

Bujorel FLOREA
Facultatea de Științe Juridice, Politice și Administrative București
Spiru Haret University
Attorney-at-Law, Bucharest Bar

REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENTS

Keywords
Urban Area Purchase Agreement;
Field Land Purchase Agreement;
Building Purchase Agreement;
Forest Land Purchase Agreement;
Pre-emption Rights.

Abstract

The study presented herein represents a field with good present and future perspectives, especially because real estate property is not under the incidence of a single normative act regarding the sale-purchase agreement of such goods, and given the fact that there are specific legal provisions with respect to various real estate categories and the localization of such property.

The article deals with the sale-purchase agreement of various real estate categories, such as fields, buildings, the correspondent lots, urban area, farm, and forests fields, focusing on some particularities.

A special care is attributed to examining the applicable laws with regard to the purchase agreements of field lands, the special conditions to be taken into account, the persons that may act as buyers, including foreigners, those without citizenship, and legal persons of a nationality other than Romanian.

Finally, a special concern is given to the formalities required for legally exerting the pre-emptive right and the applicable sanctions in that respect.

Vânzarea bunurilor imobile este supusă unor reguli speciale. În cele ce urmează vom prezenta regulile specifice pentru vânzările: 1) bunurilor de tipul terenurilor, construcțiilor, construcțiilor și terenului aferent; 2) terenurilor aflate în intravilan; 3) terenurilor agricole situate în extravilan; 4) terenurilor forestiere.

1. Reguli specifice vânzării imobilelor de tipul terenurilor, construcțiilor, construcțiilor și terenului aferent acestora.

Contractul de vânzare a acestor imobile trebuie să îmbrace forma autentică pentru a fi valabil încheiate, sub sancțiunea nulității absolute. De asemenea, aceeași formă trebuie să îmbrace și procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și contractul de împrumut.

Dispozițiile evocate, cuprinse în Decretul-lege nr. 61/1990, Legea nr. 112/1995 și în Legea nr. 10/2001 au fost înlocuite cu dispoziții cu caracter general privind vânzarea imobilelor, cu sediul în actualul Cod civil.

De asemenea, dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei locuințe se face cu actele de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare, potrivit art. 10 indice I din Legea nr. 114/1996, text introdus prin art. II din Legea nr. 170/2010, în vigoare, nefiind abrogat prin dispozițiile Codului civil.

Dreptul de proprietate imobiliară trebuie înscris de către cumpărător în cartea funciară, înscrierea având efect constitutiv (art. 1676 C. civ.).

Așadar, transferul proprietății asupra unui imobil, ori asupra unui drept real de la vânzător la cumpărător se produce prin înscrierea în cartea funciară, și nu solo consensu [A se vedea Ghe. Gheorghiu, comentariu critic în Fl. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coordonatori), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1-2664*, Editura C.H. Beck, București, 2012, p. 1760].

Cum în cartea funciară nu se pot face înscrieri decât în temeiul unor acte autentice (art. 1244 C. civ.) rezultă că, în materie de bunuri imobile, contractul de vânzare va trebui să îmbrace formă autentică pentru a putea fi înscris în cartea funciară și a transfera astfel, în mod valabil, dreptul vândut.

O altă regulă specială în materia vânzării de imobile este aceea, potrivit căreia, vânzătorul este obligat să radieze din cartea funciară, pe cheltuiala sa, drepturile înscrise asupra bunului vândut, dacă acestea nu sunt stinse (art. 1677 C. civ.). Ca atare, vânzătorul va trebui să se adreseze Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară de care aparține imobilul în cauză cu o cerere de radiere a mențiunilor privind drepturile sale înscrise asupra imobilului vândut.

Deși legea nu prevede nicio sancțiune pentru neîndeplinirea obligației de radiere a drepturilor stinse ce cade în sarcina vânzătorului, totuși,

opinăm că, dacă urmare a pasivității vânzătorului, cumpărătorul suferă prejudicii, acesta din urmă poate solicita obligarea vânzătorului la plata daunelor aferente.

Dobândirea drepturilor prin înscriere în cartea funciară [art. 557 alin. (4) C. civ.], proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară (art. 565 C. civ.), modificarea drepturilor asupra imobilelor (art. 886 C. civ.) se aplică numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective [A se vedea D. Florescu, *Contractele civile*, Ediția a V-a revăzută și adăugită, Editura Universul Juridic, București, 2015, p. 83-84].

Până la data finalizării lucrărilor de cadastru, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale se face numai în scop de opozabilitate față de terți (art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil).

