

Universitatea Tehnică a Moldovei



**CONTRACTUL DE VÂNZARE-
CUMPĂRARE A ÎNCĂPERILOR DE LOCUIT**

Student: Mihail Popovici

Coordonator: Cuciurcă Angela

Conf. univ., Doctor în drept

Chișinău, 2023

ADNOTARE

Mihail Popovici „Contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit”.

Teză de master în drept

Structura tezei: Teza a fost structurată din adnotare, introducere, patru capitole divizate în mai multe subcapitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie, declarația pe propria răspundere.

Cuvinte-cheie: contract, vânzare, contract de investiții în construcții, bun locativ, imobil, obligație, vicii materiale, vânzător, cumpărător.

Actualitatea și importanța temei abordate. Contractul de vânzare-cumpărare a unei încăperi de locuit este cel mai des întâlnit mijloc de dobândire cu titlu de proprietate a unei case de locuit sau a unui apartament. Piața imobiliară în ultimii ani a cunoscut o dezvoltare fructoasă, influențată de procesul de oferire a creditelor care a devenit unul mult mai simplu și rapid, prețurile atractive și creșterea veniturilor populației.

Actualitatea temei cercetate este susținută și de faptul că prețurile acestor bunuri sunt foarte ridicate totuși și nu pentru toți sunt accesibile din punctul de vedere financiar. Totodată prețul bunurilor-încăperile de locuit, dacă cel puțin nu sunt într-o creștere permanentă, sunt relativ constante, adică prezintă o alternativă pentru investițiile mijloacelor financiare ale populației în astfel de bunuri, în detrimentul altor tipuri de investiții sau a depozitelor bancare.

Metodologia cercetării științifice. Investigația s-a efectuat în baza principiilor teoretice și metodologice reflectate în doctrina juridică, la elaborarea ei fiind aplicate metodele decerctare: logico-juridice, analogia, analiza și sinteza, inducția și deducția, metoda comparativă.

Scopul și obiectivele: constă în realizarea unei cercetări și analize complexe teoretico-practice a contractului de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit. Pentru realizarea scopului propus, se impune stabilirea următoarelor **obiective:** evidențierea particularităților contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit; cercetarea esenței și conținutului reglementărilor legislative privind regimul juridic al încăperii locative; analiza problemelor teoretice și practice ale contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit; identificarea unor soluții practice legate de contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;

Inovația științifică a lucrării: rezultă din tendințele actuale ale evoluției societății, din studiul teoretic și practic a fenomenului contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit. Totodată, novațiile și recomandările propuse au un rol important în soluționarea problemelor pe larg întâlnite în acest domeniu.

Valoarea practică a tezei: constituie un suport teoretico-practic a contractelor de investiție în spațiul locativ și contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit, prin elucidarea problemelor de reglementare a acestora, cu identificarea lacunelor existente și modificarea unor acte legislative, cu prezentarea recomandărilor pentru înlăturarea lor.

ANNOTATION

Mihail Popovici „The contract for the sale and purchase of residential premises”.

Master's thesis in law

Structure of the thesis: The thesis was structured from annotation, introduction, four chapters divided into several sub-chapters, general conclusions and recommendations, bibliography, declaration of personal responsibility.

Key words: contract, sale, construction investment contract, real estate, real estate, obligation, material defects, seller, buyer.

Actuality and importance of the topic addressed. The sale and purchase of a rental property is the most common means of acquiring ownership of a rental property or an apartment. The real estate market in recent years has been known for its unsuccessful development, influenced by the process of providing the facilities and has become much simpler and faster, the attractive prices and the increase in the population's income.

The validity of the stated theme is also supported by the fact that the prices of these goods are still very high and not for everyone from a financial point of view.

Scientific research methodology. The investigation was carried out based on the theoretical and methodological principles reflected in the legal doctrine, the research methods being applied to its development: logical-legal, analogy, analysis and synthesis, induction and deduction, comparative method.

