

**UNIVERSITATEA “LUCIAN BLAGA” DIN SIBIU**  
**FACULTATEA DE DREPT “SIMION BĂRNUȚIU”**

**ANTECONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

**TEZĂ DE DOCTORAT**

**- rezumat -**

**Conducător științific:**

**Prof. univ. dr. ALEXANDRU BACACI**

**Doctorand:**

**MĂDĂLINA IOANA IONESCU**

**SIBIU**

**-2011-**

## Antecontractul de vânzare-cumpărare – Rezumat

În doctrină au fost întâlnite trei concepții diferite despre antecontract, determinate de apropierea mai mare sau mai mică de contractul de vânzare-cumpărare definitiv pe care îl pregătește.

Concepția cea mai restrânsă are în vedere, atunci când vorbește de antecontract, contractul prealabil prin care ambele părți sunt angajate, negocierile fiind deci duse până la capăt iar elementele esențiale ale contractului viitor sunt definite în cuprinsul său. În această opinie, acordurile de principiu, pactele de tratative și scrisorile de intenție, contractele preliminare, cele parțiale ce stabilesc aspect ale negocierii ori pactele de preferință nu ar fi antecontracte pentru că elementele esențiale ale vânzării ce ar urma să se realizeze nu sunt determinate în totalitate. Doar promisiunile sinalagmatice de vânzare ar fi antecontracte, susținându-se că doar caracterul sinalagmatic ar caracteriza antecontractul.

Concepția medie despre antecontract vede în acesta o convenție mai apropiată de vânzare, lipsind însă unul dintre elementele esențiale ale acesteia. Sunt excluse astfel din această categorie convențiile legate de negocieri, însă sunt incluse promisiunile sinalagmatice de vânzare, promisiunile unilaterale de vânzare și de cumpărare, pactele de opțiune și pactele de preferință.

A treia concepție, mai largă, include în categoria antecontractelor orice contract care pregătește și prefigurează un contract viitor, convenție obligatorie dar provizorie. Se consideră că vânzarea s-ar încheia în etape succesive, așa numita punctație din dreptul german, iar fiecare dintre respectivele etape (puncte), în care s-ar realiza vreun acord cu privire la contractul final, formează un antecontract.

În teza de față, am îmbrățișat concepția medie, apreciind că în categoria antecontractelor sunt incluse pactele de preferință, promisiunile unilaterale de vânzare și de cumpărare, precum și promisiunile bilaterale de vânzare. De altfel, această concepție pare a fi însușită și de Noul Cod civil care, reglementând promisiunea de a contracta la art. 1279 alin. 4, prevede următoarele: *“Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta”*.

Ficăreia dintre aceste instituții i-am dedicat câte un titlu distinct.

**Primul Titlu**, intitulat *“Pactul de preferință”* este structurat în **cinci capitole** după cum urmează:

**Capitolul I, “Introducere și problemele de formă ale pactului de preferință”**, cuprinde două secțiuni, prima conținând referiri cu privire la originea, evoluția, natura juridică, precum și la

reglementarea actuală a dreptului convențional de preempțiune, iar cea de a doua, tratând situațiile în care pactul de preferință este redactat de părți ca o convenție de sine-stătătoare, ori ia naștere în virtutea unui contract mai vast sau chiar dintr-un act unilateral.

Pornind de la ideea că dreptul care ia naștere dintr-un pact de preferință nu este altceva decât un drept convențional de preempțiune, am arătat evoluția acestuia începând cu formele sale rudimentare întâlnite în dreptul roman și în cel grecesc, marcate de principiul păstrării în cadrul familiei a bunurilor de importanță deosebită datorită legăturii spirituale dintre acestea și familie, precum și a cultului religios, cunoscând transformări substanțiale în dreptul bizantin și ajungând la configurația *dreptului de protimisis* instituit pentru protejarea unității economice a obștei sătești.

În dreptul român, cunoscând o evoluție deosebită și având o aplicabilitate preponderent în materia înstrăinării terenurilor, dar și în alte diverse domenii, până la intrarea în vigoare a Noului Cod civil, denumirea de "*drept de preempțiune*" a fost folosită pentru a defini dreptul prioritar la dobândirea anumitor bunuri conferit anumitor persoane, de către lege. Pentru situația în care dreptul prioritar se naște din convenția părților, era folosită terminologia de "*drept de preferință*".

În studiul nostru ne-am referit la acest din urmă drept, de sorginte contractuală și privitor la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, denumit în actuala reglementare "*drept convențional de preempțiune*".

În aceasta accepțiune, pactul de preferință a fost definit ca reprezentând convenția prin care proprietarul unui bun se angajează ca în cazul în care l-ar înstrăina, să acorde preferința beneficiarului, dacă acesta acceptă să contracteze în condiții identice și la un preț egal cu cel propus de către un terț.

Analizând natura juridică a pactului de preferință, am arătat că o parte a doctrinei l-a caracterizat ca fiind o promisiune de vânzare afectată de o dublă condiție suspensivă, aceea ca vânzătorul să decidă să vândă și aceea ca beneficiarul să-și manifeste intenția de a cumpăra la prețul și în condițiile fixate cu un terț, în timp ce alți autori au apreciat că reprezintă un antecontract la o promisiune unilaterală de vânzare, căci, ulterior luării de către promitent a deciziei de vânzare și formulării ofertei de vânzare, pactul se transformă într-o promisiune unilaterală de vânzare, având același regim juridic cu aceasta.

În **Capitolul al II-lea**, am analizat *condițiile de fond* ale acestei convenții, care în principiu sunt comune oricărui contract, subliniind ceea ce este specific acestei instituții. Astfel, am arătat incidența calificării juridice atribuite pactului de preferință, respectiv de act de administrare sau de act de dispoziție prin prisma restricționării dreptului de a dispune prin alegerea dobânditorului, asupra consimțământului promitentului, cu referire expresă la situația existenței unui drept de coproprietate sau

in codevălmășie asupra bunului obiect derivat al pactului. Am apreciat că, datorită împrejurării că promitentul fie prin oferta de vânzare pe care o adresează beneficiarului, fie prin negocierea condițiilor vânzării cu un terț, are de fapt posibilitatea de a fixa liber prețul dorit pentru vânzarea bunului său, iar prin aceasta poate să evite dobândirea bunului de către titularul dreptului de preferință, nu resimte în final, în mod concret, nicio restricție la dreptul de a dispune de bunul său. În această viziune, pactul de preferință are caracterul unui act de administrare, putând fi valabil încheiat și doar de către unul dintre coproprietari sau doar de către unul dintre soți. Am învederat referitor la acest din urmă aspect împrejurarea că, dacă prin încheierea unui asemenea contract în calitate de promitent, doar de către unul dintre soți, în lumina Noului Cod civil, acest contract este valabil, sub rezerva că în cazul în care interesele soțului nesemnatar legate de comunitatea de bunuri au fost prejudiciate prin încheierea pactului de preferință de către celălalt soț, acesta poate obține daune-interese de la soțul semnatar (art. 345 alin. 4 din Noul Cod civil). Cu privire la capacitate, am arătat că nici promitentului, nici beneficiarului nu le este cerută capacitatea de a încheia acte de dispoziție, aceasta urmând a fi analizată numai în momentul încheierii contractului definitiv de vânzare.

**Capitolul al III-lea** intitulat « *Dreptul de preferință înaintea faptului generator al preferinței* » a fost structurat în șase secțiuni. În cadrul **primei secțiuni** am tratat **natura juridică a dreptului de preferință**, subliniind caracterul său incesibil în viziunea redactorilor Noului Cod civil, contrară doctrinei și jurisprudenței anterioare, române și străine, referitoare la acest aspect.

**A doua secțiune** a fost dedicată **duratei dreptului de preferință**. Dacă înainte de intrarea în vigoare a Noului Cod civil, acest aspect era cârmuit de libertatea de voință a părților în virtutea caracterului nenumit al pactului de preferință, în prezent durata maximală a dreptului convențional de preempțiune este expres prevăzută de lege, prin norme imperative de la care părțile nu pot deroga în virtutea dispozițiilor art. 1730 alin. 2 din Noul Cod civil.

Astfel, principiul este că, durata maximală a dreptului de preempțiune este aceea a duratei vieții preemtorului.

Însă în principiu, moartea preemtorului are drept consecință stingerea dreptului de preempțiune numai atunci când acesta a fost constituit fără menționarea vreunui termen.

Situația este mai dificilă atunci când părțile au menționat în cadrul pactului un termen de valabilitate al dreptului convențional de preempțiune.

În această ipoteză este necesar a se distinge în funcție de momentul intervenirii decesului preemtorului, întrucât art. 1740 teza finală are în vedere data constituirii dreptului de preempțiune

atunci când vorbește de termenul de 5 ani. Dacă decesul are loc în intervalul de timp de până în 5 ani scurs de la data constituirii preempțiunii, dreptul de preempțiune se transmite succesorilor care beneficiază de el pentru perioada rămasă până la împlinirea celor 5 ani. Dacă decesul preemptorului are loc după trecerea a 5 ani de la data nașterii dreptului de preempțiune, acesta se va stinge, fără a mai fi transmisibil succesorilor.

În cea de-a **treia secțiune** am tratat **cazurile de caducitate** ale pactului de preferință, respectiv, schimbarea destinației bunului, punerea sub interdicție a promitentului în cursul duratei pactului de preferință, distrugerea sau dispariția bunului obiect al dreptului de preferință și dispariția cauzei avută în vedere de către părți la încheierea pactului de preferință.