Dacă drepturile reale provin din alte operațiuni juridice, altele decât vânzarea, dobândirea lor se realizează fără înscriere în cartea funciară. Cu titlu de exemplu, în rândul altor operațiuni juridice de dobândire a drepturilor reale, inserăm: moștenirea legală, accesiunea naturală, vânzarea silită, exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

În ipoteza în care are loc o transmitere necesară a aceleiași drept în favoarea mai multor cumpărători, transferul proprietății se va face în patrimoniul cumpărătorului care și-a înscris primul dreptul său în cartea funciară, în virtutea regulii *prior tempore, potior iure*.

Principiul evocat produce efecte în favoarea cumpărătorului care îl aplică mai întâi, chiar dacă actul său de vânzare este datat ulterior contractelor de vânzare ale celorlalți cumpărători.

Dacă în contract nu a fost indicată suprafața imobilului care face obiectul vânzării, ci numai determinarea sa și prețul total, părțile nu pot cere rezoluțiunea contractului și modificarea prețului pe motiv că suprafața imobilului vândut este mai mică sau mai mare decât au crezut (art. 1741 C. civ.).

O altă regulă specială aplicabilă vânzării imobilelor se referă la vânzarea unei suprafețe nedeterminate dintr-un teren mai mare. În această situație, strămutarea proprietății poate fi cerută de către cumpărător doar după măsurarea și determinarea suprafeței vândute (art. 1742 C. civ.).

Regula este impusă de nevoia înscrierii în cartea funciară după întocmirea documentației cadastrale, ceea ce implică determinarea suprafețelor de teren prin măsurarea acestora.

În ipoteza vânzării unui imobil determinat cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitatea de măsură, dacă se constată că suprafața reală este mai mică decât cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafața cuvenită.

Dacă, însă, cumpărătorul nu cere întreaga suprafață sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, cumpărătorul poate obține fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea contractului dacă, din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi utilizat în scopul pentru care a fost cumpărat [art. 1743 alin. (1) C. civ.].

În cazul în care se constată că suprafața reală este mai mare decât cea convenită, iar excedentul depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, atunci cumpărătorul are a alege între a plăti suplimentul de preț corespunzător sau să aplice rezoluțiunea contractului, însă nu este dator să plătească prețul excedentului [art. 1743 alin. (2) C. civ.].

O altă regulă vizează termenele în interiorul cărora pot fi exercitate acțiunile pentru aplicarea sancțiunilor prezentate în cele ce preced.

Astfel, acțiunea vânzătorului pentru a i se plăti suplimentul de preț și a cumpărătorului pentru reducerea prețului sau pentru rezoluțiunea contractului trebuie exercitată în termen de un an de la data încheierii contractului, sub sancțiunea decăderii din drept. Pe cale de excepție, dacă părțile au prevăzut în contract o dată pentru măsurarea imobilului, termenul de un an curge de la acea dată (art. 1744 C. civ.).

În sfârșit, ultima regulă specială aplicabilă vânzării imobilelor prevăzută de Codul civil în vigoare este aplicabilă vânzării a două fonduri cu arătarea întinderii fiecăruia. Atunci când prin același contract s-au vândut două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia și pentru un singur preț, dacă întinderea unuia este mai mare, iar a celuilalt, mai mică, se va face compensația dintre valoarea surplusului și valoarea lipsei.

Acțiunile pentru suplimentul de preț ori pentru scăderea prețului se vor exercita în termen de un an de la încheierea contractului, cu excepția cazului în care părțile au fixat o dată pentru măsurarea imobilelor, caz în care termenul curge de la acea dată. Rezoluțiunea contractului este supusă, în acest caz, regulilor de drept comun (art. 1745 C. civ.).

2. Reguli aplicabile vânzării terenurilor aflate în intravilan

Vânzarea terenurilor situate în intravilan este supusă regulilor de drept comun privind vânzarea imobilelor de tipul terenurilor, construcțiilor, construcțiilor și terenului aferent, prezentate în cele ce preced.

Pe deasupra, în cazul în care consiliile locale sau județene scot la vânzare un teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care se află construcții, constructorii de bună-credință ai acestor construcții sunt titularii unui drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor respective [art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001].

Acest drept reprezintă o derogare de la prevederile art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, care prevede că vânzarea bunurilor care fac parte din domeniul privat de interes local sau județean se face prin licitație publică.

Prețul de vânzare al terenurilor aferente construcțiilor este cel stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local sau județean, după caz.

Titularii dreptului de preempțiune cu privire la cumpărarea terenurilor aferente construcțiilor își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării asupra hotărârii consiliului local sau județean, notificare trimisă în termen de 15 zile de la luarea unei astfel de hotărâri.