Purpose and objectives: it consists in carrying out a complex theoretical-practical research and analysis of the contract of sale and purchase of the living room. In order to achieve the proposed goal, it is necessary to establish the following objectives: highlight the particularities of the contract for the sale and purchase of residential premises; researching the essence and content of the legislative regulations regarding the legal regime of the residential premises; analysis of the theoretical and practical problems of the contract of sale and purchase of residential premises; the identification of practical solutions related to the contract of sale and purchase of residential premises;

The scientific innovation of the work: it results from the current trends of the evolution of society, from the theoretical and practical study of the phenomenon of the contract of sale and purchase of residential premises. At the same time, the proposed innovations and recommendations have an important role in solving the widely encountered problems in this field.

The practical value of the thesis: it constitutes a theoretical-practical support for investment contracts in residential space and the sale-purchase contract of residential premises, by elucidating the problems of their regulation, with the identification of existing gaps and the modification of some legislative acts, with the presentation of recommendations for their removal.

CUPRINS

ADNOTARE	8
ANNOTATION	9
INTRODUCERE	11
1. ABORDĂRIDOCTRINARE ȘI NORMATIVE PRIVIND CONTRACTULDEVÂNZARE-CUMPĂRAREA ÎNCĂPERILOR DE LOCUIT	16
1.1 Analiza doctinară a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	16
1.2 Analiza evoluției legislative a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	25
1.3 Concluzii la capitolul I.....	29
2. ELEMENTELE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A ÎNCĂPERILOR DE LOCUIT	31
2.1 Obiectul contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	31
2.2 Părțile contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	35
2.3 Forma contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	38
2.4 Prețul contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	39
2.5 Concluzii la capitolul II.....	42
3. CONTRACTUL DE INVESTIȚII ÎN CONSTRUCȚII	44
3.1 Esența contractului de investiții în construcții.....	44
3.2 Necesitate și/sau riscul contractului de investiții.....	46
3.3 Mecanismele de apărare.....	49
3.4 Concluzii la capitolul III.....	51
4. ASPECTE PRACTICE DESPRE CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A ÎNCĂPERILOR DE LOCUIT	52
4.1 Aspecte practice legate de efectele contractului.....	52
4.2 Simulația prețului în contractul de vânzare cumpărare a încăperilor locative.....	54
4.3 Elaborarea unui contract de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit.....	66
4.4 Concluzii la capitolul IV.....	70
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI	72
BIBLIOGRAFIE	75

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei cercetate. Contractul de vânzare-cumpărare a unei încăperi de locuit este cel mai des întâlnit mijloc de dobândire cu titlu de proprietate a unei case de locuit sau a unui apartament. Piața imobiliară în ultimii ani a cunoscut o dezvoltare fructoasă, influențată de procesul de oferire a creditelor care a devenit unul mult mai simplu și rapid, prețurile atractive și creșterea veniturilor populației.

Operațiunilor cu imobilul, erau cunoscute încă din antichitate, operațiuni specifice dreptului roman, iar dezvoltarea lor a fost continuă, cererile pentru bunurile imobile fiind permanent în creștere au determinat intensificarea acestor operațiuni.

Piața imobiliară în special ce ține de încăperile locative în Republica Moldova a fost marcată de procesele privatizării ce au început după obținerea independenței, recunoscându-se instituirea proprietății private. Astfel, persoanele prin acest proces de privatizare deveneau proprietarii bunurilor imobile locative, iar odată privatizate, încăperile locative foarte ușor puteau fi vândute, iar cel mai utilizat mijloc de înstrăinare era contractul de vânzare-cumpărare.

Actualmente, numărul mare de apartamente date în exploatare determină reduceri considerabile a prețurilor, prin intermediul programului Prima Casă, a ipotecii care este mai avantajoasă, iar toate acestea luate împreună au generat ca cumpărarea încăperilor de locuit să fie posibilă și pentru un număr considerabil de persoane fizice care nu puteau să procure o încăpere de locuit în viitorul apropiat.

Actualitatea temei cercetate este susținută și de faptul că prețurile acestor bunuri sunt foarte ridicate totuși și nu pentru toți sunt accesibile din punctul de vedere financiar. Totodată prețul bunurilor-încăperile de locuit, dacă cel puțin nu sunt într-o creștere permanentă, sunt relativ constante, adică prezintă o alternativă pentru investițiile mijloacelor financiare ale populației în astfel de bunuri, în detrimentul altor tipuri de investiții sau a depozitelor bancare.

