

CUPRINS

Considerații generale. Introducere în studiul problemei.....1

**TITLUL I. PACTUL DE PREFERINȚĂ
(DREPTUL CONVENȚIONAL DE PREEMPTIUNE).....7**

**Capitolul I. Introducere și problemele de formă
ale pactului de preferință.....7**

Secțiunea 1. Considerații preliminare.....7

§1. Evoluție și terminologie.....7

1.1. Actul juridic.....10

1.2. Dreptul de preferință.....11

§2. Definiție.....12

§3. Natura juridică a pactului de preferință.....13

3.1. Se poate considera că pactul de preferință este,
în lumina noului Cod civil, un contract numit.....15

3.2. Pactul de preferință este o convenție
care se circumscrie clasei antecontractelor.....15

3.3. Pactul de preferință este un contract nesuscetibil
de a fi cesionat.....15

3.4. Caracterul oneros sau gratuit al pactului
de preferință depinde de voința părților, legea neprevăzând
obligativitatea plății unui preț în schimbul acordării
preferinței la cumpărare.....16

3.5. Pactul de preferință este un contract unilateral
prin esența sa.....16

§4. Reglementarea juridică.....16

Secțiunea a 2-a. Problemele de formă ale pactului de preferință.....17

§1. Principiul.....18

1.1. Situația pactului de preferință prevăzut
într-o convenție de sine stătătoare.....18

1.1.1. *Pactul de preferință este un contract independent.....19*

1.1.2. <i>Pactul de preferință poate fi un act unilateral?</i>	19
1.1.3. <i>Pactul de preferință poate fi un act colectiv</i>	19
1.2. <i>Situația pactului de preferință prevăzut în cuprinsul unui alt contract mai vast</i>	20
Capitolul al II-lea. Probleme de fond ale pactului de preferință	21
<i>Secțiunea 1. Generalități și caractere generale ale pactului de preferință</i>	21
§1. <i>Pactul de preferință este un contract gratuit sau oneros</i>	21
1.1. <i>Pactul de preferință încorporat într-o convenție mai vastă</i>	21
1.2. <i>Pactul de preferință conceput ca un contract izolat</i>	22
§2. <i>Caracterul unilateral sau sinalagmatic al pactului de preferință</i>	23
§3. <i>Interpretarea pactului de preferință</i>	24
<i>Secțiunea a 2-a. Părțile pactului de preferință</i>	24
§1. <i>Promitentul</i>	24
§2. <i>Beneficiarul</i>	28
<i>Secțiunea a 3-a. Condițiile de fond ale pactului de preferință</i>	28
§1. <i>Consimțământul părților</i>	28
1.1. <i>Viciile de consimțământ</i>	28
§2. <i>Capacitatea părților</i>	29
2.1. <i>Capacitatea promitentului</i>	29
2.2. <i>Capacitatea beneficiarului</i>	29
§3. <i>Obiectul pactului de preferință</i>	30
3.1. <i>Bunul, ca obiect al pactului de preferință</i>	31
3.1.1. <i>Obiectul trebuie să fie în circuitul civil</i>	31
3.1.2. <i>Obiectul trebuie să fie alienabil</i>	31
3.1.3. <i>Obiectul trebuie să fie determinat</i>	33
3.2. <i>Dreptul, ca obiect al pactului de preferință</i>	34
§4. <i>Cauza pactului de preferință</i>	34
§5. <i>Prețul preferinței</i>	35

Capitolul al III-lea. Dreptul de preferință înaintea faptului generator al preferinței	36
<i>Secțiunea 1. Natura juridică a dreptului de preferință</i>	36
§1. Dreptul de preferință este un drept de creață.....	36
§2. Dreptul de preferință este un drept eventual.....	37
§3. Dreptul de preferință este un drept indivizibil și incesibil.....	38
<i>Secțiunea a 2-a. Durata dreptului de preferință</i>	38
§1. Durata minimală a dreptului de preferință.....	39
§2. Durata maximală a dreptului de preferință.....	41
§3. Prescriptibilitatea dreptului de preferință.....	42
3.1. Teza imprescriptibilității dreptului de preferință.....	43
3.2. Critica tezei imprescriptibilității	43
§4. Modalitatea practică de fixare a duratei dreptului de preferință.....	44
§5. Problema duratei dreptului de preferință în cazul inserării sale în cuprinsul unui contract mai vast.....	45
<i>Secțiunea a 3-a. Caducitatea dreptului de preferință</i>	46
§1. Schimbarea destinației bunului.....	46
§2. Punerea sub interdicție a promitentului în cursul duratei pactului de preferință.....	48
§3. Distrugerea sau dispariția bunului obiect al dreptului de preferință.....	48
§4. Dispariția cauzei avută în vedere de către părți la încheierea pactului de preferință	48
<i>Secțiunea a 4-a. Transmisibilitatea dreptului de preferință</i>	49
§1. Situația pactelor de preferință încheiate anterior intrării în vigoare a noului Cod civil.....	50
1.1. Transmisibilitatea activă.....	50
1.2. Transmisibilitatea pasivă.....	52
§2. Situația convențiilor de preempțiune încheiate după intrarea în vigoare a noului Cod civil.....	52
2.1. Transmisibilitatea activă.....	52
2.2. Transmisibilitatea pasivă.....	53