3. Reguli aplicabile vânzării terenurilor agricole situate în extravilan

Terenurile agricole aflate în extravilanul localităților pot fi vândute în condițiile stabilite prin dispozițiile Legii 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. Prevederile actului normativ evocat se aplică:

- cetățenilor români;
 - cetățenilor unui alt stat membru al Uniunii Europene;
 - cetățenilor statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE);
 - cetățenilor Confederației Elvețiene;
 - apatrizilor cu domiciliul în România;
 - apatrizilor cu domiciliul într-un stat membru al uniunii Europene;
 - apatrizilor cu domiciliul într-un stat care este parte al ASEE;
 - apatrizilor cu domiciliul într-un stat care este parte în Confederația Elvețiană;
 - persoanelor juridice având naționalitatea română, persoanelor juridice având naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene [A se vedea D. Florescu, *op. cit.*, p. 86; C. Jora, *Vânzarea terenurilor agricole din extravilan, o problemă încă nerezolvată*, în *Dreptul* nr.9/2016, pp.11-12].
- Cetățeanul unui stat terț, apatridul cu domiciliul într-un stat terț și persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț pot cumpăra terenuri agricole aflate în extravilan în conformitate cu tratatele internaționale, pe bază de reciprocitate, în condițiile Legii nr. 17/2014.

Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan la o adâncime de 30 de kilometri față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre către interior, precum și vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan

la o distanță de până la 2400 de metri extravilan de obiectivele speciale se poate efectua în mod valabil numai cu avizul specific dat de Ministerul Apărării Naționale.

Avizul respectiv se eliberează în urma consultării M.Ap.N. cu organele de stat cu atribuții în domeniul securității naționale, prin structurile interne specializate.

Organele de stat cu atribuții în domeniul securității naționale sunt: Serviciul Român de Informații, Serviciul de Informații Externe, Serviciul de Protecție și Pază, precum și Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Ministerul Justiției, prin structuri interne specializate (a se vedea art. 6 alin. (1) din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României). Cerința existenței avizului specific nu se aplică atunci când cumpărătorul este și titularul dreptului de preempțiune.

Terenurile agricole situate în extravilan, unde se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic rezervat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător pot face obiectul vânzării numai cu avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice.

Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan pe care se află situri arheologice clasate se face în condițiile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

Prevederile Legii nr.17/2014 nu se aplică în unele situații, cum ar fi: în cazul vânzării terenurilor din intravilan, chiar dacă acestea sunt agricole; în cazul când transmiterea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole din extravilan are loc printr-un alt contract decât contractul de vânzare [A se vedea C. Jora *Vânzarea terenurilor agricole din extravilan, o problemă încă nerezolvată, op.cit.*, p.14]; în cazul transmisiunilor mortis causa [A se vedea C. Jora, *Vânzarea terenurilor agricole din extravilan, o problemă încă nerezolvată, op.cit.* p.11]. În doctrină s-a semnalat, pe bună dreptate, că dispozițiile Legii nr.17/2014 ar trebui aplicate și în ipoteza când înstrăinarea terenurilor agricole aflate în extravilan se efectuează prin alte contracte decât cele de vânzare, pentru a se evita încheierea unor acte juridice pe calea simulației.

Vânzarea terenurilor agricole aflate în extravilan se efectuează cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Codul civil și a dreptului de preempțiune aparținând coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini și al statului român, în această ordine de prioritate, prin Agenția Domeniilor Statului [A se vedea R. Dincă, *Promisiunea de a vinde un teren agricol situat în extravilan*, în *Revista Română de Drept Privat* nr. 3/2015, p 46-76].

Exercitarea dreptului de preempțiune cu privire la cumpărarea terenurilor situate în extravilan se face cu derogare de la prevederile art. 1730 și

următoarele din Codul civil relative la dreptul de preempțiune în cazul vânzării.

Astfel, vânzătorul terenului aflat în extravilan înregistrează la primăria din raza unității administrativ-teritoriale în care se află terenul o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului respectiv, în vederea luării la cunoștință de către preempтори.

În termen de o zi lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria va afișa, la sediul acesteia sau, după caz, pe pagina sa de internet, oferta de vânzare. Afișarea ofertei de vânzare va fi menținută timp de 30 de zile. În termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria trebuie să transmită structurii din cadrul operatorului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, sau structurilor teritoriale ale acestui minister, după caz, un dosar cuprinzând lista preempților, copiile cererii de afișare, ale ofertei de vânzare și ale documentelor doveditoare.

