

# Cuprins

<b>Capitolul I. Elementele promisiunii de a contracta</b>	<b>1</b>
<i>Secțiunea 1. Prețul</i>	1
1. Dezacord cu privire la prețul unui imobil ce a făcut obiectul hotărârii judecătorești de obligare la încheierea contractului de vânzare	1
2. Lipsa prețului serios și determinat din promisiunea bilaterală de vânzare	12
3. Stabilirea prețului vânzării bunului în raport de creșterea valorii de circulație a acestuia	15
4. Neîndeplinirea obligației de plată integrală a prețului în raport de ambii promitenți-vânzători. Consecințe	19
5. Lipsa plății prețului stipulat în promisiunea bilaterală de vânzare. Invocare din oficiu. Nelegalitate	26
6. Neîndeplinirea obligației de plată a prețului stipulat în promisiune. Respingerea cererii de constatare a intervenirii vânzării	27
<i>Secțiunea a 2-a. Obiectul</i>	31
7. Promisiune bilaterală de vânzare, având ca obiect un teren agricol situat în extravilan, încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/2014. Inexistența unui „bun” sau a unei „speranțe legitime” în patrimoniului promitentului-cumpărător în sensul Convenției europene a drepturilor omului	31
8. Promisiunea de vânzare a unei mansarde. Lipsa calității de proprietar a promitentului-vânzător și a documentelor de individualizare a bunului	40
9. Determinarea limitelor materiale ale obiectului antecontractului de vânzare în lipsa reprezentării grafice și a planului de amplasament	47
10. Acțiune în constatarea intervenirii vânzării unei cote indivize. Admisibilitate	54
11. Lipsa datelor tehnice minime pentru identificarea imobilelor. Refuz justificat pentru încheierea contractului în formă autentică	63

12.	Existența în sistemul de cadastru a unei suprapuneri de teren. Lipsa impedimentelor pentru constatarea intervenirii vânzării asupra construcțiilor situate pe terenul vizat de suprapunere _____	66
13.	Existența materială a bunului promis. Insuficiența dovedirii obiectului promisiunii de vânzare în lipsa intabulării acestuia _____	71
14.	Promisiunea de a vinde o construcție neautorizată. Respingerea cererii de constatare a intervenirii vânzării _____	78
15.	Obligație imposibil de executat, asumată prin promisiunea bilaterală de vânzare. Efecte _____	90
16.	Identificarea unei suprafețe de teren mai mari decât cea stipulată în promisiunea bilaterală de vânzare. Lipsa impedimentelor la pronunțarea hotărârii care să țină loc de act autentic _____	102
17.	Calitatea de bun comun a terenului pentru care s-a constituit dreptul de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 și care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare _____	107
18.	Promisiunea bilaterală de vânzare a unui bun viitor. Distincție față de contractul de antrepriză _____	111
<i>Secțiunea a 3-a. Părțile</i> _____		116
19.	Lipsa calității de proprietar a promitentului-vânzător. Consecințe _____	116
20.	Promisiunea bunului de către asociații unei societăți. Angajarea societății în calitate de promitent-vânzător _____	118
21.	Calitatea de promitent-vânzător a moștenitorilor pentru care nu s-a făcut dovada preluării succesiunii _____	120
<i>Secțiunea a 4-a. Obligațiile asumate de părți</i> _____		124
22.	Obligații asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare. Natura acestor obligații _____	124
23.	Neîndeplinirea condiției privind culpa promitenților-vânzători. Lipsa interesului în promovarea acțiunii _____	129
24.	Clauză de decizie inserată în promisiunea de vânzare. Aprecierea asupra efectelor produse _____	132
25.	Lipsa refuzului nejustificat de prezentare la notar _____	139

