract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse. Necunoașterea lor de către vânzător. Rezoluțiune. Consecințe.....	96
116. Vânzare-cumpărare. Obligația de garanție. Condiții.....	96

117. Antecontract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse ale construcției. Înțeles. Acțiune în rezoluțiune. Termen de prescripție .....	98
118. Contract de schimb. Garanția pentru viciile lucrului schimbat .....	99
1.2. Neexecutarea obligației de plată a prețului.....	100
119. Contract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune pentru neachitarea integrală a prețului. Neîndeplinirea condițiilor art. 1020-1021 C. civ. și art. 1365 C. civ. Interpretarea clauzelor neclare în materia vânzării-cumpărării .....	100
120. Contract de vânzare-cumpărare cu rezerva uzufructului. Rezoluțiune. Situație în care nu poate fi admisă rezoluțiunea pentru neplata prețului .....	102
121. Rezoluțiune. Contract de vânzare-cumpărare. Obligația de plată a prețului .....	102
122. Contract. Interpretarea contractelor. Criterii. Reziliere pentru neplata prețului .....	103
123. Neplata integrală a prețului. Sancțiune. Exercițarea opțiunii de către vânzător. Consecințe .....	105
§2. <i>Contractul de schimb</i> .....	105
124. Contract de schimb. Evicțiune. Garanția pentru evicțiune. Restituirea obiectelor schimbate. Rezoluțiune.....	105
125. Contracte. Contract de schimb. Garanția pentru viciile lucrului schimbat .....	106
§3. <i>Contractul de donație cu sarcină</i> .....	107
126. Contract de donație. Neîndeplinirea sarcinilor. Condiții .....	107
127. Donație. Neîndeplinirea sarcinilor. Consecințe.....	108
§4. <i>Contractul de locațiune</i> .....	108
128. Contract de închiriere. Denunțare. Reziliere .....	108
129. Contract de închiriere. Evacuare. Reziliere. Inexistența clauzei de reziliere pentru refuzul renegocierii chiriei.....	109
§5. <i>Legea nr. 114/1996</i> .....	110
130. Neexecutarea obligației de plată a chiriei cel puțin 3 luni consecutiv. Caracterul judiciar al rezilierii. Consecințe.....	110
131. Păstrarea dreptului locativ. Caracterul dispoziției înscrise în art. 19 din Legea nr. 5/1973. Formularea acțiunii de evacuare după intrarea în vigoare a Legii nr. 114/1996.....	111
132. Contract de locațiune. Rezilierea pentru neexercitarea locațiunii și neplata chiriei .....	112
133. Contract de închiriere. Reziliere. Neplata chiriei.....	112
134. Contract de închiriere a locuinței. Reziliere. Evacuare. Plata chiriei restante.....	113



135. Contract de închiriere a locuinței. Reziliere .....	114
136. Rezilierea contractului de închiriere. Importanța stricăciunii adusă imobilului. Sarcina probei .....	115
137. Contract de închiriere. Reziliere. Subînchirierea fără acordul expres al proprietarului .....	116
138. Evacuarea chiriașului sub imperiul Legii nr. 114/1996. Condiții. Rezilierea contractului. Neachitarea obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune .....	116
139. Contract de închiriere. Forma încheierii lui. Folosirea spațiului prin îngăduința proprietarului. Acțiune în evacuare. Tolerat. Evacuare. Legea nr. 5/1973. Legea nr. 114/1996 .....	118
§6. <i>Contractul de arendare</i> .....	118
140. Contract de arendare. Rezilierea contractului. Obiectul acțiunii. Respingerea acțiunii în rezilierea contractului de arendare ca rămasă fără obiect, întrucât acesta și-a încetat efectele potrivit voinței părților .....	118
§7. <i>Contractul de rentă viageră</i> .....	119
141. Neîndeplinirea obligațiilor. Consecințe .....	119
142. Contract de rentă viageră. Rezoluțiune. Existența unei clauze exprese. Valabilitate .....	119
143. Convenții. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Contract de rentă viageră .....	120
§8. <i>Contractul de întreținere</i> .....	120
8.1. <i>Rezoluțiunea contractului de întreținere</i> .....	120
144. Contract de întreținere. Rezoluțiune .....	120
145. Contract de vânzare-cumpărare. Stipularea unei obligații de întreținere cumulativ cu plata unui preț. Rezoluțiune. Procedura de obținere a restituirii prețului plătit .....	121
146. Contract de întreținere. Rezoluțiune .....	121
147. Contract de întreținere. Neexecutarea obligațiilor contractuale. Rezoluțiune. Nudă proprietate. Restituire prin echivalent. Rezervarea uzufructului viager al construcției înstrăinate. Obligarea creditorului întreținerii la restituirea contravalorii întreținerii .....	124
8.2. <i>Efectele rezoluțiunii în ipoteza pluralității         de subiecte</i> .....	125
148. Decesul unuia din creditorii întreținerii. Indivizibilitatea obligației debitorului. Consecințele rezoluțiunii contractului .....	125
149. Conținutul convenției, finalitatea și natura raportului juridic dintre părțile contractante. Neîndeplinirea obligației față de unul dintre beneficiari .....	126
150. Neîndeplinirea obligației de întreținere față de unul din beneficiari .....	127