Structura centrală, respectiv structurile teritoriale au obligația ca în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea dosarului, să afișeze pe site-urile proprii oferta de vânzare, timp de 15 zile.

Titularul dreptului de preempțiune care dorește să cumpere terenul trebuie să își exprime intenția de cumpărare, să comunice vânzătorului acceptarea ofertei și să o înregistreze la sediul primăriei în termenul de 30 de zile prevăzut pentru afișarea ofertei de vânzare.

În ipoteza în care mai mulți preempтори de rang diferit își exprimă în scris intenția de a cumpăra terenul, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul este îndreptățit să aleagă, cu respectarea ordinii legale de preferință care este preempторul potențial cumpărător, al cărui nume îl va comunica primăriei.

În situația în care mai mulți preempтори de același rang își exprimă în scris intenția de a cumpăra terenul, la același preț și în aceleași condiții, vânzătorul va alege preempторul potențial cumpărător, al cărui nume îl va comunica primăriei.

În cazul în care, în termenul legal, își manifestă intenția de a cumpăra mai mulți preempтори de rang diferit, dar un preempтор de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preempтори de rang superior celui care acceptă oferta, atunci vânzătorul poate relua procedura cu preempторii de rang superior, cu înregistrarea ofertei de vânzare la prețul oferit de preempторul de rang inferior.

Această din urmă procedură se va desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 30 de zile de la afișare. La împlinirea celor 10 zile, vânzătorul va comunica primăriei numele preempторului potențial cumpărător.

Primăria are obligația ca în termen de 3 zile lucrătoare de la comunicarea ofertelor de cumpărare, să transmită structurii centrale,

respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemtorului ales potențial cumpărător, pentru verificarea îndeplinirii condițiilor legale.

Dacă niciun titular al dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul în termenul de 30 de zile de afișare a ofertei de vânzare, vânzarea acestuia este liberă, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 17/2014, vânzătorul având obligația de a înștiința în scris primăria despre vânzare.

Vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare, ori în condiții mai avantajoase pentru cumpărător decât cele arătate în ofertă conduce la nulitatea absolută a contractului.

În cazul în care vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare în termenul de 30 de zile de afișare a acesteia ori în termenul de 10 zile de la reluarea procedurii, se reia procedura de înregistrare a cererii de afișare a ofertei de vânzare, în condițiile legii.

Dispozițiile relative la exercitarea dreptului de preempțiune cuprinse în Legea nr. 17/2014 se completează cu prevederile din dreptul comun în materie.

Atât notarul public, care încheie contractul de vânzare în formă autentică, cât și instanța care pronunță hotărârea judecătorească ce ține loc de contract de vânzare, după caz, au nevoie de avizul fiscal pentru efectuarea acestor acte. Avizul fiscal se emite în termen de 2 zile lucrătoare de la exprimarea termenului pentru verificare de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 de hectare inclusiv și respectiv de către structura centrală pentru terenurile cu suprafețe de peste 30 de hectare.

Dacă, însă, niciun preemtor nu își exprimă intenția de cumpărare prin depunerea ofertei în termenul prevăzut de lege, nu mai este nevoie de emiterea avizului fiscal, contractul de vânzare încheindu-se în această situație pe baza adeverinței eliberate de către primărie.

În cazul în care structura centrală, respectiv cele teritoriale, constată că preemtorul ales nu îndeplinește condițiile legale, în termen de 2 zile lucrătoare de la expirarea termenului de verificare, vor emite aviz negativ.

În termen de 2 zile lucrătoare de la emitere, avizele menționate în cele ce preced vor fi publicate pe site-urile proprii ale structurii centrale, respectiv teritoriale, după caz.

Vânzarea este liberă în situația în care nu mai există nicio ofertă de cumpărare din partea preemtorilor care și-au exprimat acceptarea ofertei în termenul legal [A se vedea D. Florescu, *op. cit.*, p. 88].

Arendașul care dorește să cumpere terenul agricol situat în extravilan trebuie să îndeplinească unele condiții speciale, și anume:

- să dețină calitatea de arendaș pentru terenul care face obiectul vânzării,

- calitatea de arendaș să rezulte dintr-un contract de arendă încheiat și înregistrat conform dispozițiilor legale în materie;

- contractul de arendă să fie în vigoare la momentul afișării la sediul primăriei a ofertei de vânzare.

Contractele de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune, ori fără obținerea avizelor legale sunt lovite de nulitate relativă.

