

Cuprins

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare

- comentarii -	1
<i>Secțiunea 1. Noțiune și reglementare</i>	1
<i>Secțiunea a 2-a. Caractere juridice</i>	4
<i>Secțiunea a 3-a. Condițiile de validitate a antecontractului de vânzare-cumpărare</i>	12
§ 1. Consimțământul	12
§ 2. Dreptul de preempțiune	13
§ 3. Capacitatea	14
§ 4. Obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare	15
4.1. Lucrul ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare	16
4.2. Prețul	17
4.3. Arvuna	20
4.4. Clauza penală în antecontractele de vânzare-cumpărare	22
§ 5. Cauza	25
<i>Secțiunea a 4-a. Acțiunea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare</i>	25
§ 1. Timbrarea acțiunii	25
§ 2. Competența soluționării cererii de chemare în judecată având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Calificarea acțiunii	28
2.1. Competența materială	30
2.2. Competența teritorială	31
§ 3. Condițiile de exercițiu al acțiunii civile	31
§ 4. Prescripția dreptului la acțiune	32
§ 5. Probatoriul administrat în cazul cererii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare	33
<i>Secțiunea a 5-a. Executarea indirectă (prin echivalent) a obligațiilor din antecontract. Rezoluțiunea antecontractului de vânzare-cumpărare</i>	37
<i>Secțiunea a 6-a. Caracterul de titlu executoriu al antecontractului de vânzare-cumpărare</i>	39

Capitolul I. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare.

Noțiune și caractere juridice	40
1. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Necesitatea îndeplinirii propriilor obligații rezultate din antecontract de către persoana care promovează cererea de chemare în judecată	40
2. Inexistența unui drept de proprietate litigios, independent de mențiunile cărții funciare. Imposibilitatea modificării unilaterale a obligațiilor rezultate din antecontract de către promitentul-vânzător prin consemnarea prețului primit de la promitentul-cumpărător pe numele acestuia din urmă	44
3. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Sarcina probei pentru neexecutarea obligațiilor din antecontract	50
4. Aplicabilitatea excepției de neexecutare față de caracterul reciproc al obligațiilor asumate prin antecontract	55
5. Hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Respingerea cererii în condițiile în care nu s-a făcut dovada refuzului de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare	61
6. Convenție încheiată între două persoane juridice. Dovada convenției	64
7. Hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Nedovedirea existenței antecontractului. Înscrierea terenului în registrul agricol pe numele unei persoane nu poate face dovada calității de promitent-cumpărător a acesteia	68
8. Natura juridică a înțelegerii intervenite între părți. Admisibilitatea probei testimoniale pentru dovedirea antecontractului. Lipsa calității de proprietar a promitentului-vânzător la momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare nu afectează valabilitatea acestuia	73
9. Natura juridică a înțelegerii verbale dintre părți: schimb de folosință sau antecontract de schimb de proprietate. Admisibilitatea probei testimoniale	79
10. Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Respingerea acțiunii în condițiile lipsei calității de proprietar a pârâtului	86

-
11. Imposibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în situația în care promitenții-vânzători dețin în indiviziune cu alte persoane suprafețele promise spre vânzare cu alte persoane _____ 90
 12. Respingerea acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare în situația în care promitentul-vânzător are doar calitatea de coproprietar asupra imobilului înstrăinat. Respingerea cererii având ca obiect constatarea nulității absolute a antecontractului de vânzare-cumpărare privind întregul bun, antecontract încheiat doar de un coproprietar _____ 96
 13. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Admisibilitatea acțiunii asupra unei cote ideale din dreptul de proprietate asupra unui imobil _____ 103
 14. Hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Valabilitatea înstrăinării anterioare cu excepția fraudei. Imposibilitatea admiterii cererii doar pentru o cotă ideală din dreptul de proprietate în situația în care s-a promis înstrăinarea întregului bun _____ 108
 15. Antecontract cu privire la un bun imobil aflat în comunitatea de bunuri a soților. Încheierea antecontractului ca promitent-vânzător de către un singur soț. Invocarea nulității relative a antecontractului de către soțul care nu și-a dat consimțământul la încheierea acestuia. Respingerea cererii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare _____ 113
 16. Cerere de chemare în judecată având ca obiect constatarea calității de proprietar a pârâtului asupra terenului ce a făcut obiectul antecontractului, formulată pe calea acțiunii oblice, și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare _____ 119
 17. Conversiunea actului de vânzare-cumpărare nul absolut pentru nerespectarea interdicției de înstrăinare timp de 10 ani de la constituirea dreptului de proprietate într-un act juridic valabil ca antecontract de vânzare-cumpărare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în baza acestui act _____ 126
 18. Invocarea excepției de neexecutare. Neplata integrală a prețului nu poate fi invocată de către promitentul-vânzător ca motiv justificat de neexecutare a obligației sale, cât timp

- aceste obligații erau concomitente, iar promitentul-vânzător a refuzat încheierea contractului _____ 130
19. Neachitarea întregului preț nu reprezintă un element de natură să împiedice pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare _____ 135
20. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Respingerea cererii în situația în care reclamantul, promitent-cumpărător, nu face dovada achitării prețului __ 144