**Transmisibilitatea dreptului de preferință** a fost analizată în **secțiunea a patra** a acestui capitol, subliniind diferența în această materie, între situația anterioară intrării în vigoare a Noului Cod civil și aceea cârmuită de reglementările actuale ale acestui act normativ. Astfel, în prima situație, dreptul de preferință putea face obiectul unei cesiuni prin acte între vii, cu excepția cazului în care fusese constituit *intuitu personae*, iar în mod simetric, moștenitorii promitentului erau ținuti la respectarea obligației asumate de către antecesorul lor. Potrivit noilor reglementări ale Codului civil însă, dreptul convențional de preempțiune nu poate fi cesionat prin acte între vii, acesta putând fi însă transmis succesorilor numai în situația de excepție a convenirii unui termen de valabilitate a dreptului și a intervenirii decesului preemptorului înaintea împlinirii termenului de 5 ani de la data constituirii dreptului de preempțiune. Chiar și în acest din urmă caz, moștenitorii preemptorului nu se pot prevala de acest drept decât în intervalul de timp rămas între data decesului preemptorului și data împlinirii celor 5 ani de la momentul constituirii dreptului de preempțiune. În ceea ce privește obligativitatea respectării dreptului de preempțiune de către moștenitorii promitentului, situația a rămas neschimbată.

**Secțiunea a V-a** a acestui Capitol, intitulată «**Obligațiile promitentului înainte de faptul generator al preferinței**» privește libertatea de vânzare a promitentului și interdicția acestuia de a încheia un alt pact de preferință, o promisiune de vânzare cu privire la bunul obiect al pactului de preferință precum și aceea de a încheia un contract de închiriere al acestui bun.

Primul aspect privește împrejurarea că, posterior încheierii pactului de preferință, promitentul este liber să vândă sau să nu vândă bunul. Această libertate este absolută, promitentul având un drept discreționar de dispoziție asupra bunului pe care îl poate exercita cum dorește. Noul Cod civil permite înstrăinarea valabilă a bunului obiect derivat al unei convenții de preempțiune de către promitent unui terț, cu rezerva stipulării în cuprinsul acesteia a unei condiții suspensive constând în neexercitarea

dreptului de preempțiune. Astfel, în cuprinsul art. 1731 din Noul Cod civil se prevede că, “*Vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor.*”

Interdicțiile amintite sunt expresii ale obligației de a nu face nimic de natură a afecta exercitarea dreptului de preferință de către titularul său, iar efectele încălcării acestora constau în atragerea răspunderii contractuale a promitentului pentru încălcarea obligațiilor asumate prin pact.

**Capitolul al IV-lea** numit «*Faptul generator al preferinței*» este format din două secțiuni. **Prima secțiune**, tratează *generalitățile ale faptului generator al preferinței*. Am apreciat că nu este posibil ca un fapt juridic să fie generator al preferinței, pentru că aceasta presupune în mod obligatoriu, o manifestare de voință din partea promitentului, arătând că, în mod obișnuit, faptul generator de preferință este un act juridic, întrucât promitentul care a încheiat pactul de preferință trebuie să decidă să-și pună în vânzare bunul.

În legătură cu faptul generator al preferinței, am încercat să răspundem la următoarele întrebări: dacă dreptul de preferință presupune prezența în paralel a unui terț care să intenționeze să contracteze cu promitentul sau acesta poate fi exercitat și în absența unui terț? Și dacă dreptul de preferință nu se naște decât din momentul în care promitentul a găsit un candidat dobânditor cu care titularul dreptului de preferință se află în competiție?

Doctrina clasică vorbește despre necesitatea unei oferte ferme de cumpărare adresată promitentului de către un terț, căci în absența unei astfel de oferte, nu va putea exista o veritabilă preferință. Prezența unui terț competitor este necesară pentru ca operația să se situeze în cadrul pactului de preferință. Această opinie pare prea restrictivă întrucât, în mod normal, preferința este concepută la un preț egal și condiții egale, dar aceasta nu este esențial. Ceea ce este fundamental pentru titularul dreptului de preferință este faptul de a dobândi prioritate la cumpărare asupra bunului în chestiune.

Potrivit dispozițiilor Noului Cod civil, oferta de vânzare adresată de către promitent beneficiarului poate avea loc atât înainte, cât și după contractarea vânzării cu terțul sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de prioritate de către beneficiar.

Problema prețului cu care se va achiziționa bunul, prezintă importanță destul de mare, dar nu este esențială privitor la dreptul de preferință. Pentru a fi înglobate toate ipotezele posibile, este preferabil să se spună că preferința se exercită la preț și în condiții comparabile (și nu egale), deoarece există pacte de preferință în care, în virtutea libertății contractuale, se oferă titularului dreptului de preferință

posibilitatea unei reduceri a prețului. Preferința există oricum, căci ceea ce este esențial pentru beneficiar, este să fie preferat față de terț

În **secțiunea a II-a** ne-am ocupat de problema **dreptului, obiect al faptului generator al preferinței**, arătând că, pentru existența faptului generator al dreptului de preferință, operațiunea juridică proiectată de către promitent trebuie să aibă drept obiect același drept ca și acela al titularului pe care acesta poate să îl exercite în virtutea pactului de preferință. Contractul care, prin excelență, determină eficacitatea dreptului de preferință, nu este altul decât contractul de vânzare, neavând importanță dacă este afectat de modalități (condiții sau termene, suspensive sau rezolutorii) sau însoțit de anumite clauze (amânarea plății prețului).

Pentru situația în care există neconcordanțe între întinderea obiectului pactului de preferință și întinderea obiectului vânzării, cu excepția unei clauze particulare și exprese a pactului care ar viza și ar interzice eficacitatea dreptului convențional de preemțiune pentru cazul înstrăinării doar a unei fracțiuni din dreptul de proprietate asupra căruia există o prioritate la cumpărare, dreptul de preferință este bineînțeles aplicabil, întrucât pactul de preferință este eficace în cazul vânzării oricărei fracțiuni care rezultă din divizarea bunului obiect al pactului de preferință inițial. Existența unui drept de preferință privind o fracțiune din bunul pus în vânzare nu trebuie să constituie o piedică la această vânzare, astfel că promitentul este liber deci să realizeze o vânzare globală cu un obiect mai larg decât cel al preferinței. S-a considerat că, în contrapartidă față de această libertate recunoscută promitentului, trebuie să opereze și o extindere a dreptului de preferință al beneficiarului la ansamblul pus în vânzare. Dacă i se pare avantajos, titularul dreptului de preferință trebuie să poată să-și exercite dreptul în mod prioritar, chiar dacă acest drept nu privește decât o parte din obiectul vânzării. Există o extensie a dreptului de preferință, apreciată însă ca un echivalent al libertății oferite promitentului de a vinde un bun mai vast decât acela al obiectului preferinței.

Această concepție a fost îmbrățișată și de către legiuitorul român, care, în cuprinsul art. 1735 alin. 2 din Noul Cod civil, consacră expres posibilitatea titularului dreptului legal sau convențional de preemțiune de a-și exercita dreptul cu privire la întregul ansamblu vândut, cu condiția consemnării prețului stabilit pentru toate bunurile vândute.

Am aratat că, sub rezerva fraudei, o dare în plată nu conferă titularului preferinței posibilitatea de a-și exercita dreptul.

Dacă titularul dreptului de preferință poate face dovada fraudei, el va putea să declare darea în plată inopozabilă și deci să pretindă să-și exercite dreptul privitor la transmiterea bunului.

Darea în plată este mai degrabă o modalitate de stingere a obligației, decât un mod de a transfera dreptul de proprietate.

Se poate întâmpla ca valoarea bunului dat în plată să nu corespundă exact cu valoarea creanței creditorului, caz în care acesta din urmă, va trebui să-i plătească proprietarului bunului o sumă de bani, echivalentă cu diferența dintre valoarea bunului și valoarea creanței. În această situație, în funcție de cuantumul sumei plătite de către creditor, se va putea califica natura juridică a operațiunii în cauză, aflându-ne fie în prezența unei dări în plată, fie a unei vânzări.

Dacă valoarea bunului este mai importantă decât suma de bani plătită de către creditor, există o dare în plată discutabilă sub aspectul aplicabilității dreptului de preferință. Contrar, dacă valoarea bunului este inferioară sumei de bani, se poate considera că există, în esență, o adevărată vânzare, care face aplicabil indiscutabil dreptul de preferință.

**Capitolul al V-lea** intitulat «*Dreptul de preferință după faptul generator al preferinței*» este împărțit în trei secțiuni. **Secțiunea I**, «*Exercitarea dreptului de preferință*» ilustrează modul de exercitare al dreptului de preferință și formarea vânzării proiectate în pact. După producerea faptului generator al preferinței, respectiv după ce promitentul își pune bunul în vânzare, se va produce o succesiune de operațiuni, o întreagă procedură în care promitentul mai întâi și titularul dreptului de preferință mai apoi, vor trebui să întreprindă anumite acțiuni al căror rezultat va fi după caz, fie înlăturarea dreptului de preferință, fie achiziționarea de către beneficiar a bunului-obiect derivat al pactului de preferință.

Prima etapă presupune notificarea adresată de către promitent, titularului dreptului de preferință. Această notificare este în sine începutul procedurii de aplicabilitate a dreptului de preferință. Potrivit Noului Cod civil, informarea preemtorului despre intenția de vânzare se poate face în două modalități: printr-o ofertă de vânzare adresată de către promitent, în condițiile art. 1730 alin. 3 din Cod sau prin notificarea cuprinsului contractului încheiat de către promitent cu un terț, în condițiile art. 1732 alin. 1 și 2 din Cod.