Importanța temei rezultă din riscurile ce pot să apară în legătură cu astfel de bunuri, de asemenea importanța este determinată în mare parte de semnificația încăperilor de locuit pentru societate. Totodată, prin contractul de vânzare-cumpărare a unei încăperi de locuit se realizează obținerea unui bun în proprietate privată, drept prevăzut de Constituție. De asemenea, într-o oarecare măsură, statul prin această instituție își realizează obligația de a lua măsuri pentru ca fiecare om să aibă un trai decent prin obținerea unei încăperi de locuit, satisfăcând necesitățile de trai al persoanelor.

Scopul și obiectivele cercetării. Scopul rezidă în realizarea unei cercetări și analize complexe teoretico-practice a contractului de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit, determinarea și analiza problemelor legate de acest contract pentru a putea formula soluții eficiente pentru ele, cercetarea și evaluarea novațiilor aduse de ultimile modificări ale Codului Civil al Republicii Moldova, pentru a fi aplicate corect și uniform în practică.

Pentru realizarea scopului propus, presupune formularea următoarelor obiective:

- analiza doctrinară a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- studierea evoluției legislative a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- identificarea particularităților încăperii de locuit și ale contractului;
- cercetarea complexă a elementelor contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- elucidarea momentului transferului dreptului de proprietate asupra încăperii de locuit prin încheierea contractului;
- cercetarea esenței și conținutului reglementărilor legislative privind regimul juridic al încăperii locative;
- analiza problemelor teoretice și practice ale contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- analiza particularităților obiectului, subiecților, formei și prețului contractului de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit;
- analiza și studiul novațiilor legate de contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- evaluarea esenței contractului de investiții în construcții;
- identificarea unor soluții practice pentru a soluționa cele mai des întâlnite probleme legate de contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;
- elaborarea unui model de contract de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit;

Supportul tehnico științific. În cadrul studierii problemei în cauză au fost cercetate concepțiile civiliştilor din diferite state. De rând cu lucrările științifice și edițiile periodice editate în Republica Moldova, au fost studiate și un șir de lucrări ale unor autori din România, Rusia care tratează regimul juridic al contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, abordează cele mai importante aspecte, particularități legate de contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit ce reprezintă o varietate a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. Astfel, o influență și importanță deosebită la elaborarea prezentei lucrări au avut cercetările următorilor cercetători: Stănciulescu L., Prescure T., Stanciu D. Cârpenaru, Скворцов О. Ю. Autorii enumerați au abordat principalele aspecte legate de vânzarea bunurilor imobile, caracterele juridice specifice, elementele juridice, momentul transferului proprietății asupra unui bun imobil și efectele contractului de vânzare-cumpărare.

La baza cercetării au fost puse lucrările cercetătorilor din Republica Moldova, care au avut un mare aport la cercetarea legislației în vigoare, interpretarea ei, elucidarea principalelor probleme, de asemenea perfecționarea și modernizarea ei prin studiile lor. Savanții autohtoni au

tratat aspectele teoretice, cât și practice legate de contractul de vânzare-cumpărare cu toate varietățile lui, fapt ce a determinat o mai bună pregătire și dezvoltare a practicienilor. În acest sens, menționăm notorietăți precum: Chibac Gh., Băieșu A., Palii V., Rotari A., Efrim O.

O importanță deosebită la elaborarea prezentei lucrări a avut analiza bazei normative și anume Constituția Republicii Moldova, Codul civil al Republicii Moldova, Legea cadastrului bunurilor imobile, Legea cu privire la notariat, Legea cu privire la privatizarea fondurilor de locuințe, Legea condominiului fondului locativ ș.a.

Metodologia cercetării. Cercetarea se bazează pe studierea materialului teoretic și legislativ, prin folosirea metodelor de cercetare *istorică, sistematică, juridico-comparativă, logică, etc.*

Metoda logică este utilizată pe parcursul întregii lucrări, aceasta a permis studierea esenței contractului, iar două dintre operațiile de bază ale metodei logice – analiza și sinteza au contribuit la interpretarea normelor juridice, descoperirea problemelor teoretice și practice legate de contractul de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit. Metoda logică a permis analiza diferitor noțiuni, concepte și fenomene, studierea diferitor argumentări, tendințe ca ulterior să propunem argumentări, viziuni sau recomandări cu privire la contractul de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit.