---

26. Promisiune unilaterală de vânzare inserată într-un contract de leasing operațional _____	142
<b>Capitolul al II-lea. Legea aplicabilă acțiunii privind valorificarea promisiunii de a contracta _____</b>	<b>148</b>
27. Legea aplicabilă antecontractului determină și termenul de prescripție al acțiunii în constatarea intervenirii vânzării _____	148
28. Legea aplicabilă efectelor promisiunii de vânzare _____	153
29. Normele aplicabile acțiunii ce vizează suplinirea consimțământului unei autorități publice la vânzarea bunului proprietate privată a acesteia. Admisibilitatea acțiunii de drept comun _____	157
<b>Capitolul al III-lea. Valorificarea promisiunii de a contracta _____</b>	<b>166</b>
<i>Secțiunea 1. Executarea promisiunii de a contracta _____</i>	<i>166</i>
30. Executarea în natură a promisiunii de vânzare a unui bun aflat în indiviziune. Respingerea cererii _____	166
31. Limitele analizei caracterului justificat al refuzului de a încheia actul de vânzare în formă autentică _____	170
32. Frauda creditorului promitent-cumpărător din promisiunea de vânzare, care a achitat integral prețul bunului. Acțiune revocatorie _____	174
33. Promisiune de vânzare încheiată anterior deschiderii procedurii de reorganizare a promitentului-vânzător. Condiții pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Dovada posesiei unui teren forestier _____	181
34. Procedura insolvenței. Vânzare active constând în bunuri imobile prin licitație publică. Valoarea procesului-verbal de licitație de antecontract de vânzare. Necesitatea încheierii actului în formă autentică _____	189
35. Promisiune de vânzare a unui bun mobil. Drepturile creditorului în cazul în care debitorul nu își execută obligația. Inexistența unei ordini de opțiune în sarcina părții care și-a executat obligațiile _____	198

36.	Exercitarea dreptului de preempțiune în cazul unui antecontract de vânzare cu privire la un bun dobândit în baza Legii nr. 10/2001. Condiția necesară pronunțării hotărârii care să țină loc de act autentic	206
37.	Necesitatea înscrierii în cartea funciară a imobilului ce face obiectul acțiunii de valorificare a promisiunii de vânzare. Imposibilitatea identificării acestuia printr-o expertiză judiciară	217
38.	Inexistența unui antecontract în cazul obligației de vânzare stabilite printr-o hotărâre judecătorească definitivă, în temeiul Legii nr. 85/1992. Admisibilitatea acțiunii în pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic	223
<i>Secțiunea a 2-a. Prescripția acțiunii în valorificarea promisiunii de a contracta</i>		228
39.	Prescripția acțiunii în constatarea intervenirii vânzării. Legea aplicabilă prescripției. Cauze de întrerupere. Notificarea promitentului	228
40.	Întreruperea prescripției acțiunii în constatarea vânzării. Posesia bunului de către promitentul-cumpărător. Lipsa acordului promitentului-vânzător	233
41.	Detenția bunului de către promitentul-cumpărător ca efect al unui contract de arendă. Ineficacitatea posesiei sub aspectul întreruperii termenului de prescripție al acțiunii în constatarea intervenirii vânzării	242
42.	Prescripția acțiunii în constatarea vânzării. Întreruperea termenului de prescripție prin posesia bunului	245
43.	Prescripția executării silite a hotărârii judecătorești de obligare a părții la încheierea actului de vânzare	255
<i>Secțiunea a 3-a. Impedimente privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract</i>		260
44.	Cerere având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare privind un imobil ipotecat, grevat de o clauză de inalienabilitate. Opoziția creditorului ipotecar	260