Legea nu prevede forma în care oferta de vânzare (notificarea) trebuie făcută de promitent, însă, din dispozițiile art. 1732 alin. 1 și 2 din Noul Cod civil, care vorbește despre notificarea preemtorului în cazul contractului încheiat de către promitent cu un terț și care menționează că aceasta trebuie să conțină cuprinsul contractului încheiat cu terțul, precum și numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării și locul situării bunului, s-ar putea deduce că și oferta de vânzare ar trebui să îmbrace forma scrisă. Aceași concluzie cu privire la



necesitatea formei scrise, reiese și din impunerea acestei forme acordului exprimat de către preemtor, având în vedere și prevederile art. 1737 alin. 3, ce vorbesc despre notificarea făcută de către preemtor biroului de carte funciară care înlocuiește comunicarea acordului prevăzut la art. 1732 alin. 3 și care produce același efect.

Dacă pactul de preferință nu conține nicio dispoziție care să permită deducerea voinței părților relativ la conținutul notificării, aceasta trebuie să conțină toate elementele esențiale care pot să-i ofere beneficiarului posibilitatea de a lua o hotărâre în sensul exercitării sau neexercitării dreptului său de preferință.

Elementele esențiale ale unei notificări trebuie să se refere la determinarea suficientă și precisă a obiectului vânzării, la prețul vânzării și la modalitățile de plată a prețului, precum și la cele de intrare în posesia bunului. Prețul propus este în mod normal acela oferit de către un terț candidat dobânditor, dar se poate întâmpla ca, în cuprinsul pactului de preferință, să se fi prevăzut de către părți prioritatea de cumpărare la un preț pe care acestea l-au determinat în avans cu ocazia redactării. Validitatea unei astfel de clauze nu ar putea fi pusă la îndoială, deoarece nu reprezintă o atingere la noțiunea de prioritate, ci dimpotrivă, este o întărire a acesteia, deoarece clauza permite titularului dreptului de preferință să se considere dobânditor la un preț mai mic decât cel eventual oferit de un terț la momentul scoaterii la vânzare a bunului. Noul Cod civil român, îmbrățișând concepția jurisprudenței și a doctrinei franceze relativ la conținutul notificării care trebuie adresată titularului dreptului convențional de preempțiune, stabilește în mod expres conținutul obligatoriu al acesteia.

Astfel, în ipoteza în care, promitentul hotărându-se să vândă, se adresează direct preemtorului, potrivit art. 1730 alin. 3 din Codul civil, el trebuie să-i comunice acestuia oferta sa de vânzare. Potrivit art. 1188 din Codul civil, *«O propunere constituie ofertă de a contracta dacă această conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar»*.

În situația în care promitentul a contractat deja cu terțul sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului convențional de preempțiune, art. 1732 alin. 1 din Codul civil prevede în sarcina acestuia obligația notificării de îndată, către preemtor, a cuprinsului contractului încheiat cu terțul. Având în vedere că și terțul are interes în clarificarea situației juridice create prin încheierea vânzării în așteptarea manifestării de voință a preemtorului, notificarea conținutului contractului încheiat poate fi făcută și de către acesta din urmă.

Potrivit alin. 2 al aceluiași articol, **notificarea adresată de către promitent sau de către terț preemptorului**, trebuie să aibă un **conținut minimal obligatoriu**. Astfel, este necesar ca în cuprinsul acesteia să se facă referire la numele și prenumele vânzătorului, să se facă descrierea bunului, să se precizeze sarcinile care îl grevează, termenii și condițiile vânzării și să se indice locul în care se află situat bunul.

Potrivit dispozițiilor cuprinse în art. 1730 alin. 3 și în art. 1732 alin. 4 din Codul civil, **termenul de acceptare a ofertei de vânzare sau de exercitare a dreptului convențional de preempțiune subsecvent notificării** contractului de vânzare încheiat cu terțul, este de cel mult 10 zile atunci când privește înstrăinarea unui bun mobil și de cel mult 30 de zile atunci când privește un imobil.

Aceste dispoziții legale nu au însă caracter imperativ, însemnând că prin acordul lor, părțile pot stabili termene de acceptare a ofertei de vânzare sau de exercitare a dreptului convențional de preempțiune mai lungi sau mai scurte decât cele fixate de legiuitor. Prevederile legale sus- indicate își găsesc aplicabilitatea ori de câte ori, părțile nu au prevăzut nimic cu privire la termenul de acceptare al preemptorului.

Expirarea termenelor prevăzute în cazul ofertei de vânzare adresate de către promitent preemptorului, în condițiile art. 1730 alin. 3 din Codul civil, fără ca acesta să-și fi manifestat în vreun fel opțiunea, va avea semnificația unei neacceptări tacite a acesteia, astfel că ulterior împlinirii acestora promitentul este liber să vândă cui va dori bunul.

Termenele prevăzute de legiuitor în cuprinsul art. 1732 alin. 4 din Codul civil, au semnificația unor termene de decădere, la expirarea cărora dreptul convențional de preempțiune se stinge. Astfel, în ipoteza în care, după stingerea dreptului de preempțiune, totuși promitentul încheie cu preemptorul contractul de vânzare, aceasta nu se va face în baza dreptului de preempțiune, ci în condițiile dreptului comun.

În situația în care dreptul convențional de preempțiune a fost constituit în favoarea mai multor preemptori, acesta având un caracter indivizibil, asemeni dreptului de opțiune născut dintr-o promisiune unilaterală de vânzare, exercitarea sa presupune acordul unanim al tuturor preemptorilor.

Această soluție este în prezent consacrată expres de Noul Cod civil în cuprinsul art. 1739, care prevede, fără a diferenția între dreptul legal de preempțiune și cel de natură convențională, că *«Dreptul de preemptine este indivizibil și nu se poate ceda»*.

Astfel, având în vedere că pentru exercitarea dreptului este necesar acordul unanim al tuturor preemptorilor, înseamnă că notificarea trebuie adresată fiecăruia dintre ei.

În ceea ce privește răspunsul titularului dreptului de preferință, opțiunea în sensul acceptării ofertei de vânzare nu poate fi decât expresă și făcută în scris, în timp ce respingerea acesteia poate fi și tacită.

În acest din urmă caz, opțiunea va fi tacită atunci când titularul dreptului de preferință nu și-a manifestat în niciun fel intenția. Din tăcerea acestuia trebuie dedus faptul că nu a acceptat oferta de vânzare care i-a fost adresată, presupunându-se că a renunțat la proiectul de achiziționare, deoarece dacă ar fi intenționat să devină dobânditor, atunci ar fi fost absolut necesar să se manifeste într-o manieră sigură și expresă. Un alt argument în sensul că acceptarea ofertei de vânzare de către preemptor trebuie făcută în formă scrisă reiese și din interpretarea art. 1737 alin. 3 din Noul Cod civil, potrivit căruia notificarea biroului de carte funciară a dovezii consemnării prețului la dispoziția vânzătorului are aceleași efecte și poate înlocui comunicarea către vânzător a acordului preemptorului de a încheia contractul de vânzare, făcută în condițiile art. 1732 alin. 3 din Cod.

O altă condiție de eficacitate a opțiunii preemptorului în sensul de a dobândi bunul, este că acceptarea sa să fie însoțită de consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului. Această dispoziție este obligatorie, iar în lipsa îndeplinirii acestei cerințe, exercitarea dreptului convențional de preempțiune este lipsită de efecte.

Mai mult decât atât, chiar în cazul în care terțul din contractul de vânzare încheiat de către promitent ar fi beneficiat de facilitatea acordării unor termene de plată a prețului, această facilitate nu-i este recunoscută și preemptorului. Art. 1736 din Codul civil interzice în mod expres această posibilitate stipulând că *«Atunci când în contractul încheiat cu terțul s-au acordat termene de plată a prețului, preemptorul nu se poate prevala de aceste termene»*.

Cu privire la **modalitatea concretă de realizare a vânzării** subsecvent acceptării condițiilor de vânzare de către preemptor, am arătat că, oferta de vânzare fiind acceptată de către beneficiar, există și acord asupra obiectului și asupra prețului vânzării. Pentru finalizarea operațiunii, mai este necesară realizarea efectivă și concretă a vânzării, care poate presupune un anumit termen în timp.

Astfel, în prima variantă expusă de către legiuitor în cuprinsul art. 1730 alin. 3 din Codul civil, atunci când promitentul comunică oferta sa de vânzare către preemptor iar acesta o acceptă în termenul și în condițiile prevăzute, contractul de vânzare se va considera în principiu, încheiat de la momentul comunicării acceptării ofertei pure și simple a ofertei de către preemptor.

În ceea ce privește cea de-a doua variantă de încheiere a vânzării, legiuitorul prevede în art. 1732 alin. 1 din Noul Cod civil că, *"Vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemtorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț. Notificarea poate fi făcută și de acesta din urmă."*

Din interpretarea acestor norme legale s-ar putea deduce că exercitarea dreptului convențional de preempțiune este întotdeauna precedată de încheierea între promitent și un terț a unui contract de vânzare, care în acord cu prevederile art. 1731 din Cod, pentru a fi socotit valabil, trebuie consimțit sub condiția suspensivă a neexercitării preempțiunii.

Evident, în dreptul nostru, lucrurile nu stau așa, având în vedere dispozițiile art. 1730 alin. 3 din Cod, care se referă la oferta de vânzare făcută titularului dreptului de preempțiune, precum și cele din alin. 2 al aceluiași articol, care prevăd posibilitatea ca părțile să deroge prin convenția lor de la normele dispozitive care reglementează dreptul de preempțiune.