<i>Secțiunea a 5-a. Obligațiile promitentului</i>	53
§1. Libertatea de vânzare a promitentului.....	53
§2. Data la care se apreciază consimțământul vânzătorului.....	55
§3. Obligațiile secundare ale promitentului.....	55
3.1. Interdicția de a încheia un alt pact de preferință.....	55
3.1.1. <i>Sucesiunea în timp a două drepturi de preferință având același obiect</i>	56
3.1.2. <i>Situația în care cele două drepturi de preferință au domenii diferite de aplicabilitate</i>	58
3.1.3. <i>Subsidiaritatea celui de-al doilea drept de preferință</i>	58
3.2. Interdicția de a încheia o promisiune de vânzare cu privire la bunul obiect al pactului de preferință.....	59
3.3. Interdicția de a încheia un contract de închiriere	59
<i>Secțiunea a 6-a. Obligațiile titularului dreptului de preferință</i>	60
§1. Obligația titularului dreptului de preferință de a plăti contravaloarea preferinței acordate de către promitent.....	60
§2. Obligația titularului dreptului de preferință de a aștepta.....	60
Capitolul al IV-lea. Faptul generator al preferinței	61
<i>Secțiunea 1. Generalități</i>	61
§1. Rolul pactului de preferință.....	61
§2. Gratuitatea sau onerozitatea faptului generator al preferinței.....	61
§3. Faptul generator de preferință este un act juridic sau un fapt juridic?.....	61
§4. Prezența unui terț concurent.....	62
§5. Înstrăinarea bunului de către promitent poate să se facă prin orice act juridic oneros sau neapărat printr-o vânzare?.....	63
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul, obiect al faptului generator</i>	64
§1. Generalități.....	64
§2. Vânzarea ca fapt generator al dreptului de preferință.....	64
2.1. Deghizarea contractului de vânzare-cumpărare printr-un contract gratuit.....	65
2.2. Contractul de vânzare-cumpărare este afectat de o condiție.....	65

2.3. Situația în care există neconcordanțe între întinderea obiectului pactului de preferință și întinderea obiectului vânzării.....	66
§3. Darea în plată ca fapt generator al preferinței.....	67
Capitolul al V-lea. Dreptul de preferință după faptul generator al preferinței.....	69
<i>Secțiunea 1. Exercițarea dreptului de preferință.....</i>	<i>69</i>
§1. Notificarea.....	69
1.1. Forma notificării.....	70
1.2. Conținutul notificării.....	70
1.3. Termenul de răspuns la notificare.....	73
1.4. Autorul notificării.....	75
1.5. Destinatarul notificării.....	75
1.6. Pluralitatea titularilor dreptului de preferință.....	76
§2. Răspunsul titularului dreptului de preferință.....	76
2.1. Forma opțiunii.....	76
2.2. Conținutul răspunsului.....	77
§3. Realizarea vânzării.....	79
3.1. Termenul de realizare al vânzării.....	82
<i>Secțiunea a 2-a. Sancțiunile nerespectării dreptului de preferință.....</i>	<i>83</i>
§1. Acordarea de daune-interese.....	83
1.1. Valoarea daunelor-interese.....	84
1.2. Debitorul plății de daune-interese.....	84
1.3. Creditorul daunelor-interese.....	85
§2. Nulitatea contractului de vânzare sau declararea inopozabilității acestuia față de beneficiarul dreptului de preferință.....	85
2.1. Cumulul reparației în natură cu reparația prin echivalent.....	86
2.2. Condițiile admisibilității acțiunii în anularea contractului de vânzare încheiat de promitent cu un terț.....	86
2.3. Dovada „înțelegerii frauduloase”.....	88
2.3.1. Dovada cunoașterii de către dobânditor a existenței pactului de preferință.....	88