Capitolul al II-lea. Condițiile de validitate a	
antecontractului de vânzare-cumpărare	149
21. Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare asupra unui apartament ce face obiectul Legii nr. 112/1995. Stabilirea în antecontract a termenului de încheiere a contractului după momentul expirării interdicției prevăzute de Legea nr. 112/1995. Formularea acțiunii înainte de termenul stabilit în contract. Decădere din beneficiul termenului	149
22. Antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect un bun ce face obiectul unei succesiuni nedeschise. Pact asupra unei succesiuni nedeschise, sancționat cu nulitatea absolută	153
23. Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să constate transferul dreptului de proprietate asupra autoturismului. Interesul formulării cererii de chemare în judecată	157
24. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare în baza unui contract de leasing imobiliar, la cererea utilizatorului căruia nu i-a fost respectat dreptul de opțiune	161
25. Contract de leasing imobiliar cu clauză irevocabilă de vânzare. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Dreptul la un proces echitabil și încălcarea dreptului la apărare. Principiul neretroactivității legii	166
26. Hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, având ca obiect un spațiu comercial. Lipsă de interes, raportată la faptul că transmiterea dreptului de proprietate s-a realizat în baza înscrisului sub semnătura privată	171

27.	Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Obiect al antecontractului insuficient determinat _____	173
28.	Hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, având ca obiect un imobil supus executării silite _____	176
29.	Nulitate antecontract pentru lipsa cauzei, lipsa obiectului, preț derizoriu și dol. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare _____	179
30.	Cerere având ca obiect constatarea nulității absolute a antecontractului de vânzare-cumpărare pentru preț nesperios. Lipsa de interes a acțiunii după momentul pronunțării unei hotărâri care ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare _____	184
31.	Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, obligația de a vinde derivând din conținutul Legii nr. 85/1992. Condiții prevăzute de lege pentru a exista obligația de vânzare _____	189
32.	Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare, obligația de a vinde derivând din conținutul Legii nr. 85/1992. Stabilirea prețului prin norme legale _____	193
33.	Acțiune având ca obiect constatarea transmiterii dreptului de proprietate asupra unui autoturism. Imposibilitatea validării vânzării în lipsa prețului _____	198
34.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare după obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate. Stabilirea prețului prin act adițional _____	200
35.	Imposibilitatea denunțării unilaterale a antecontractului de vânzare-cumpărare, în lipsa unei clauze în acest sens. Reglementarea contractuală a unei clauze penale nu are semnificația posibilității denunțării unilaterale _____	205
36.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Clauză penală. Diferența față de clauza de decizie _____	209
37.	Clauză de răzgândire. Reglementare contractuală. Valabilitate _____	217
38.	Imposibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, în situația în care părțile au reglementat o clauză de decizie. Diferența dintre clauza de decizie și clauza penală _____	219

39. Acțiune având ca obiect o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului încheiat în scopul fraudării drepturilor promitentului-cumpărător __ 229
40. Anteccontract de vânzare-cumpărare. Teren agricol situat în extravilan. Neexercitarea dreptului de preempțiune. Inadmisibilitatea pronunțării hotărârii care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare _____ 235

Capitolul al III-lea. Pronunțarea unei hotărâri care ține loc de act de vânzare-cumpărare. Aspecte procedurale _____ 238

41. Conflict de competență. Caracter evaluabil în bani al acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare _____ 238
42. Calitate procesuală pasivă în acțiunea având ca obiect o hotărâre care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Natura juridică a acțiunii _____ 239
43. Acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Calitate procesuală activă și pasivă _____ 243
44. Pârât decedat, fără succesori. Lipsa calității pasive a statului, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, în lipsa unui certificat de vacanță succesorală _____ 246
45. Suspendarea cererii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, în condițiile în care debitorul promitent-vânzător este în insolvență _____ 252
46. Anteccontract de schimb. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de schimb. Necesitatea îndeplinirii obligației corelative de către partea care cere executarea obligației. Data la care începe să curgă termenul de prescripție. Întreruperea termenului de prescripție _____ 255
47. Prescripția dreptului de a cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare. Aplicabilitatea termenului general de 3 ani prevăzut de dispozițiile Decretului nr. 167/1958. Momentul de început al termenului _____ 260
48. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Prescripția dreptului material la acțiune. Plata impozitelor de către promitentul-cumpărător _____ 266

Capitolul al IV-lea. Executarea indirectă (prin echivalent) a obligațiilor rezultate din antecontracte de vânzare-cumpărare	270
49. Rezoluțiunea antecontractului. Posibilitatea instanței de judecată de a analiza intervenirea unui caz fortuit exonerator de culpă, în situația înstituirii așa-numitului pact comisoriu de gradul IV	270
50. Încuviințarea executării silite în baza titlului executoriu, antecontract de vânzare-cumpărare. Pact comisoriu de gradul IV	280
51. Încuviințarea executării silite în baza titlului executoriu, antecontract de vânzare-cumpărare. Creanță constând în rate scadente din antecontract. Diferență față de creanța rezultând din clauza penală prevăzută în antecontract	281
52. Hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Consecințele faptului că imobilul ce face obiectul antecontractului nu este înscris în cartea funciară	283
Index	289