Întrucât art. 1733 alin. 1 din Noul Cod civil prevede că, prin exercitarea preempțiunii, contractul de vânzare se consideră încheiat între promitent și preemtor, este evident că, în cazul bunurilor mobile, o dată întâlnite oferta de vânzare (notificarea) promitentului cu acordul preemtorului, vânzarea se definitivează.

Dacă prin ipoteză este vorba despre un bun imobil, deci de o vânzare imobiliară, aceasta presupune încheierea unui act notarial (în cazul terenurilor și a construcțiilor prevăzute de art. 10<sup>1</sup> din Legea nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare) și îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Astfel, în cazul în care pentru vânzarea finală, legea impune formă solemnă, se pune întrebarea modului în care se perfectează contractul final între promitent și preemtor, respectiv, dacă mai este necesar ca aceștia, pe lângă comunicarea ofertei de vânzare (a notificării) și a acordului, trebuie să-și reitereze consimțămintele în forma cerută de lege.

Trebuie observat că art. 1733 alin. 1 arată că vânzarea finală se consideră încheiată între preemtor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul (fiind de presupus că acest din urmă contract a îmbrăcat forma solemnă prevăzută de lege pentru validitatea sa), precum și ca, se desființează cu efect retroactiv contractul dintre promitent și terț, ceea ce ridică un semn de întrebare în plus, în raport cu necesitatea încheierii sau nu a unui act solemn de vânzare între promitent și preemtor după formularea ofertei de vânzare (a notificării) și a acordului în sensul cumpărării.

Am aratat că formularea ofertei de vânzare (a notificării) și exprimarea acordului în sensul cumpărării, adică tocmai exercitarea preempțiunii, dau naștere în sarcina părților unor obligații de a

încheia în viitor contractul în forma cerută de lege. Aceasta ar presupune că vânzarea finală nu se realizează decât în momentul încheierii contractului în formă solemnă. În caz de refuz, se pot aplica prin analogie, prevederile art. 1669 alin. 1 din Noul Cod civil, relative la posibilitatea pronunțării de către instanță a unei hotărâri care să tina loc de contract.

În cea de-a **doua secțiune** ne-am ocupat de **sanctiunile care pot interveni în cazul nerespectării dreptului de preferință**, arătând că acestea pot consta în, acordarea de daune-interese, nulitatea contractului de vânzare sau declararea inopozabilității acestuia față de beneficiarul dreptului de preferință ori substituirea dobânditorului cu titularul dreptului de preferință.

În absența fraudei sau dacă beneficiarul nu mai are interes să obțină anularea vânzării încheiate între promitent și terț cu încălcarea dreptului său de preferință, responsabilitatea contractuală a promitentului va fi totuși angajată. El va trebui să repare prin echivalent paguba previzibilă cauzată creditorului prin neexecutarea pactului de preferință. Terțul contractatant își angajează responsabilitatea delictuală din momentul în care a comis o greșeală oarecare în sensul art. 1349 din Noul Cod civil (art. 998- 999 din Codul civil din 1864).

Existența unui pact de preferință nu face ca bunul care îi este obiect să devină inalienabil, astfel că vânzarea acestui bun către un terț este în principiu valabilă. Atunci când bunul a fost vândut unui terț fără să respecte dreptul de preferință al beneficiarului, acesta poate să aibă interes în a obține anularea acestei vânzări, pentru a-și putea exercita dreptul. Numai în ipoteza în care beneficiarul dreptului de preferință poate face dovada fraudei intereselor sale, prin încheierea de către promitent a contractului de vânzare cu terțul, se recunoaște posibilitatea solicitării anulării acestui contract. Această soluție se bazează pe ilicitatea cauzei contractului și pe principiul de drept *«fraus omnia corrumpit»* și pentru a putea fi eficace, presupune ca titularul dreptului de preferință să facă o dublă dovadă, aceea a cunoașterii de către dobânditor a existenței pactului de preferință precum și a intenției titularului dreptului de preferință a de a-și exercita dreptul.

A treia sancțiune care poate fi imaginată pentru cazul încălcării obligațiilor născute din pactul de preferință, este substituirea titularului dreptului de preferință în locul terțului dobânditor. Considerată inadmisibilă de majoritatea doctrinei române și străine mai vechi, această posibilă sancțiune, este preluată din regimul juridic al drepturilor de preempțiune legală care sancționează încălcarea acestora cu posibilitatea substituirii titularului dreptului de preempțiune în persoana dobânditorului. Cu toate acestea, această sancțiune a dreptului de preferință a fost adoptată de către legiuitorul român în materia dreptului convențional de preempțiune. Soluția însușită de Noul nostru Cod civil cu privire la substituirea

preemptorului în locul terțului cumpărător în cazul nerespectării dreptului de preempțiune este întâlnită în soluțiile mai noi ale jurisprudenței franceze. În aceste soluții însă, substituirea preemptorului în locul terțului cumpărător are loc doar cu condiția ca acesta din urmă să fi avut cunoștință despre existența pactului de preferință și despre intenția beneficiarului de a se prevala de el.

De remarcat că legiuitorul român a cumulat, în cazul încălcării dreptului convențional de preempțiune, două sancțiuni specifice și anume, atât aceea a substituirii preemptorului în persoana terțului care a contractat cu promitentul, cât și aceea a anulării acestui contract, prevăzând în art. 1733 alin. 1 că, *“Prin exercitarea preempțiunii, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemptor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv.”*

De asemenea, trebuie observat că, în dreptul nostru, sancțiunea desființării contractului de vânzare încheiat între promitent și un terț, ca urmare a exercitării dreptului de preempțiune, intervine potrivit Noului Cod civil, indiferent că terțul este de bună sau de rea-credință.

Numai terțul de bună-credință va fi despăgubit de către vânzător, potrivit art. 1733 alin. 1 teza finală, în condițiile specifice evicțiunii, în timp ce terțului de rea-credință îi vor reveni în mod firesc numai sumele reprezentând prețul plătit la vânzare și cheltuielile vânzării.

Se observă că deși pactul de preferință, spre deosebire de promisiunile de vânzare, cuprinde mai puține elemente ce trebuie regăsite în contractul final de vânzare, presupunând doar alegerea partenerului contractual și indicarea bunului, având deci un conținut obligațional mult mai diluat, inclusiv cu privire la consimțământ, în mod practic, în viziunea Noului Cod civil, el consacra o situație mult mai favorabilă și mai energică beneficiarului pactului, decât beneficiarului unei promisiuni unilaterale sau bilaterale de vânzare.

În **ultima secțiune** a Titlului referitor la pactul de preferință am analizat situația **concurșului dintre preemptori** atunci când drepturile lor poartă asupra aceluiași bun. Dreptul de preferință este analizat în viziunea Noului Cod civil ca un drept de preempțiune convențional, dar fără a avea forța drepturilor de preempțiune legale.

Acest lucru se observă și în ceea ce privește rezolvarea situației în care există mai multe drepturi de preempțiune de sorginte legală sau convențională, constituite asupra aceluiași bun.

Art. 1734 din Noul Cod civil consacra regulile aplicabile concursului între preemptori, reguli de la care nu se poate deroga în acord cu dispozițiile prevăzute în art. 1730 alin. 2 din același Cod, orice clauza contrara fiind considerată nescrisa.

Astfel, potrivit dispozițiilor legale, titularul unui drept legal de preempțiune va avea întotdeauna întâietate față de orice alți titulari de drepturi convenționale de preempțiune, indiferent de îndeplinirea formalităților de publicitate ale dreptului. Dacă dreptul tuturor preemptorilor aflați în concurs are sorginte legală, atunci va avea prioritate acel preemptor preferat de către vânzător.

În cazul vânzărilor imobiliare, dacă toți preemptorii au drepturi de preferință izvorâte din contract, va avea prioritate acela care și-a înscris mai întâi dreptul în evidențele de carte funciară, iar în cazul vânzărilor mobiliare, acela dintre preemptorii care deține înscrisul sub semnătură privată constatator al convenției, cu data certă cea mai veche.

**Al doilea Titlu** al lucrării intitulat «*Promisiunea unilaterală de a vinde*» a tratat în special aceasta instituție juridică însă cu sublinierea caracterelor și specificității pactului de opțiune în vederea vânzării, ținând cont de noile reglementări ale Codului civil român. Acest titlu a fost structurat în cinci capitole, astfel:

În **Capitolul I** am tratat locul și rolul promisiunii unilaterale în cadrul procesului de formare a contractului final, noțiunea acesteia și reglementarea sa. **Rolul promisiunii unilaterale de contract** se întrevede atât în formarea graduală a consimțământului, cât și în conturarea progresivă a obiectului contractului final.

Astfel, în cadrul acestui precontract, doar promitentul își exprimă consimțământul și se obligă la încheierea contractului final, fixând oferta și conferindu-i caracter irevocabil în termenul de eficacitate al promisiunii, în timp ce beneficiarul rămâne liber să decidă dacă va accepta sau nu oferta, având controlul asupra procesului formator al contractului final prin exercitarea dreptului sau potestativ de opțiune.

Promisiunea unilaterală de vânzare, cunoscută în doctrina și în jurisprudența și sub denumirea de făgăduință sau opțiune de vânzare, a fost **definită** ca fiind un contract încheiat între o persoană numită promitent, care se obligă față de o altă persoană, numită beneficiar, să-i vândă un anumit bun pe un preț anume (determinat sau determinabil), înăuntrul unui termen (determinat sau nedeterminat), beneficiarul promisiunii având libertatea de a opta în sensul de a-l cumpăra sau nu.