2.3.2. <i>Dovada cunoașterii de către dobânditor a intenției titularului dreptului de preferință de a-și exercita dreptul</i>	89
2.4. <i>Regimul nulității</i>	92
§3. <i>Substituirea dobânditorului cu titularul dreptului de preferință</i>	92
<i>Secțiunea a 3-a. Concursul drepturilor de preferință constituite asupra aceluiași bun</i>	94
TITLUL II. PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE A VINDE	97
Capitolul I. Introducere. Noțiune. Reglementare	97
<i>Secțiunea 1. Locul și rolul promisiunii unilaterale în cadrul procesului de formare a contractului final</i>	97
<i>Secțiunea a 2-a. Noțiune</i>	100
<i>Secțiunea a 3-a. Reglementarea și elementele caracteristice ale promisiunii unilaterale de vânzare și ale pactului de opțiune privind contractul de vânzare</i>	101
Capitolul al II-lea. Caractere și natura juridică. Autonomia promisiunii unilaterale de vânzare	109
<i>Secțiunea 1. Evoluția discuțiilor privind natura juridică a promisiunii unilaterale</i>	109
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterele generale ale promisiunii unilaterale</i>	112
§1. <i>Promisiunea unilaterală de vânzare este un contract unilateral sau unul sinalagmatic?</i>	112
1.1. <i>Obligațiile care constituie obiectul promisiunii unilaterale de vânzare</i>	113
1.1.1. <i>Simetria obligațiilor din conținutul promisiunii unilaterale</i>	116
1.1.2. <i>Conexitatea obligațiilor născute din pactul de opțiune de vânzare</i>	119
§2. <i>Delimitări față de alte instituții asemănătoare</i>	120
2.1. <i>Delimitarea față de oferta de a contracta</i>	121
2.2. <i>Delimitarea față de pactul de preferință (contractul în virtutea căruia se naște dreptul convențional de preempțiune)</i>	128

2.3. Delimitarea față de promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare.....	133
2.4. Delimitarea față de contractul de vânzare-cumpărare.....	137
2.5. Delimitarea față de vânzarea pe gustate.....	139
<i>Secțiunea a 3-a. Natura juridică.....</i>	<i>140</i>

Capitolul al III-lea. Condițiile de validitate și elementele constitutive ale promisiunii unilaterale de vânzare.....142

<i>Secțiunea 1. Condiții de validitate. Elementele principale și obligatorii. Aplicabilitatea regulilor de drept comun.....</i>	<i>142</i>
---	------------

§1. Condiții de fond.....	142
1.1. Capacitatea părților.....	142
1.2. Consimțământul părților.....	144
1.3. Obiectul promisiunii.....	147
1.4. Cauza promisiunii de vânzare.....	149
§2. Condiții de formă.....	150

<i>Secțiunea a 2-a. Elementele proprii și caracteristice promisiunii unilaterale de vânzare.....</i>	<i>151</i>
--	------------

§1. Obligația promitentului.....	151
1.1. Natură juridică.....	151
1.2. Conținut.....	155
§2. Dreptul de opțiune.....	156
2.1. Definiție și natură juridică.....	156
2.1.1. <i>Dreptul de opțiune este un drept de creanță</i>	157
2.1.2. <i>Dreptul de opțiune este un drept potestativ</i>	158
2.1.3. <i>Dreptul de opțiune este un drept autonom</i>	159
2.1.4. <i>Dreptul de opțiune este un drept actual</i>	159
2.1.5 <i>Dreptul de opțiune este o restricție la dreptul de a dispune</i>	160
§3. Termenul de opțiune.....	161
§4. Indemnizația de imobilizare.....	164
4.1. Indemnizația de imobilizare nu poate fi calificată ca fiind prețul unei clauze de dezicere.....	165
4.2. Indemnizația de imobilizare nu poate fi calificată ca reprezentând aplicația unei clauze penale.....	166

