

**Emilian-Constantin Meiu**

**Remediile neexecutării  
promisiunii bilaterale  
de vânzare**

*Editura*  
**Stamangiu**  
**2024**

# Cuprins

<b>Considerații introductive</b>	<b>1</b>
<b>Capitolul I. Noțiunea, natura juridică și clasificarea promisiunilor de vânzare</b>	<b>9</b>
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și natura juridică a promisiunii de vânzare</i>	9
<i>Secțiunea a 2-a. Înțelesul noțiunii de antecontract</i>	14
<i>Secțiunea a 3-a. Clasificarea promisiunilor de vânzare</i>	17
§1. Promisiunea unilaterală de vânzare sau de cumpărare	17
§2. Promisiunea bilaterală (sinalagmatică) de vânzare	19
<b>Capitolul al II-lea. Condițiile de validitate (elementele esențiale) ale promisiunii bilaterale de vânzare</b>	<b>21</b>
<i>Secțiunea 1. Considerații prealabile</i>	21
<i>Secțiunea a 2-a. Capacitatea de a contracta</i>	25
<i>Secțiunea a 3-a. Consimțământul</i>	29
<i>Secțiunea a 4-a. Obiectul promisiunii</i>	35
§1. Bunul	35
§2. Prețul	41
<i>Secțiunea a 5-a. Cauza promisiunii</i>	43
<b>Capitolul al III-lea. Executarea silită în natură a promisiunii bilaterale de a vinde – acțiunea pentru pronunțarea hotărârii care ține loc de contract de vânzare</b>	<b>47</b>
<i>Secțiunea 1. Remedii aflate la dispoziția creditorului</i>	47
<i>Secțiunea a 2-a. Regimul juridic al acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare</i>	49
<i>Secțiunea a 3-a. Aspecte specifice privind soluționarea acțiunii</i>	52
§1. Etapa scrisă – aspecte relevante în procedura regularizării	52
1.1. Conținutul cererii de chemare în judecată și înscrisurile depuse	52

1.2. Taxa judiciară de timbru _____	60
§2. Competența _____	68
§3. Probleme specifice condițiilor generale de exercitare a acțiunii civile _____	70
3.1. Capacitatea procesuală de folosință _____	70
3.2. Calitatea procesuală _____	72
§4. Prescripția dreptului material la acțiune _____	75
§5. Câteva aspecte legate de decăderea din dreptul de a propune probe _____	82
§6. Condițiile cerute de lege pentru pronunțarea unei hotărâri care ține loc de contract și probele administrate pentru dovedirea acestora _____	87
6.1. Încheierea între părți a unei promisiuni de vânzare valabile privind bunul în litigiu _____	88
6.2. Promitentul-vânzător să fi refuzat în mod nejustificat să încheie contractul de vânzare la termenul stabilit _____	88
6.3. Promitentul care refuză încheierea contractului să fie în întârziere _____	91
6.4. Să fie îndeplinite toate celelalte condiții de validitate ale vânzării la momentul pronunțării hotărârii judecătorești _____	94
6.5. Promitentul-vânzător să aibă calitatea de proprietar al bunului _____	102
6.6. Cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de contract să fie formulată de partea care și-a îndeplinit propriile obligații _____	112
6.7. Dovada achitării tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în care se află imobilul _____	119
6.8. Dovada achitării datoriilor către asociația de proprietari _____	122
§7. Particularități privind conținutul dispozitivului hotărârii care ține loc de contract de vânzare _____	124
§8. Acțiunea în nulitatea hotărârii care ține loc de contract _____	130

<b>Capitolul al IV-lea. Scurte considerații privind promisiunea de a vinde un teren agricol extravilan potrivit Legii nr. 17/2014</b>	<b>140</b>
<i>Secțiunea 1. Influența Deciziilor Curții Constituționale în interpretarea Legii nr. 17/2014</i>	140
§1. Decizia Curții Constituționale nr. 755/2014 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 20 alin. (1) teza privitoare la antecontracte din Legea nr. 17/2014	142
§2. Decizia Curții Constituționale nr. 38/2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 3, art. 4, art. 5 și art. 9 din Legea nr. 17/2014	143
§3. Decizia nr. 274/2017 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 5 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	145
<i>Secțiunea a 2-a. Analiza unor aspecte jurisprudențiale privind pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare a terenurilor agricole extravilane</i>	147
<b>Capitolul al V-lea. Răspunderea contractuală – executarea prin echivalent, în cadrul promisiunii bilaterale de vânzare</b>	<b>159</b>
<i>Secțiunea 1. Înțelesul noțiunii de răspundere contractuală</i>	159
<i>Secțiunea a 2-a. Tipurile de daune-interese care pot fi solicitate în temeiul promisiunii bilaterale de vânzare</i>	163
§1. Daunele-interese moratorii și compensatorii potrivit dreptului comun	163
1.1. Daunele-interese moratorii	163
1.2. Daunele-interese compensatorii – condițiile răspunderii contractuale	167
§2. Clauza penală	169
§3. Arvuna	174
<i>Secțiunea a 3-a. Aspecte specifice de ordin procedural privind acțiunea în răspundere contractuală</i>	178

<b>Capitolul al VI-lea. Rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare</b>	<b>182</b>
<i>Secțiunea 1. Tipuri de rezoluțiune și condiții</i>	182
§1. Rezoluțiunea judiciară	182
§2. Rezoluțiunea unilaterală	185
§3. Rezoluțiunea convențională (pactele comisorii)	187
<i>Secțiunea a 2-a. Daunele-interese care însoțesc rezoluțiunea</i>	188
<i>Secțiunea a 3-a. Aspecte procedurale specifice acțiunii în rezoluțiunea promisiunii bilaterale de vânzare</i>	189
<b>Capitolul al VII-lea. Acțiunea în anularea înstrăinării încheiate cu nesocotirea inalienabilității subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare</b>	<b>197</b>
<i>Secțiunea 1. Clauza de inalienabilitate, opozabilitatea acesteia și ipoteca legală reglementată de art. 2386 pct. 2 C. civ.</i>	197
§1. Reglementarea clauzei de inalienabilitate subînțelese în promisiunea bilaterală de vânzare	197
§2. Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate	200
§3. Ipoteca legală corespunzătoare promisiunii bilaterale de vânzare	202
<i>Secțiunea a 2-a. Aspecte procedurale particulare cu privire la acțiunea în anulare</i>	204
<i>Secțiunea a 3-a. Adaptarea contractului în situația vicierii consimțământului prin eroare. Aplicarea în fața instanței de judecată a art. 1213 C. civ.</i>	209
<b>Concluzii</b>	<b>217</b>
<b>Bibliografie</b>	<b>235</b>