Metoda istorică a fost utilizată în special la elucidarea și studiul evoluției conceptului de contract de vânzare-cumpărare a încăperii de locuit, a conceptului de încăpere locativă, precum și la elucidarea evoluției raporturilor de vânzare a încăperilor de locuit, elucidarea factorilor care au contribuit la dezvoltarea acestui contract. Această metodă folosită preponderent în Capitolul I al tezei a facilitat procesul de înțelegere aprofundată a esenței contractului și a modului cum a evoluat această instituție în ultimii ani.

Metoda comparativă, a fost utilizată la studierea trăsăturilor specifice contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit, a diferențelor în diferite sisteme naționale de drept, în special cu cel din România. Această metodă permite indentificare unor novații, modalități de soluționare a unor probleme practice ce pot fi ulterior preluate și implementate în legislația națională. Metoda comparativă a permis diferențierea contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit de alte contracte, sau de alte varietăți ale contractului de vânzare-cumpărare evidențiind acele trăsături comune sau specifice ce-l individualizează.

Utilizarea metodelor menționate au facilitat și optimizat procesul de cercetare științifică, și a nune realizarea obiectivelor propuse, iar pe lângă metodele enunțate au fost utilizate și procedee de cercetare științifică ca: inducția și deducția.

Noutatea științifică a lucrării constă în examenarea complexă din punct de vedere legislativ, doctrinar și practic a raporturilor de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit prin

prizma ultimilor modificări ale legislației Republicii Moldova din domeniul supus cercetării, la caz a Codului civil, și a Legii privind cadastrul bunurilor imobile, Legea cu privire la privatizarea fondurilor de locuințe, Legea condominiului fondului locativ, etc.

Semnificația teoretică și valoarea practică a lucrării constă în următoarele: realizarea unei interpretări a legislației privind înstrăinarea imobilului în special a încăperilor de locuit pentru a favoriza soluționarea mai multor probleme condiționate de lacunele întâlnite în reglementările naționale din domeniu; rezultatele pot contribui la formarea unei atitudini noi față de regimul juridic al încăperilor de locuit, în general, și înstrăinarea acestora prin contractul de vânzare-cumpărare, în particular; elaborarea unor recomandări practice, orientate spre perfecționarea mecanismului derulării procedurii de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit, menite să asigure protecția drepturilor și intereselor legale ale subiecților participanți la piața imobiliară.

Structura și volumul lucrării. Lucrarea conține patru capitole, fiecare fiind divizat în subcapitole, care redau și dezvăluie consecutiv tema capitolului.

Capitolul 1 este dedicat abordărilor doctrinare și normative privind contractul de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit, în special: analiza doctrinară a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit; studierea evoluției legislative a contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit; analiza particularităților contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile sub aspect general în baza legislației naționale, jurisprudenței, doctrinei străine și autohtone.

Capitolul 2 este consacrat elementelor contractului de vânzare-cumpărare a încăperilor de locuit care îl definesc și îl individualizează.

În capitolul 3 am prezentat aspectele actuale ale contractului de investiții în construcție. În special am intenționat să definim esența acestui tip de contract, să explicităm potențialele riscuri și să enunțăm care ar fi mecanismele de apărare legale.

În capitolul 4 sunt cercetate aspectele practice ale efectelor vânzării-cumpărării încăperilor locative, în special problemele legate de obligațiile de garanție a vânzătorului, obligația de predare a încăperii de locuit și simularea prețului în contract. Elaborarea unui contract, în baza legislației în vigoare, reglementările contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și înregistrarea de stat a dreptului obținut prin încheierea acestor contracte sunt aspecte foarte importante și actuale timpului.

La finalul fiecărui capitol sunt prezentate concluzii, iar teza se finalizează cu un compartiment: **Concluzii generale și recomandări**, care cuprinde un șir de idei generalizatoare la subiectul tezei.