4.3. Cuantumul indemnizației de imobilizare.....	167
4.4. Regimul indemnizației de imobilizare.....	168
<i>Secțiunea a 3-a. Publicitatea promisiunii unilaterale de vânzare.....</i>	<i>169</i>
Capitolul al IV-lea. Efectele promisiunii unilaterale de vânzare.....	174
<i>Secțiunea 1. Efectele promisiunii până la exercitarea opțiunii.....</i>	<i>174</i>
§1. Obligațiile promitentului până la ridicarea opțiunii de către beneficiar.....	174
1.1. Retractarea expresă a consimțământului de către promitent.....	177
1.2. Vânzarea bunului promis către un terț.....	178
1.2.1. Acțiunea în anularea vânzării încheiate de către promitent cu terțul.....	179
1.2.2. Acțiunea în declararea inopozabilității vânzării perfectate între promitent și terț.....	180
§2. Încheierea de către promitent a unor alte contracte având ca obiect bunul promis	188
§3. Drepturile promitentului până la exercitarea opțiunii.....	188
§4. Obligațiile beneficiarului înainte de ridicarea opțiunii.....	189
§5. Drepturile beneficiarului până la exercitarea opțiunii.....	190
<i>Secțiunea a 2-a. Efectele promisiunii la ridicarea opțiunii.....</i>	<i>191</i>
§1. Ridicarea opțiunii.....	191
1.1. Condițiile ridicării opțiunii.....	192
1.1.1. Condițiile de fond ale ridicării opțiunii.....	192
1.1.2. Condițiile de formă ale ridicării de opțiune.....	194
1.2. Efectele condiției suspensive sau rezolutorii asupra ridicării opțiunii.....	197
1.2.1. Prezența condiției suspensive în cuprinsul promisiunii unilaterale de vânzare.....	197
1.2.2. Prezența condiției rezolutorii în cuprinsul promisiunii unilaterale de vânzare.....	198
§2. Efectele ridicării opțiunii.....	198
2.1. Executarea de bunăvoie a promisiunii unilaterale. Încheierea vânzării.....	198
2.2. Neexecutarea de bunăvoie a promisiunii unilaterale de vânzare. Consecințe.....	201

<i>Secțiunea a 3-a. Caducitatea promisiunii unilaterale de vânzare</i>	204
<i>Secțiunea a 4-a. Cesiunea promisiunii unilaterale de vânzare</i>	205
§1. Cesiunea prin acte între vii a dreptului de opțiune (substituirea beneficiarului).....	206
§2. Transmisiunea promisiunii unilaterale de vânzare pentru cauză de moarte.....	208
Capitolul al V-lea. Promisiunea unilaterală de a cumpăra	208

TITLUL III. PROMISIUNEA SINALAGMATICĂ DE VÂNZARE-CUMPĂRARE.....211

Capitolul I. Apariția instituției. Evoluția legislativă și utilitatea sa actuală. Terminologie și natura juridică.....211

<i>Secțiunea 1. Istoric. Apariția instituției și utilitatea acesteia</i>	211
<i>Secțiunea a 2-a. Evoluția legislativă și reglementarea actuală</i>	218
<i>Secțiunea a 3-a. Noțiunea, natura și caracterele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare</i>	223
§1. Noțiune și natură juridică.....	223
§2. Trăsăturile promisiunii bilaterale de vânzare.....	227
2.1. Antecontractul de vânzare-cumpărare este un contract preliminar.....	227
2.2. Antecontractul de vânzare-cumpărare este un contract sinalagmatic.....	228
2.3. Antecontractul de vânzare-cumpărare este un contract autonom.....	228
2.3.1. Promisiunea bilaterală de vânzare se deosebește esențial de contractul definitiv de vânzare-cumpărare.....	229
2.3.2. Promisiunea bilaterală de vânzare se deosebește de o vânzare sub condiție sau afectată de un termen suspensiv.....	229
2.3.3. Promisiunea bilaterală de vânzare și situația creată prin încheierea a două promisiuni unilaterale de vânzare încrucișate ori prin încheierea a două pacte de opțiune încrucișate.....	231
2.3.4. Promisiunea bilaterală de vânzare se deosebește de vânzarea cu rezerva dreptului de proprietate.....	234
2.4. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare este un contract consensual.....	236