Cu privire la reglementarea legală a promisiunii unilaterale de vânzare, am arătat că în Cartea a V-a “*Despre obligații*”, Titlul IX “*Diferite contracte speciale*”, Capitolul I “*Contractul de vânzare*”, Secțiunea I “*Dispoziții generale*”, punctul 4 este intitulat “*Pactul de opțiune privind contractul de vânzare și promisiunea de vânzare*”.

În articolul 1668 al viitoarei reglementări se vorbește despre pactul de opțiune privind contractul de vânzare, iar în articolul următor se arată că dispozițiile privitoare la dreptul la acțiune izvorât dintr-o promisiune bilaterală de vânzare se aplică corespunzător și promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare.

Din redactarea diferită a normelor juridice cuprinse în articolele 1668 și 1669 din materia vânzării, raportate la normele generale de la art. 1278 și 1279 din materia obligațiilor, ale Noului Cod civil, se observă că pactul de opțiune privind contractul de vânzare și promisiunea unilaterală de vânzare sunt tratate de noul Cod civil ca două instituții juridice ce produc efecte juridice în mod diferit, însă, considerăm noi, doar prin raportarea la apropierea fiecăruia de contractul final de vânzare previzionat de părți.

Redactorii Noului Cod civil au împărtășit opinia tradițională că promisiunea unilaterală de vânzare naște în sarcina promitentului o obligație de a face, adică de a încheia în viitor vânzarea proiectată, pentru încheierea vânzării definitive fiind necesară o nouă manifestare de voință a sa în acest sens. Pentru a se înțelege modalitatea în care sunt reglementate promisiunea unilaterală de vânzare și pactul de opțiune privind contractul de vânzare în noul Cod civil trebuie avute în vedere atât reglementările speciale din cadrul contractului de vânzare, cât și cele generale din cadrul Titlului II „Izvoarele obligațiilor”, Capitolul I intitulat „Contractul”.

Noul Cod civil român definește, în cadrul Secțiunii intitulate ”Efectele contractului”, §1, „Efectele între părți”, la art. 1.278 **pactul de opțiune** ca fiind, acea „convenție prin care una dintre părți rămâne legată de propria declarație de voință, iar cealaltă o poate accepta sau refuza, declarația considerându-se o ofertă irevocabilă și producând efectele prevăzute la art. 1.191.”

Alineatele următoare prevăd:

„(2) Dacă părțile nu au convenit un termen pentru acceptare, acesta poate fi stabilit de instanță prin ordonanță președințială, cu citarea părților.

(3) Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii.

(4) Contractul se încheie prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact.

(5) Atât pactul de opțiune, cât și declarația de acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie”.



La art. 1279 alin. 1, fără a defini **promisiunea de a contracta**, noul Cod civil arată că „*Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea*”.

Următoarele alineate ale aceluiași articol prevăd:

„(2) *În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.*

(3) *De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.*

(4) *Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta”.*

Este evident că această promisiune de a contracta poate fi atât unilaterală, cât și bilaterală.

Reglementând un *caz particular* al pactului de opțiune, respectiv în materie de vânzare, la art. 1.668 alin. 1, intitulat „**Pactul de opțiune privind contractul de vânzare**”, noul Cod civil arată că „*În cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului*”.

Este vorba deci de o clauză temporară de indisponibilizare a bunului, motiv pentru care, părțile pot prevedea în convenția încheiată o indemnizație de imobilizare, caz în care contractul devine oneros și sinalagmatic.

La alin. (2) al aceluiași articol se prevede că: „*Atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare, dreptul de opțiune se notează în cartea funciară*”, iar alin. 3 dispune că „*Dreptul de opțiune se radiază din oficiu dacă până la expirarea termenului de opțiune nu s-a înscris o declarație de exercitare a opțiunii, însoțită de dovada comunicării sale către cealaltă parte*”.

Reglementând **promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare**, care nu reprezintă altceva decât cazuri particulare ale promisiunii de a contracta prevăzută la art. 1279, noul Cod Civil prevede la art. 1.669. alin. (1) că atunci „*Când una dintre părțile care au încheiat o **promisiune bilaterală** de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite*”.

Alin. (3) *menționează că „Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz”.*

Se observă că, în viziunea noului Cod civil, în cazul pactului de opțiune, promitentul, în mod actual și anticipat, își manifesta consimțământul la încheierea contractului subsecvent, această declarație considerându-se o *ofertă irevocabilă*, a cărei declarație de revocare este, conform art. 1191 alin. 2 din Cod, lipsită de efecte. Consimțământul promitentului dintr-un pact de opțiune este atât expresia unei oferte irevocabile, cât și expresia voinței de a menține acea ofertă la dispoziția beneficiarului pactului pentru un anumit termen. Cu alte cuvinte, consimțământul la pact al promitentului este însuși consimțământul la vânzare, pactul de opțiune generând un drept potestativ în favoarea beneficiarului: îți vând bunul meu dacă vrei să cumperi. Beneficiarul pactului de opțiune este titularul unui drept potestativ, întrucât, prin manifestarea sa unilaterală de voință, când va dori, dacă va dori să cumpere, îl va transforma pe promitent, din proprietar al bunului său, în vânzător al aceluși bun.

Lăsând la o parte faptul că oferta (în concepția clasică) reprezintă o propunere de a contracta, prin care ofertantul fixează elementele ce pot fi luate în considerare pentru încheierea contractului, în timp ce, în cazul pactului de opțiune, aceste elemente sunt stabilite de către părțile ce încheie “pactul” și nu doar de către ofertantul-promitent, trebuie observat faptul că și în cazul promisiunii unilaterale de vânzare, promitentul își interzice să vândă altcuiva, atâta vreme cât opțiunea nu s-a manifestat de către beneficiar, bunul fiind indisponibilizat fără a fi nevoie de o clauză expresă, aceasta fiind superfluă în raport de scopul urmărit prin încheierea promisiunii. De altfel, inclusiv Noul Cod civil prevede în art. 627 alin. 4 aceasta, stipulând: *„Clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă”.* În plus, în ceea ce privește opozabilitatea promisiunii bilaterale și a pactului de opțiune, art. 906 din Noul Cod civil prevede notarea acestor două tipuri de contracte în Cartea Funciară pentru opozabilitate față de terți. Din această notare rezultă și imposibilitatea de a dispune de bunul care face obiectul contractului pentru care s-a realizat notarea până la radierea mențiunii referitoare la încheierea pactului de opțiune privind contractul de vânzare, respectiv la încheierea promisiunii unilaterale de vânzare.

Spre deosebire de beneficiar, promitentul nu poate să-și retracteze promisiunea pe durata pentru care a fost dată, fiind vorba de o ofertă de a vinde iretractabilă și nemodificabilă unilateral. După cum s-a arătat, promitentul renunță voluntar la posibilitatea de a se răzgândi în privința vinderii.

Așadar irevocabilitatea ofertei și indisponibilizarea bunului despre care Noul Cod civil face vorbire în cadrul pactului de opțiune privind contractul de vânzare nu este de natură a conduce la

concluzia că acesta nu ar fi tot o promisiune unilaterală de vânzare, respectiv o formă graduală mai apropiată de contractul definitiv de vânzare.

De asemenea, nimic nu interzice ca și în cuprinsul promisiunii unilaterale de vânzare să se stipuleze o indemnizație de indisponibilizare a bunului ce trebuie plătită de beneficiar.

Promisiunea unilaterală de vânzare și pactul de opțiune privind contractul de vânzare presupun, în mod esențial, existența unui termen. În ambele situații, în cazul în care termenul nu figurează în înțelegerea părților, promitentul ori beneficiarul se pot adresa instanței judecătorești pentru ca aceasta să determine respectivul termen în funcție de împrejurările relevante ale cauzei.

Atât promisiunea unilaterală, cât și pactul de opțiune trebuie să cuprindă toate elementele esențiale ale contractului de vânzare în legătură cu care se exprimă.

Jurisprudența noastră a stabilit în legătură cu promisiunea unilaterală de vânzare, că ea nu este valabilă decât dacă conține elemente suficiente pentru determinarea prețului contractului de vânzare-cumpărare promis.

Acest aspect se aplică și pactului de opțiune, care este și un consimțământ la vânzare, deci nu ar putea să fie valabil decât dacă toate elementele vânzării sunt deja prevăzute în acel consimțământ.

Totuși, consimțământul la promisiunea unilaterală de vânzare este, din perspectiva promitentului, diferit de consimțământul la contractul promis.

Astfel, dacă în cazul pactului de opțiune, legiuitorul a reglementat forma pe care acesta trebuie să o îmbrace ca fiind cea cerută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie (art. 1278 alin. 5), o astfel de reglementare lipsește în cazul promisiunii de a contracta, de unde rezultă că, în acest ultim caz se aplică regula generală, respectiv a consensualismului (art. 1178, "Libertatea formei"), fiind indiferent că actul proiectat ar fi sau nu unul pentru care legea cere încheierea în forma solemnă.

Această formă identică cu a contractului de vânzare previzionat cerută pactului de opțiune este necesară ținându-se seama de modalitatea în care noul Cod civil a prevăzut că se va încheia contractul de vânzare subsecvent (proiectat). Conform art. 1278 alin. 4, acesta se încheie prin simpla exercitare a opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact, nemaifiind necesară o nouă manifestare de voință din partea promitentului. Este motivul pentru care, în plus și declarația de acceptare trebuie încheiată în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie.

În cazul promisiunii unilaterale de vânzare, potrivit prevederilor Noului Cod civil, se deduce că este nevoie de o nouă manifestare de voință din partea promitentului vânzător, alături de cea a beneficiarului care își manifestă opțiunea concretă de a cumpăra.