BIBLIOGRAFIE

I. Acte legislative și normative

1. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06 iunie 2002. Republicat în temeiul Legii nr. 133 din 15.11.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 66-75 (6989- 6998), din 01.03.2019.
2. Cod civil al României aprobat la 25 iunie 2009, Monitorul Oficial nr.511 din 24 iulie 2009, intrat în vigoare la 01.10.2011 conform Legii 287 din 17.07.2011. În: Monitorul Oficial, Partea I, nr.505 din 15.07.2011
3. Codul civil al Federației Ruse, cartea a 2-a, în vigoare la 26.01.1996
4. Codul cu privire la locuințe RSS Moldovenești, adoptat la 03.06.1983, în vigoare la 01.10.1983, Veștile nr.6/40,1983, abrogat
5. Instrucțiune cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, nr. 112 din 22.06.2005. În: Monitorul Oficial Nr. 142-144, 28.10.2005
6. Legea Republicii Moldova cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.57-58 din 04.09.1997
7. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. nr.102 din 16.07.2002;
8. Legea Republicii Moldova nr.164 din 09.07.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.138-139 din 29.07.2008
9. Legea Republicii Moldova cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 21.05.1998, nr. 44-46
10. Legea Republicii Moldova cu privire la condominiu în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.130-132 din 19.10.2000
11. Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.233-236 din 17.12.2004
12. Legea Republicii Moldova cu privire la monitoringul bunurilor imobile Nr. 267 din 29.11.2012. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 1-5 din 04.01.2013
13. Legea Republicii Moldova cu privire la privatizării fondului locativ nr.1324-XII din 10.03.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. ediție specială din 27.06.2006

14. Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, nr. 133 din 15-11-2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 467-479 din 14-12-2018
15. Legea Republicii Moldova cu privire la locuințe Nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 131-138, art. Nr: 249, 29.05.2015
16. Legea privind procedura notarială Nr. 246 din 15.11.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Nr. 30-37, art Nr: 89, din 01.02.2019
17. Recomandarea Curții Supreme de Justiție nr. 4 din 01.11.2012
18. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, adoptată prin Hotărârea Guvernului R.M. nr.958 din 04.08.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.117-181 din 15.08.2003

II. Manuale, monografii și lucrări didactice

19. BAIEȘ S., BĂIEȘU A. *Drept civil: Drepturile reale. Teorie generală a obligațiilor.* Vol.II, Chișinău: Cartier juridic, 2005
20. BAIEȘ S., ROȘCA N. *Drept civil. Partea Generală. Persoană fizică. Persoană juridică* Ediția a 5-a. Chișinău: Tipografia Centrală, 2014
21. BLOȘENCO A. *Înstrăinarea bunurilor imobile prin acte juridice neautentificate notarial.* În: Revista Națională de Drept nr.12 din 2005
22. BOROI G., ANGHELESCU CARLA A. *Curs de Drept civil, Partea Generală, ed. a 2-a.* București: Hamangiu, 2012
23. BURUIANĂ M., EFRIM O., EȘANU N., ș.a. *Comentariu la Codul civil al Republicii Moldova, vol.II.* Chișinău: ARC, 2006
24. CĂRPENARU S. *Drept comercial român.* București: ALLBECK, 2001
25. CHIBAC Gh., BĂIEȘU A., ROTARI A., EFRIM O. *Drept civil: Contracte speciale, ediția I.* Chișinău: Cartier juridic, 2005
26. CHIBAC Gh., BRUMA S., ROBU O., CHIBAC N. *Drept civil. Contracte și Sucesiuni:Curs universitar Ed.a 2-a.* Chișinău: Tipografia Centrală, 2014
27. CHIBAC Gh., BRUMA S., ROBU O., CHIBAC N. *Drept civil. Contracte și Sucesiuni:Curs universitar Ed.a 4-a.* Chișinău: Tipografia Centrală, 2019
28. CHIBAC Gh. *Unele aspecte practice cu privire la contractul de vânzare-cumpărare a spațiului locativ. Studii juridice în onoarea prof.univ.dr. Gheorghe Chibac /* Universitatea de Stat din Moldova, Facultatea de Drept; responsabilul ediției: Sergiu Băieșu. – Chișinău: CEP USM, 2013