2.5. Promisiunea bilaterală de vânzare este un contract numit.....	236
2.6. Promisiunea bilaterală de vânzare este un contract cu titlu oneros.....	237
2.7. Promisiunea bilaterală de vânzare este un contract comutativ.....	237
2.8. Promisiunea bilaterală de vânzare este un contract cu executare <i>uno ictu</i>	238
Capitolul al II-lea. Condițiile de validitate și conținutul promisiunii bilaterale de vânzare.....	238
<i>Secțiunea 1. Condițiile de fond ale promisiunii bilaterale de vânzare.....</i>	<i>238</i>
§1. Capacitatea părților.....	239
§2. Consimțământul părților.....	241
§3. Obiectul antecontractului.....	246
§4. Cauza antecontractului de vânzare-cumpărare.....	249
<i>Secțiunea a 2-a. Conținutul promisiunii bilaterale de vânzare.....</i>	<i>249</i>
§1. Conținutul obligatoriu al promisiunii sinalagmatiche de vânzare-cumpărare.....	249
1.1. Promisiunea fermă de a încheia în viitor, în condițiile prevăzute de lege, contractul definitiv de vânzare-cumpărare.....	250
1.2. Lucrul promis.....	250
1.2.1. Bunul promis trebuie să existe la momentul încheierii promisiunii de vânzare-cumpărare.....	250
1.2.2. Bunul promis trebuie să se găsească în circuitul civil.....	251
1.2.3. Bunul promis trebuie să fie determinat sau determinabil, posibil și licit.....	256
1.3. Prețul vânzării.....	256
1.3.1. Prețul trebuie să fie stabilit în bani.....	256
1.3.2. Prețul trebuie să fie determinat sau determinabil.....	257
1.3.3. Prețul trebuie să fie sincer și serios.....	257
1.4. Pentru valabilitatea promisiunii bilaterale de vânzare nu este necesară autorizarea prealabilă cerută de lege în cazul anumitor vânzări.....	258
§2. Conținutul neobligatoriu al promisiunii bilaterale de vânzare. Clauzele accesorii.....	258
2.1. Clauza de inalienabilitate.....	259
2.2. Clauza de dezicere.....	261

2.3. Clauza rezolutorie.....	266
2.4. Clauza penală.....	271
2.5. Arvuna.....	274
§3. Conținutul neobligatoriu al promisiunii bilaterale de vânzare. Clauzele anticipatorii.....	277
3.1. Clauza privind plata anticipată a prețului.....	278
3.2. Clauza privind transmiterea anticipată a stăpânirii de fapt și a folosinței bunului promis.....	279
3.3. Clauza anticipatorie de a permite promitentului cumpărător să construiască pe terenul care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare.....	281
<i>Secțiunea a 3-a. Condițiile de formă ale promisiunii bilaterale de vânzare</i>	283
§1. Forma promisiunii bilaterale de vânzare care vizează încheierea unei vânzări solemne în virtutea legii.....	285
§2. Forma promisiunii bilaterale de vânzare care vizează încheierea unei vânzări solemne în virtutea voinței părților.....	290
Capitolul al III-lea. Efectele promisiunii bilaterale de vânzare.....	291
<i>Secțiunea 1. Obligațiile părților promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.....</i>	<i>293</i>
§1. Obligațiile principale ale promitentului-vânzător.....	293
1.1. Obligația promitentului-vânzător de a consimți la autentificarea vânzării	294
1.2. Obligația promitentului-vânzător de a nu înstrăina sau greva bunul promis în folosul altei persoane.....	295
1.3. Obligația promitentului-vânzător de a nu încheia acte juridice susceptibile de a micșora sau înlătura dreptul promitentului-cumpărător.....	297
§2. Obligațiile principale ale promitentului-cumpărător.....	298
<i>Secțiunea a 2-a. Transmisiunea, cesiunea și încetarea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.....</i>	<i>298</i>
§1. Transmisiunea pe cale succesorală a drepturilor și obligațiilor părților promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.....	299

§2. Cesiunea prin acte între vii a drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.....	300
2.1. Cesiunea drepturilor și obligațiilor părților în lumina Codului civil din 1864.....	300
2.2. Cesiunea drepturilor și obligațiilor părților în lumina noului Cod civil.....	302
2.3. Încetarea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.....	304
2.3.1. <i>Încetarea promisiunii bilaterale de vânzare prin acordul părților.....</i>	305
2.3.2. <i>Prescripția extinctivă a drepturilor născute din promisiunea bilaterală de vânzare.....</i>	305
2.3.3. <i>Caducitatea, cauză de încetare a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.....</i>	307
2.3.4. <i>Împlinirea condiției extinctive prevăzută de părțile promisiunii.....</i>	307
2.3.5. <i>Neîndeplinirea unei condiții suspensive în termenul fixat de părți ca limită pentru producerea acesteia.....</i>	308
2.3.6. <i>Pieirea bunului promis</i>	310
2.3.7. <i>Decesul unuia dintre promitenți.....</i>	310
<i>Secțiunea a 3-a. Executarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare. Efectele neexecutării obligațiilor de către părți.....</i>	311
§1. Executarea de bunăvoie a promisiunii bilaterale de vânzare.....	311
§2. Refuzul uneia dintre părți de a participa la autentificarea actului. Executarea silită în natură a obligațiilor de a face asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.....	311
2.1. Executarea silită în natură prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.....	312
2.1.1. <i>Fundamentarea în decursul timpului a admisibilității pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare.....</i>	312
2.1.2. <i>Pronunțarea hotărârii judecătorești era întemeiată în drept pe dispozițiile art. 111 C. proc. civ. și pe acelea ale art. 1295 C. civ. 1864.....</i>	315
2.1.3. <i>Hotărârile judecătorești erau întemeiate în drept pe dispozițiile abrogate ale art. 12 din Decretul nr. 144/1958, considerându-se că acestea ultraactivează.....</i>	316