Această nouă manifestare de voință cerută promitentului rezultă din dispozițiile art. 1699 alin. 1 și 3 din Noul Cod civil. După cum s-a menționat, alin. 1 prevede că, atunci când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite, iar alin. 3 dispune că dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare.

O atare dispoziție legală nu a fost necesară în cazul pactului de opțiune deoarece, în ipoteza încheierii acestuia, perfectarea contractului de vânzare definitiv nu mai necesită o nouă manifestare de voință a promitentului, astfel încât nu mai poate fi vorba de un eventual refuz al acestuia de a-și da consimțământul la perfectarea contractului final, refuz care să trebuiască a fi sancționat de către instanța de judecată, prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, finalizarea vânzării necesitând doar acceptul exprimat de beneficiar în forma cerută de lege. Refuzul promitentului de a executa contractul de vânzare astfel finalizat constituie o chestiune care ține de faza executării acestuia și nu de cea a încheierii sale.

Nu considerăm că aceste prevederi impuse de legiuitor cu privire la forma pactului de opțiune și cu privire la mecanismul de formare al contractului previzionat sunt de natură a concluziona că pactul de opțiune este esențial diferit de promisiunea unilaterală de vânzare. Dimpotrivă, motivele care animă promitentul și beneficiarul în amândouă cazurile să încheie astfel de acte sunt aceleași, de esența ambelor fiind obținerea de către beneficiar, din partea promitentului, a unei oferte de vânzare care să nu poată fi retrasă în termenul de opțiune fixat în favoarea beneficiarului și care să conducă la indisponibilizarea bunului, respectiv inalienabilitatea acestuia, existența opțiunii beneficiarului fiind, de asemenea, comună.

În raport de mecanismul menționat de lege cu privire la formarea contractului final de vânzare-cumpărare previzionat de părți, pactul de opțiune privind contractul de vânzare apare ca fiind o formă a promisiunii unilaterale de vânzare mai energică și mai apropiată de contractul de vânzare proiectat.

**Capitolul al II-lea** intitulat „*Caractere și natură juridică. Autonomia promisiunii unilaterale de vânzare.*” este structurat în trei secțiuni, prima ocupându-se de „*Evoluția discuțiilor privind natura*

*juridică a promisiunii unilaterale*”, cea de-a II-a, de *“Caracterele generale ale promisiunii unilaterale”* iar ultima de *“Autonomia si natura sa juridica”*.

Am arătat că, deși potrivit doctrinei și practicii judiciare mai vechi, pactul de opțiune privind contractul de vânzare a fost considerat a fi un contract unilateral, dând naștere obligațiilor numai în sarcina promitentului, în prezent, din perspectiva obligațiilor care constituie obiectul promisiunii unilaterale de vânzare, sunt trei rațiuni pentru care susținem că aceasta are un caracter sinalagmatic.

Contextul social se reflectă în conținutul său și îi oferă rațiune. Practica indemnizației de imobilizare se generalizează iar Noul Cod civil permite posibilitatea stipulării acesteia.

În al doilea rând, având în vedere litigiile survenite în urma încălcării obligațiilor dintr-o astfel de promisiune, demonstrează că părțile acesteia au intenționat să convină și să obțină prestații echilibrate și interdependente.

Nu în ultimul rând, reglementarea juridică a pactului de opțiune impune conferirea unui caracter sinalagmatic, contractul fiind recunoscut drept un contract cu titlu oneros, autonom și voința celor două părți fiind incontestabil aceea de a face din prestațiile lor reciproce niște prestații interdependente, contractul de opțiune fiind în virtutea regulilor conținute în Noul Cod civil, un contract sinalagmatic.

S-a afirmat că numai o promisiune sinalagmatică de vânzare oferă un paralelism complet între obligațiile părților, în timp ce, în virtutea unei promisiuni unilaterale angajamentul promitentului este «mai greu» decât acela al beneficiarului, reieșind că, obligația beneficiarului este secundară în raport cu aceea a promitentului care este esențială, deși aceasta poate fi totuși alternativă.

Mai recent, s-a observat că, plata indemnizației de imobilizare constituie o obligație reciprocă a obligației promitentului, însă aceasta reciprocitate nu semnifică echivalența perfectă între situațiile juridice ale celor două părți. Situația juridică a celor două părți nu este aceeași în pactul de opțiune, dar aceasta nu înseamnă ca nu există în cadrul acesteia o reală simetrie.

Simetria există în pactul de opțiune și ea se sprijină pe autonomia sa. Trebuie să se analizeze separat dubla obligație a promitentului, de a face oferta de vânzare și de a consimți un termen pentru exercitarea opțiunii de către beneficiar. Se poate astfel imagina că, părțile din cadrul unei promisiuni unilaterale consimțite fără termen, deși beneficiarului nu-i este impus un interval determinat de timp înăuntrul căruia să-și exercite dreptul de opțiune, stabilesc că acesta poate să-și exprime opțiunea în orice moment, promitentul putând de asemenea, în orice moment, să-l oblige pe acesta să-și exprime alegerea, să-și exercite dreptul de opțiune. În acest caz, părțile pactului de opțiune privind contractul de vânzare și-au creat situații juridice echivalente, creând o simetrie perfectă în cadrul contractului.

În cea de-a **II-a secțiune** au fost tratate pe larg **distincțiile dintre promisiunea unilaterală de vânzare și alte instituții asemănătoare**, respectiv, oferta de a contracta, pactul de preferință (contractul în virtutea căreia se naște dreptul convențional de preempțiune), promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, contractul de vânzare-cumpărare și vânzarea pe gustate.

Pornind de la diferențele constatate, în cea de-a III-a secțiune, am învederat aspectele care conferă promisiunii unilaterale de vânzare, caracter de contract autonom. Promisiunea unilaterală este destinată să creeze o situație juridică voluntară a căror caractere specifice sunt de a fi provizorie și incertă și de a da beneficiarului o putere de a decide încheierea vânzării finale, pe care el o dorește absolută și care îi permite să exercite o alegere adevărată și deplină.

Obiectul promisiunii unilaterale de vânzare o califică drept un contract special. În virtutea sa se nasc obligații conexe și simetrice. Promitentul se obligă să consimtă la o opțiune în timpul unui anumit termen. Aceasta înseamnă că nu va putea dispune de bunul promis pe întreaga perioadă de opțiune stipulată în favoarea beneficiarului și că nu va putea consimți la niciun drept care l-ar devaloriza. Opțiunea este o prestație pe care promitentul nu o furnizează cel mai adesea decât în considerarea unei prestații a beneficiarului. Obligația beneficiarului de plată a dreptului de opțiune este cauza determinantă a aceleia a promitentului.

Dacă nu se poate spune fără rezervă că pactul de opțiune privind contractul de vânzare este un contract esențialmente sinalagmatic, se poate considera că este un contract sinalagmatic prin natura sa. Indemnizația de imobilizare este contraprestația opțiunii, și a devenit în prezent fără putință de tăgadă, generalizată în totalitatea contractelor preparatorii încheiate de simple persoane sau profesioniști.

Dacă promisiunea unilaterală de vânzare sau pactul de opțiune sunt contracte de natura sinalagmatică, totuși nu sunt asimilabile cu promisiunea de a contracta sinalagmatică și nici cu promisiunea bilaterală de vânzare vizate de art. 1279 din Noul Cod civil și respectiv de art. 1669 din același Cod civil.

**Capitolul al III-lea** intitulat **“Condițiile de validitate și elementele constitutive ale promisiunii unilaterale de vânzare”** este structurat în trei secțiuni.

**Prima secțiune** tratează **condițiile de fond și cele de formă ale promisiunii unilaterale de vânzare**. Cu privire la acest aspect, am învederat că, fiind o convenție civilă căreia îi lipsește prin definiție consimțământul beneficiarului de a cumpăra, trebuie însă să întrunească toate condițiile de validitate care guvernează în general încheierea contractelor civile. Așa fiind, va trebui să îndeplinească, toate acele “condiții esențiale pentru validitatea contractului” prevăzute de art. 1179 Cod civil, și anume

capacitatea de a contracta, consimțământul valabil, un obiect determinat, posibil și licit și o cauză valabilă. Am ilustrat specificul promisiunii unilaterale în ceea ce privește aceste aspecte.

Spre deosebire de situația promitentului, beneficiarul promisiunii trebuie să întrunească la momentul încheierii promisiunii unilaterale, doar condițiile generale de capacitate. El va trebui să aibă capacitatea deplină de a cumpăra la momentul în care își va manifesta voința de a cumpăra, dată la care se va perfecta contractul de vânzare-cumpărare propriu-zis.

Evident că, atât promitentul, cât și beneficiarul, trebuie să își dea consimțământul la încheierea promisiunii unilaterale de vânzare, dificultatea constând în a distinge consimțământul necesar la formarea promisiunii de acela privitor la vânzarea propriu-zisă. Distincția trebuie făcută în considerația obiectului celor două acorduri.

Astfel, în contractul de opțiune, promitentul își dă consimțământul de a consimți la vânzare și de a menține acest consimțământ la dispoziția beneficiarului pentru toată durata promisiunii (oferta de vânzare trebuind să fie precisă și fermă și să conțină toate condițiile contractului final). Pentru ca încheierea promisiunii unilaterale să fie valabilă și să producă efectele juridice care-i sunt caracteristice, este necesar ca acordul beneficiarului să fie în deplină concordanță cu elementele și condițiile înscrise în oferta promitentului. Nu va exista promisiune unilaterală de vânzare dacă, de exemplu, beneficiarul subsecvent primirii ofertei de vânzare, și-a subordonat acceptarea acesteia unei condiții suspensive sau a unei alte modalități de plată a prețului decât aceea prevăzută în oferta de vânzare.