45. Neîndeplinirea condițiilor impuse pentru vânzarea unui teren agricol. Posibilitatea suplinirii lor în cursul judecății. Aplicabilitatea Deciziei nr. 24/2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept _____	268
46. Teren agricol situat în extravilan. Nerespectarea condiției privind exercitarea dreptului de preempțiune. Respingerea cererii de constatare a vânzării _____	278
47. Lipsa calității de proprietar exclusiv. Imposibilitatea executării în natură a obligației de a vinde _____	283
48. Condițiile de validitate ale promisiunii bilaterale de vânzare. Lipsa prețului vânzării. Consecințe _____	289
49. Lipsa opoziției la încheierea actului în formă autentică. Lipsa prețului de vânzare din cuprinsul tranzacției judiciare. Neîndeplinirea condițiilor impuse de lege pentru pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic și pentru a lua act de tranzacția privind stingerea procesului _____	292
50. Imposibilitatea de suplinire a calității de proprietar a promitentului-vânzător în cadrul acțiunii privind constatarea intervenirii vânzării _____	298
51. Lipsa documentației cadastrale și a individualizării bunului, respectiv a titlului promitentului-vânzător în original _____	304
52. Culpa unui promitent în executarea promisiunii de vânzare. Impediment în constatarea vânzării _____	309
53. Promisiune de schimb. Imposibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de act de schimb _____	314
54. Nerespectarea formei autentice a antecontractului de schimb. Respingerea cererii de constatare a intervenirii schimbului _____	317
55. Lipsa actului autentic privind dobândirea bunului de către autorul promitentului-vânzător. Consecințe _____	322
56. Promisiune de donație. Imposibilitatea suplinirii consimțământului pentru încheierea actului în formă autentică _____	323

<i>Secțiunea a 4-a. Aspecte procesuale</i>	326
57. Cesiunea antecontractului de vânzare. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea vizând intervenirea vânzării	326
58. Justificarea interesului de a interveni în cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare. Încercarea intervenientului accesoriu de a împiedica ieșirea bunului din patrimoniul promitentei-vânzătoare	331
59. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Cerere îndreptată împotriva moștenitorilor străini de succesiunea defunctului care a avut calitatea de promitent-vânzător	335
60. Justificarea interesului în cererea de anulare a promisiunii de vânzare. Intervenție voluntară principală formulată de fosta soție a defunctului promitent-vânzător. Sancțiunea lipsei discernământului	338
61. Calitatea procesuală pasivă în acțiunea privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare. Promisiune de vânzare încheiată de promitentul-vânzător atât în nume propriu, cât și în calitate de administrator unic al unei societăți	341
62. Calitatea procesuală a organului de executare în cererea de constatare a intervenirii vânzării	346
63. Acțiune privind pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic. Intervenție voluntară principală a creditorilor chirografari, asociați ai promitentei-vânzătoare. Admisibilitate	351
64. Hotărâre care ține loc de act de vânzare pronunțată ulterior încheierii actului simulat. Acțiune în constatarea simulației contractului de vânzare sub semnătură privată. Greșita reținere a autorității de lucru judecat în raport de hotărârea care ține loc de contract	357

---

<b>Capitolul al IV-lea. Jurisprudența obligatorie a Înaltei Curți de Casație și Justiție în materia hotărârii care ține loc de act autentic _____</b>	<b>366</b>
65. Promisiunea de vânzare a unui bun imobil. Condiții de formă. Hotărârea care ține loc de act autentic de vânzare – hotărâre constitutivă de drepturi _____	366
66. Promisiune bilaterală de schimb care vizează bunuri supuse impozitării. Obligațiile proprietarilor bunurilor în cazul unei acțiuni prin care se solicită constatarea valabilității promisiunii și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic _____	376
67. Executarea promisiunii de vânzare a întregului bun de către promitentul-vânzător care nu are calitatea de proprietar exclusiv al acestuia. Necesitatea acordului celorlalți coproprietari _____	384
68. Condițiile pronunțării unei hotărâri care ține loc de act de vânzare pentru terenurile situate în extravilan. Aplicarea în timp a dispozițiilor Legii nr. 17/2014. Posibilitatea instanței de judecată de a dispune îndeplinirea formalităților în vederea obținerii avizelor de la autoritățile competente și parcurgerii procedurii privind respectarea dreptului de preempțiune _____	390
69. Caracterul acțiunii prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare a unui imobil. Competență teritorială _____	400