29. CLIMOVA A. *Unele aspecte juridice privind autentificarea tranzacțiilor cu bunuri imobile.* În: Revista Națională de Drept nr.12, 2001
30. CUZNEȚOV A. *Originea contractului de vânzare-cumpărare.* În: Revista Națională de Drept-Nr. 2, 2017
31. CUZNEȚOV A., COJOCARU O. *Conceptul și trăsăturile specifice ale contractelor comerciale.* În: Revista Națională de Drept, nr.2/2015
32. MARIAN S. *Unele aspecte ale cadastrului și publicității imobiliare.* În: Legea și viața nr.10, 2005
33. MOCANU E. *Înstrăinarea imobilelor în proces de construcție.* În: Revista Națională de Drept, 2013, nr.8, p.36
34. PALII V. *Conținutul contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor.* În: Analele științifice ale Universității de Stat, Seria Științe Socioumaniste, vol. I, CEP USM, Chișinău, 2006
35. PALII V. *Analiza economico-juridică a imobilului ca obiect al tranzacțiilor imobiliare.* În: Economie și Finanțe nr.1/2001
36. PALII V. *Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobililor în baza contractului de vânzare-cumpărare.* În: Revista Economică nr.1, 2001
37. PRESCURE T. *Curs de contracte civile.* București: Hamangiu, 2012
38. STANCIU D. CĂRPENARU, STĂNCIULESCU L., NEMEȘ V. *Contracte civile și comerciale.* București: Hamangiu. 2009.
39. STĂNCIULESCU L. *Curs de drept civil. Contracte.* București: Editura Hamangiu, 2012
40. ȚURCAN D. *Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile – între trecut și modernitate.* În: culegerea comunicărilor din cadrul Conferinței științifice națională cu participare internațională „Realități și perspective ale învățământului juridic național” din 1 și 2 octombrie 2019, organizată cu ocazia aniversării de 60 de ani ai Facultății de Drept a Universității de Stat din Moldova.
41. VALI Ș.- I. NIȚĂ, STANCIU C. *Considerații teoretice și practice privind acțiunea în simulație.* În: Revista de Științe Juridice, nr.4, 2006
42. БРАГИНСКИЙ М. И., ВИТРЯНСКИЙ В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества.* Москва: «Статут», 2008
43. СКВОРЦОВ ОЛЕГ. *Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Учебное пособие.* Москва: Издательство Волтерс Клувер, 2006
44. CHIRICĂ D. *Drept Civil, Contracte Speciale.* București: ALL BECK, 2019.
45. FLORESCU D. C. *Drept Civil, Contracte speciale.* București: ALL BECK, 2019.
46. MOTICA, J., MOȚIU, F. *Contracte civile.* București: ALL BECK, 2014.

III. Practica judiciară

47. Decizia Curții Supreme de Justiție din 3 februarie 2019 , Dosarul nr. 2ra-178/19
48. Decizia Curții Supreme de Justiție din 23 martie 2019 , Dosarul nr.2r-327/19
49. Decizia Curții Supreme de Justiție din 16 aprilie 2019, Dosar nr. 2rc-311/19
50. Decizia Curții Supreme de Justiție din 26 iunie 2019 , Dosarul nr.2ra-1230/19

IV. Site-ografia

51. https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2016/17_Investitii.pdf (vizitat 19.12.2022)
52. https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2017/17_AS.pdf (vizitat 12.12.2022)
53. https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON020/CON021000.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774 (vizitat la 01.11.2022)
54. Guțu Zinaida, Riscurile investițiilor în construcția spațiului locativ, Chișinău, 2014 http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI_Moldova_Studiu_Riscurile_investitiilor_in_constructii_2014.pdf (vizitat 18.10.2022)
55. Recomandarea nr. 4 Privind aplicabilitatea Legii privind protecția consumatorilor în cauzele civile ce vizează litigiile cu privire la darea în exploatare în termen a imobilelor, inclusiv caselor de locuit, prestarea în termen a serviciilor, etc. http://jurisprudenta.csj.md/search_rec_csj.php?id=19 (vizitat la 15.12.2022)