Am arătat că, în ceea ce privește **forma** promisiunii unilaterale de vânzare și a pactului de opțiune în vederea vânzării, există anumite elemente distinctive care trebuie evidențiate.

Astfel, promisiunea unilaterală de vânzare este un contract consensual care se formează în mod valabil prin simplul consimțământ al promitentului și al beneficiarului, aplicându-i-se art. 1178 din Noul Cod civil. Nicio formalitate specială nu este deci în principiu, cerută pentru validitatea sa. Această concluzie reiese inclusiv din interpretarea dispozițiilor art. 1278 alin. 3 din Noul Cod civil, potrivit căruia, pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului proiectat, astfel încât, acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii.

Totuși, în privința pactului de opțiune, trebuie subliniat că, potrivit art. 1278 alin. 5 din Codul civil, atunci când acesta este încheiat în vederea pregătirii unui contract solemn, va împrumuta caracterul contractului pe care-l prefigurează, trebuind încheiat în forma prevăzută de lege pentru valabilitatea contractului final.

Raportând aceste dispoziții la cazul particular al pactului de opțiune, înseamnă că, atunci când aceasta poartă asupra unui teren sau asupra unor construcții – locuințe sau unități individuale, este obligatorie încheierea acestuia în forma autentică.

Sanctiunea nerespectării formei este menționată la art. 1242 alin. 1 din Noul Cod civil, care prevede: „*Este lovit de nulitate absolută contractul încheiat în lipsa formei pe care, în chip neîndoielnic, legea o cere pentru încheierea sa valabilă*”.

**Secțiunea a II-a, „Elementele proprii și caracteristice promisiunii unilaterale de vânzare”**a tratat amanunțit obligația promitentului, dreptul de opțiune, termenul de opțiune și indemnizația de imobilizare.

**Obligația promitentului** este obligația principală care se naște în virtutea unei promisiuni unilaterale de vânzare, căci în jurul ei se ordonează întreaga economie a contractului și este obligația specifică care-i conferă calificarea juridică permițând delimitarea să clară de alte convenții asemănătoare.

Cu privire la natura sa juridică au existat numeroase controverse și s-au formulat mai multe teorii care au încercat să o înscrie într-una dintre categoriile obligațiilor de a face sau a da. teoriile care au susținut ca obligația promitentului este o obligație de a da, neagă existența unui contract de opțiune autonom, susținând ca obligația promitentului este aceea a unui vânzător.

Potrivit acestora, contractul de vânzare precedat de o promisiune este o operație unică globală, constituită din două episoade care se completează unul pe celalalt, consimțământul cumpărătorului fiind prezent în cea de-a doua parte. Obligația promitentului ar fi în acest caz, o obligație condițională sau eventuală de a transmite dreptul de proprietate, condiția sau eventualitatea consistând în angajamentul de a cumpăra manifestat de către beneficiar și realizându-se atunci când acesta acceptă vânzarea. Mai recent s-a arătat tot în doctrina franceză că angajamentul promitentului nu are drept obiect o obligație de a face, deoarece vânzarea se va forma fără ca vreo prestație să fie așteptată de la el, fiind inutil a se vedea aici o obligație de a da, deoarece formarea vânzării nu va depinde de executarea acestei obligații, în realitate, vânzarea formându-se în doi timpi, fiind perfectă în momentul promisiunii în raport cu promitentul, iar în momentul ridicării opțiunii angajând și beneficiarul.

Apreciem că obligația născută din promisiunea unilaterală de vânzare așa cum este ea reglementată în prezent în Noul Cod civil este o obligație de a face, respectiv de a menține oferta de vânzare în interiorul termenului de opțiune, aceasta presupunând și obligația promitentului de a se abține de la orice act sau fapt care ar fi de natură a-l împiedica pe beneficiar să-și exercite dreptul de opțiune.



Cu toate că întreaga noastră doctrină este unanimă în a afirma că obligația promitentului este o obligație de a face, suntem de acord cu opinia exprimată în literatura noastră juridică mai recentă potrivit căreia această obligație nu este o obligație de a face în sensul tradițional al expresiei, ci are un caracter specific promisiunii unilaterale și își are fundamentul în forța obligatorie a contractului, așa cum este consacrată aceasta de art. 1270 din Codul civil. Promisiunea unilaterală generează norme juridice cu caracter particular, fiind un «act juridic normativ», iar promitentul trebuie să-și mențină oferta de vânzare în termenul de opțiune, nu în virtutea unei obligații de a face, consimțământul la încheierea unui contract neputând fi calificat ca obiectul unei prestații, ci în baza forței obligatorii a convenției încheiate cu beneficiarul.

Obligația promitentului poate fi deci analizată dintr-o dublă perspectivă: o ofertă de vânzare fermă cu un preț și un obiect determinat și menținerea acestei oferte în cadrul unei perioade determinate de timp.

Vânzarea este doar eventuală, aceasta fiind de esența promisiunii unilaterale de vânzare și deci, se lasă alegerea deciziei finale beneficiarului, iar în aceasta constă toată originalitatea și avantajul acestei tehnici juridice. În cazul pactului de opțiune, reglementat de Noul Cod civil, consimțământul promitentului nu va mai trebui reînnoit în cazul ridicării opțiunii pentru perfectarea contractului de vânzare.

Cu privire la **dreptul de opțiune**, corelativ obligației promitentului, în patrimoniul beneficiarului se naște dreptul de opțiune, în virtutea căruia, așa cum reiese și din denumirea sa marginală, acesta își poate manifesta opțiunea de a accepta sau nu să cumpere bunul promis de către debitorul său.

Acest drept este diferit de o simplă facultate. El are o existență limitată, este prescriptibil și își are sursa în convenție. Având în vedere că promisiunea unilaterală nu are ca efect transmiterea dreptului de proprietate către beneficiar și nu dă naștere unei obligații de a da, înseamnă că dreptul pe care îl generează în patrimoniul beneficiarului, este un drept personal, **de creanță**.

Doctrina a calificat dreptul de opțiune ca fiind un **drept potestativ**. Obiectul dreptului de opțiune consistă în puterea asupra unei situații juridice specifice, total independentă de cea care va exista din momentul formării contractului de vânzare. În termenul acordat, eventualul dobânditor are dreptul de a aștepta până în ultimul moment pentru a-și face cunoscută decizia. Această situație ia sfârșit la data stipulată în contract sau la ridicarea opțiunii, dacă aceasta a intervenit anterior acestei date. În această perioadă, deși promitentul rămâne proprietar, el nu poate pretinde decât indemnitatea de imobilizare. Beneficiarul are în stăpânire totală situația creată. Această noțiune de "putere" implică dreptul de

opțiune, care este mai mult decât un drept de creanță, fără a deveni totuși un veritabil drept real.

Dreptul de opțiune este un **drept autonom** presupunând alegerea beneficiarului între două posibilități: să transforme o situație juridică provizorie într-o situație juridică definitivă în timpul unui termen stipulat în contract (stipularea termenului nu este esențială) sau să refuze cumpărarea, făcând ca raporturile contractuale stabilite prin promisiune să se stingă. Dreptul de opțiune este total distinct de dreptul care se va naște în clipa în care contractul de vânzare se va încheia. Este diferit față de dreptul ce se va naște dintr-un contract definitiv, pentru că este un drept care vizează și este menit să poată conduce la încheierea contractului definitiv. Caracterul în același timp și real și definitiv al contractului de vânzare nu are niciun ecou în situația juridică actuală, personală și mobilă creată de pactul de opțiune.

Nu în ultimul rând, autonomia dreptului de opțiune este de necontestat dacă avem în vedere ca acesta poate fi cesionat, reprezentând un bun, o valoare mobilă care prin natura sa este destinată circulației.

Promisiunea asumată de către promitent dă naștere în profitul beneficiarului la un drept care devine actual, pur și simplu: dreptul la menținerea ofertei. Obiectul acestui drept actual este achiziția unor drepturi viitoare prin încheierea contractului definitiv. Exercițarea acestui drept actual va duce la încheierea contractului definitiv și se poate afirma că obiectul pactului de opțiune este chiar posibilitatea de a forma contractul de vânzare.

Am aratat ca, prin dispozițiile art. 1668 din Noul Cod civil, în cazul pactului de opțiune în vederea vânzării, se instituie o limitare legală expresă a dreptului de proprietate prin restricționarea exercitării dreptului de dispoziție al promitentului asupra bunului promis pe o durată determinată de timp.

Întrucât obligația asumată de promitent implică din partea acestuia menținerea bunului la dispoziția beneficiarului un anumit interval de timp, părțile pot conveni plata unei sume de bani de către beneficiar în favoarea promitentului. Această sumă de bani poartă denumirea de **indemnizație de imobilizare** și este stipulată în favoarea promitentului, constituind “prețul exclusivității” consimțite în favoarea beneficiarului. Cauza indemnizației de imobilizare constă în avantajul procurat beneficiarului prin imobilizarea bunului în profitul său, stipularea acesteia în cuprinsul promisiunii având rolul de a garanta exercitarea dreptului de opțiune.

Cu privire la **publicitatea imobiliară**, resimțindu-se acut nevoia asigurării unei protecții eficace atât a pactului de opțiune, cât și a promisiunii unilaterale de vânzare, răspunzând propunerilor *de lege ferenda* făcute constant de doctrină, legiuitorul a consacrat prin dispozițiile Noului Cod civil caracterul

obligatoriu al publicării acestor convenții în evidențele cadastrale, având în vedere și efectul de indisponibilizare temporară a bunului imobil căruia ele îi dau naștere, menționând la art. 902 alin. 2 pct. 12 ca sunt supuse notării în cartea funciară antecontractul și pactul de opțiune.