2.1.4. <i>Întemeierea hotărârilor judecătorești care țin loc de act autentic de vânzare-cumpărare pe dispozițiile art. 970 alin. (2), art. 1073 și art. 1077 C. civ. 1864.....</i>	317
2.1.5. <i>Întemeierea pronunțării hotărârilor judecătorești care țin loc de act autentic de vânzare pe prevederile art. 5 alin. (2) ale Titlului X al Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente.....</i>	321
2.1.6. <i>Temeiul și regimul juridic actual al acțiunilor având ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.....</i>	322
§3. <i>Acțiunea în executarea silită a promisiunii bilaterale de vânzare și acțiunea în prestație tabulară.....</i>	325
3.1. <i>Cele două acțiuni în sistemul cărților funciare reglementat de Decretul-lege nr. 115/1938.....</i>	327
3.2. <i>Cele două acțiuni în sistemul de publicitate imobiliară prevăzut de Legea nr. 7/1996.....</i>	331
3.3. <i>Aplicabilitatea acțiunii în prestație tabulară în noul Cod civil.....</i>	333
§4. <i>Executarea silită în natură a obligațiilor asumate în temeiul unei promisiuni bilaterale de vânzare sub sancțiunea daunelor sau amenzilor cominatorii.....</i>	334
§5. <i>Înstrăinarea bunului promis către un terț. Posibilitățile legale ale promitentului-cumpărător.....</i>	338
5.1. <i>Consecințele înstrăinării încheiate de către promitentul-vânzător cu terțul de rea-credință.....</i>	339
5.1.1. <i>Acțiunea în declararea inopozabilității vânzării încheiate de către promitentul-vânzător cu terțul de rea-credință.....</i>	339
5.1.2. <i>Acțiunea având ca obiect constatarea nulității absolute a înstrăinării pentru cauza ilicită și ca efect al principiului fraus omnia corrumpit.....</i>	340
5.1.3. <i>Acțiunea în anularea actului juridic de înstrăinare consimțit de promitentul-vânzător în favoarea unui terț.....</i>	341
5.2. <i>Consecințele înstrăinării încheiate de promitentul-vânzător cu un terț de bună-credință.....</i>	341
<i>Secțiunea a 4-a. Rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare.....</i>	342
<i>Secțiunea a 5-a. Impreviziunea în situația promisiunii bilaterale de vânzare.....</i>	344

<i>Secțiunea a 6-a. Situații specifice</i>	352
§1. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată doar de unul dintre soți.....	352
1.1. Promisiunea bilaterală de vânzare, având ca obiect un bun comun imobil, încheiată în calitate de promitent-vânzător numai de către unul dintre soți.....	352
1.2. Promisiunea bilaterală de vânzare, având ca obiect un bun imobil, încheiată în calitate de promitent-cumpărător numai de către unul dintre soți.....	357
§2. Efectele juridice ale antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor încheiate înainte și sub imperiul Legii nr. 58/1974 și al Legii nr. 59/1974	358
2.1. Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a unui imobil, încheiată înainte de intrarea în vigoare a Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974.....	359
2.2. Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a unui imobil, încheiată sub imperiul Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974.....	361
§3. Aplicabilitatea instituției antecontractului în lumina legislației specifice programului guvernamental „Prima casă”	364
§4. Posibilitatea investiției cu formulă executorie a unei promisiuni bilaterale de vânzare încheiată în forma autentică și executarea silită indirectă a clauzei penale sau a clauzei de arvună inserată în cuprinsul acesteia.....	366
CONCLUZIE GENERALĂ	367
BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ	373
INDEX	394