Dispozițiile speciale privind vânzarea terenurilor situate în extravilan prevăzute în Legea nr. 17/2014 nu se aplică:

- vânzărilor între coproprietari, soți, rude și afini până la gradul al treilea, inclusiv;

- procedurilor de executare silită

și contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități de licitație publică, (așa cum ar fi cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenței și de insolvență, sau ca urmare a apartenenței imobilului la domeniul privat de interes local sau județean al unităților administrativ-teritoriale).

4. Vânzarea terenurilor forestiere

În conformitate cu dispozițiile art. 1746 C. civ., vânzarea terenurilor din fondul forestier aflate în proprietate privată se face cu respectarea, în ordine, a drepturilor de preempțiune al coproprietarilor și vecinilor.

Rezultă din textul de lege precizat că vânzarea terenurilor forestiere este supusă îndeplinirii a două condiții.

Prima condiție este aceea ca terenurile forestiere care vor face obiectul vânzării să facă parte din proprietatea privată.

Așadar, vânzarea unor astfel de terenuri este valabilă numai dacă titularul dreptului de proprietate este statul sau unitățile sale administrativ-teritoriale pentru terenurile forestiere din proprietatea privată a acestora, sau persoanele fizice ori juridice.

A doua condiție pentru ca vânzarea acestor terenuri să fie valabilă este ca părțile să respecte dreptul de preempțiune instituit în favoarea, în ordine, a coproprietarilor și apoi, a vecinilor.

Reiterăm opinia potrivit căreia încălcarea acestei ordini de prioritate a preemtorilor atrage după sine sancțiunea anulării vânzării în cauză [A se vedea B. Florea, *Drept civil. Contractele speciale*, Editura Universul Juridic, București, 2013, p. 86].

În jurisprudență [A se vedea Dijon, 28 martie 1876, *Journal du Palais*, 1877, p. 1418, apud. B. Ionescu, *Nestemate de jurisprudență*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 131] s-a statuat că vânzarea unor arbori de pădure, în scopul de fi tăiați ulterior, nu conferă cumpărătorului decât un drept mobilier eventual. Dacă ulterior vânzării arborilor ce vor fi tăiați, proprietarul pădurii vinde fondul forestier (teren și arbori) unui al doilea

cumpărător, primul cumpărător nu va putea să se prevaleze de dreptul său împotriva celui de-al doilea cumpărător.

Primul cumpărător deține un drept eventual, care nu poate să primeze în fața dreptului celui de-al doilea cumpărător, acesta din urmă fiind un drept de proprietate actual. Într-o logică ireproșabilă, speța a fost analizată și de marele nostru jurist Nicolae Titulescu [A se vedea N. Titulescu, *Eseu despre o teorie a drepturilor eventuale*, Editura C.H. Beck, Restitutio, București, 2008, no. 366, p. 164-165].

REFERINȚE

Legislație

[1] Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990.

[2] Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 279 din 29 noiembrie 1995.

[3] Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 279 din 4 aprilie 2005 în temeiul art. VII din titlul I al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.

[4] Legea nr. 114/1996, Legea locuinței, republicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 393 din 31 decembrie 1997.

[5] Legea nr. 170/2010 pentru completarea art. 45 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 și pentru modificarea art. 10¹ din Legea locuinței nr. 114/1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 507 din 21 iulie 2010.

[6] Legea 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, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 178 din 12 martie 2014.

[7] Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 18 martie 2014.

[8] Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 938 din 20 noiembrie 2006.

Monografii, Tratate

[1] B. Florea, *Drept civil. Contractele speciale*, Editura Universul Juridic, București, 2013, p. 86.

[2] D. Florescu, *Contractele civile*, Ediția a V-a revăzută și adăugită, Editura Universul Juridic, București, 2015, p. 83-84.

[3] Dijon, 28 martie 1876, *Journal du Palais*, 1877, p. 1418, apud. B. Ionescu, *Nestemate de jurisprudență*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 131.

[4] Ghe. Gheorghiu, comentariu critic în Fl. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coordonatori), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole. Art. 1-2664*, Editura C.H. Beck, București, 2012, p. 1760.

[5] N. Titulescu, *Eseu despre o teorie a drepturilor eventuale*, Editura C.H. Beck, Restitutio, București, 2008, no. 366, p. 164-165.

Articole în reviste de specialitate

[1] C. Jora, *Vânzarea terenurilor agricole din extravilan, o problemă încă nerezolvată*, în *Dreptul* nr. 9/2016, pp. 11-12.

[2] R. Dincă, *Promisiunea de a vinde un teren agricol situat în extravilan*, în *Revista Română de Drept Privat* nr. 3/2015, p. 46-76.