151. Contract de întreținere. Decesul unuia din soții beneficiari ai obligației de întreținere. Neexecutarea obligației față de soțul supraviețuitor. Dreptul acestuia de a cere rezilierea contractului. Efecte .....	127
152. Contracte. Contract de întreținere. Rezoluțiune .....	128
<b>Index</b> .....	129

## **Capitolul III**

### **Caracterul judiciar al rezoluțiunii și rezilierii**

#### **3. Anteccontract. Rezoluțiune**

Între părți a intervenit o convenție privind vânzarea-cumpărarea unei construcții, în baza căreia cumpărătorii au intrat în posesia bunului, iar vânzătorul a primit un avans, urmând ca diferența de preț să fie achitată odată cu încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare.

Convenția amintită constituie o promisiune de vânzare-cumpărare, părțile contractante având obligația să încheie în viitor contractul de vânzare-cumpărare, iar neîndeplinirea obligației de către o parte, îndreptățește pe cealaltă, care și-a executat obligațiile asumate, să solicite, în temeiul art. 1021 C. civ., fie executarea obligației, fie desființarea convenției, cu daune-interese.

Desființarea convenției atrage după sine restabilirea situației anterioare, părțile restituindu-și reciproc prestațiile executate, în sensul că vânzătorii primesc posesia bunului, iar cumpărătorii prețul.

Din cele de mai sus trebuie înțeles că, atât timp cât convenția este în ființă, temeiul prestațiilor executate de părți subzistă și nu se poate pretinde de către una dintre ele restituirea prestației sale, fără a se desființa convenția și fără ca, la rândul-i, să restituie prestația primită de la cealaltă parte.

Așa fiind, instanța, investită cu acțiunea cumpărătorilor având ca obiect restituirea avansului, trebuia să le dea îndrumări asupra cadrului în care pretențiile lor pot fi justificate, stabilind obiectul exact al acțiunii în funcție de care să se soluționeze litigiul.

*Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 907  
din 13 aprilie 1989, Dreptul nr. 3/1990, p. 61*

#### **4. Convenții. Neexecutarea obligației. Rezoluțiune. Renunțare. Efecte**

În principiu, deși rezoluțiunea este subînțeleasă totdeauna în contractele sinalagmatice, în cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește angajamentul, contractul nu este desființat de drept, ci desființarea lui trebuie cerută în justiție.

Dacă însă este neîndoielnic faptul că părțile au renunțat la executarea unui contract, este inutil a se mai cere rezoluțiunea în justiție (art. 1020 și 1021 C. civ.).

*Trib. Suprem, decizia nr. 1876/1972,  
Repertoriu de practică judiciară pe anii 1975-1980, p. 117*

#### **5. Contract de vânzare-cumpărare. Principiul „pacta sunt servanda”. Preț. Îmbogățire fără justă cauză**

Între reclamantă, în calitate de vânzătoare, și pârâtă, în calitate de cumpărătoare, s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare asupra unui autoturism ARO 243, stabilindu-se prețul datorat de cumpărătoare, astfel cum a reținut și prima instanță.

Apelul declarat de reclamantă s-a întemeiat pe împrejurarea că documentele de livrare au fost întocmite pentru un autoturism aflat în fabricație și la data livrării prețul real era superior celui contractat și deci, în acest mod, pârâta a realizat o îmbogățire fără justă cauză.

Instanța a respins apelul, reținând că, în ipoteza stabilirii prin contract a tuturor elementelor constitutive ale raporturilor dintre părți, convenția are putere de lege între părțile contractate și deci invocarea îmbogățirii fără justă cauză, chiar dacă prețul ar fi fost greșit stabilit, nu este posibilă.

*C.A. Brașov, Secția civilă, decizia nr. 108/Ap  
din 26 septembrie 1996, Culegere de practică judiciară  
pe anul 1996, din 1997, p. 80-81*

## **6. Antecontract de vânzare-cumpărare. Neîndeplinirea obligațiilor asumate. Rezoluțiune. Îmbogățire fără justă cauză**

Referindu-se la prevederile art. 1073 și art. 1075 C. civ., cât și la temeiul daunelor care rezidă în îmbogățirea fără justă cauză și nu în rezoluțiunea contractului, recurenții fac abstracție totală atât de existența convenției dintre părți, pe care chiar ei o recunosc și o invocă în acțiune, cât și de caracterul și condițiile îmbogățirii fără justă cauză.

Este fără echivoc că la baza acțiunii formulate stau prevederile art. 969 C. civ., cum corect s-a reținut de instanța de apel, deci existența unei convenții care naște obligații reciproce pentru părți.

Una din consecințele reciprocității obligațiilor din contractele sinalagmatice o constituie rezoluțiunea pentru neexecutare, prevăzută de art. 1020 C. civ., potrivit căruia, în cazul când una din părți nu-și îndeplinește angajamentul luat, cealaltă parte poate cere rezoluțiunea contractului sau antecontractului, condiția rezolutorie fiind subînțeleasă.

În cauza de față, reclamanții nu au avut capăt de cerere rezoluțiunea antecontractului din 30 martie 1996, ci obiectul acțiunii a fost formulat ca pretenții, constând în restituirea avansului plătit din prețul prevăzut în convenție.

Tocmai existența convenției și forța juridică a acesteia între părți impune un anumit cadru juridic al acțiunii, prin care se tinde la încetarea efectelor acesteia.

De aceea, nu este justificată susținerea recurentelor că, din moment ce imobilele fuseseră înstrăinate, era clar că nu se mai putea încheia contract și nu își mai găsea justificare cererea de rezoluțiune, pentru că, în contractele sinalagmatice, când una din părți nu își îndeplinește angajamentul, acesta (contractul) nu este desființat de drept, ci desființarea lui trebuie cerută în justiție.

Tocmai pentru aceste principii care guvernează cauza, instanța de apel a făcut referire la obiectul acțiunii, care nu este în contradicție cu textele invocate în recurs.

Principiul îmbogățirii fără just temei, invocat ca fundament al pretențiilor formulate, are întotdeauna un caracter subsidiar și nu-și găsește aplicarea în materie contractuală, atunci când se pretinde

că una dintre părțile contractante nu și-a executat obligația, pentru aceste situații existând alte căi legale la dispoziția creditorului, care poate cere rezoluțiunea contractului sau executarea lui.

De aceea, de o îmbogățire lipsită de just temei, care să dea drept la restituire, nu poate fi vorba în sfera raporturilor contractuale când foloasele realizate de o parte sub consecința actului juridic consimțit de cealaltă și care reprezintă temeiul lor legal.

Cele expuse mai sus au constituit raționamentul juridic pentru care instanța de apel a schimbat sentința și a respins acțiunea, făcând corect aplicarea dispozițiilor legale în materie.

S-a arătat deja de ce rezoluțiunea contractului nu era lipsită de interes, cu precizarea că însuși fundamentul acțiunii îl constituia convenția dintre părți, care numai prin desființare putea produce efectele juridice referitoare la restituirea foloaselor realizate de pârâți.

Pentru toate aceste motive, s-a dispus respingerea recursului ca nefondat, menținându-se decizia recurată prin care admitându-se apelul pârâtului a fost schimbată sentința în tot, în sensul respingerii acțiunii ca nefondată.

*C.A. București, Secția a III-a civilă, decizia nr. 3548/1999,  
Culegere de practică judiciară în materie civilă  
pe anul 1999, din 2001, p. 31-33*

### **7. Rezoluțiune judiciară. Renunțare. Solicitarea obligării debitorului la executarea contractului. Formularea ulterioară a unei acțiuni în rezoluțiunea judiciară a contractului. Inadmisibilitate**

Într-un prim proces, reclamantul a cerut rezoluțiunea contractului de construire, încheiat între el și Oficiul Județean pentru Construirea și Vânzarea Locuințelor (O.J.C.V.L.), în anul 1982, dat fiind că apartamentul construit era necorespunzător calitativ în raport cu devizul și celelalte acte care au stat la baza contractării.

Ulterior, pe parcursul judecării acelei cauze, reclamantul și-a modificat acțiunea, solicitând obligarea pârâtei doar la efectuarea unor remedieri.