**Capitolul al IV-lea** intitulat *“Efectele promisiunii unilaterale de vânzare”* este structurat în patru secțiuni. **Prima secțiune** se ocupă cu **efectele promisiunii înainte de ridicarea opțiunii de către beneficiarul acesteia**, arătând în esență că, obligația principală care se naște în sarcina promitentului este o obligație de a face, adică, de a menține oferta sa de vânzare pe tot parcursul termenului de opțiune, în timp ce beneficiarul devine creditorul dreptului de opțiune asupra încheierii contractului promis. În cazul în care, în cursul termenului de opțiune, promitentul îl anunță pe beneficiar că înțelege să-și retragă oferta de vânzare și deci și consimțământul la vânzarea definitivă, această manifestare de voință va fi ineficace, fără vreo consecință juridică.

Din trimiterea făcută de alin. 3 al art. 1669 la alin. 1, rezultă că atunci când promitentul care a încheiat o promisiune unilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte, respectiv beneficiarul, poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

Potrivit art. 1278 din noul Cod civil care se referă la pactele de opțiune în general, declarația de voință a promitentului *«se consideră o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute de art. 1191»*, iar în conformitate cu dispozițiile art. 1191 alin. 2 din Codul civil, *«Declarația de revocare a unei oferte irevocabile nu produce niciun efect»*.

În cazul înstrăinării bunului de către promitent, de principiu, terțul dobânditor păstrează proprietatea bunului, fiind la adăpost de orice acțiune din partea beneficiarului, cu excepția cazului în care a fost de rea-credință la încheierea contractului cu promitentul, având cunoștință de promisiunea unilaterală de vânzare cu privire la bun, încălcând interdicția de înstrăinare, precum și dacă a dobândit bunul cu titlu gratuit. Am arătat că, atunci când se pune problema anulării vânzării încheiate de promitent cu terțul de rea-credință, adesea se confundă regimul acțiunii în anulare cu cel al acțiunii în inopozabilitatea vânzării față de beneficiar, diferențiind regimul juridic al celor două acțiuni și învederând consecințele, avantajele și dezavantajele pe care le prezintă.

**Secțiunea a II-a**, tratează **efectele promisiunii unilaterale de vânzare subsecvent ridicării opțiunii** de către beneficiar. După ridicarea opțiunii, respectiv după ce beneficiarul declară că dorește să cumpere bunul pe care promitentul s-a angajat să i-l vândă, promisiunea unilaterală de vânzare își produce efectele sale depline. Ridicarea opțiunii antrenează în mod automat transferul dreptului de

proprietate în cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare reglementat de Noul Cod civil, iar voința beneficiarului de a cumpăra se întâlnește cu voința iretractabilă a promitentului de a vinde, formând contractul de vânzare perfect, în situația promisiunii unilaterale de vânzare, însă producerea acestei consecințe presupune coexistența anumitor condiții de fond și de formă.

Se poate întâmpla ca, după ridicarea valabilă a opțiunii de către beneficiar, promitentul fie să declare că nu mai este de acord cu vânzarea, fie să vândă bunul promis unei alte persoane.

În situația promisiunii unilaterale de vânzare, beneficiarul are, potrivit art. 1669 alin. 1 și 3 din Noul Cod civil, posibilitatea solicitării în instanță a pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite. El poate cere și rezoluțiunea promisiunii, cu daune-interese.

În cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare prevăzut de Noul Cod civil, în prima situație indicată la alineatul 1 de mai sus, este evident că, vânzarea fiind formată prin ridicarea opțiunii, orice revocare din partea promitentului este lipsită de eficacitate. Având în vedere ca promitentul s-a obligat la menținerea consimțământului său la vânzare pe toată durata termenului convenit, fără posibilitatea retractării unilaterale a acestuia și ca urmare, prin ridicarea opțiunii vânzarea se perfectează nemaifiind necesară o nouă manifestare de voință din partea promitentului, apreciem ca în acest caz vorbim despre executarea silită a vânzării și nu despre formarea acesteia.

În cazul pactului de opțiune privind contractul de vânzare reglementat de Noul Cod civil, dacă promitentul înstrăinează bunul după ridicarea opțiunii de către beneficiar, acesta din urmă are în principiu următoarele variante: în calitatea sa de deplin proprietar are la îndemână acțiunea în revendicare împotriva terțului, posibilitatea de a solicita rezoluțiunea vânzării și obținerea de daune-interese sau să solicite instanței anularea înstrăinării făcute în dauna sa și executarea silită în natura a contractului de vânzare. De asemenea, el poate intenta acțiune în inopozabilitatea față de beneficiar a vânzării cu terțul, unde trebuie să dovedească, similar acțiunii revocatorii, complicitatea terțului la fraudă promitentului.

**Caducitatea și cesiunea promisiunii unilaterale de vânzare** au reprezentat cuprinsul ultimelor doua secțiuni ale Capitolului al IV-lea.

În cuprinsul **Capitolului V**, am făcut scurte referiri la **promisiunea unilaterală de a cumpăra**, arătând că aceasta presupune asumarea de către promitent a obligației de a cumpăra un anumit bun de la o altă persoană, beneficiarul, dacă acesta se va decide să-l vândă. În această situație, cel care se obligă,

cel care este angajat, este cumpărătorul. Dacă se va răzgândi, el va putea fi constrâns să-și îndeplinească promisiunea de a cumpăra sau, va putea fi obligat la plata de daune interese.

Al III-lea Titlu al tezei, *“Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare”* este format din trei ample Capitole.

**Primul Capitol**, a tratat **aparitia instituției, evoluția legislativă și utilitatea sa actuală, terminologia și natura sa juridică**. Pornind de la configurația contractului de vânzare în dreptul roman având în vedere că, la origine, proprietatea se putea dobândi numai prin tradițiunea bunului sau prin luarea acestuia în posesie și atenuarea treptată a caracterului său real în detrimentul principiului consensualismului, am evidențiat și evoluția legislativă a promisiunii bilaterale de vânzare în dreptul nostru.

Am aratat că, în prezent, odată cu intrarea în vigoare a Noului Cod civil, promisiunile bilaterale de vânzare și-au găsit în sfârșit consacrarea legislativă, fiindu-le trasat și regimul juridic în cuprinsul art. 1669 alin. 1 și 2 potrivit cărora, *“(1) Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză nejustificat să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite. (2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.”*

În a treia secțiune a acestui Capitol, *“Noțiunea, natura și caracterele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare”*, am arătat că, atât promisiunea unilaterală de vânzare, cât și cea bilaterală, sunt denumite antecontracte în concepția medie pe care am indicat-o la începutul prezentei lucrări.

În limbajul juridic curent însă, termenul de antecontract de vânzare-cumpărare este utilizat în mod obișnuit pentru a desemna promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare. Antecontractul de vânzare-cumpărare este contractul prin care părțile contractante se obligă să încheie în viitor un contract de vânzare ale cărui elemente esențiale (prețul și bunul vândut) sunt deja convenite. Temporal și structural, fiind situat cel mai aproape de convenția finală, reprezentând prin aceasta și un caz de formare progresivă a obiectului acesteia, s-a apreciat că antecontractul este actul preparatoriu cel mai “dens”, comportând toate elementele esențiale ale vânzării finale și obligația părților de a nu le mai repune în discuție în viitor.

În acord cu dispozițiile art. 1295 din Codul civil de la 1864 care consacră principiul consensualismului în materia contractului de vânzare, *“Vinderea este perfectă între părți și proprietatea*

*este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, întrucât ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul nu se va fi numărat.”*

Noul Cod civil definește contractul de vânzare în art. 1650 ca fiind “*contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.*”

Din interpretarea celor două texte legale, reiese ca atunci când părțile și-au luat angajamentul de a vinde, respectiv de a cumpăra, convenind prețul și determinând bunul ce urmează a fi vândut, ne aflăm în prezența formării contractului definitiv de vânzare și nu a unei promisiuni bilaterale de vânzare, excepție făcând situațiile în care contractul final de vânzare este un contract solemn, pentru a cărui încheiere valabilă nu este suficient consimțământul părților asupra elementelor esențiale ale vânzării, ci și respectarea formei autentice a actului.

Aceasta înseamnă că uneori, în practică, poate fi greu de diferențiat o promisiune bilaterală de vânzare de contractul definitiv, atunci când acesta din urmă este un contract consensual. Astfel, consimțământul reciproc la încheierea contractului final și convenirea tuturor elementelor esențiale ale vânzării sunt suficiente pentru geneza valabilă a acesteia, iar dacă părțile doresc să-și rezerve libertatea de a încheia în viitor contractul preconizat, trebuie să-și exprime expres și explicit intenția de a evita la acel moment încheierea contractului final și de a identifica cu claritate care este elementul de producerea căruia înțeleg să condiționeze nașterea contractului final, ori eventual să indice motivul pentru care au înțeles să amâne încheierea contractului definitiv de vânzare-cumpărare.

Am arătat că, instituția analizată este un contract consensual, sinalagmatic, autonom (delimitându-l de alte convenții asemanatoare), în actuala reglementare, numit, comutativ, cu titlu oneros și cu executare *uno actu*.

**Al doilea Capitol**, tratează “***Codițiile de validitate și conținutul promisiunii bilaterale de vânzare***”. Condițiile de fond sunt comune cu cele ale oricărei convenții consensuale, însă am subliniat anumite aspecte care țin de capacitatea părților, de consimțământul acestora și de obiectul derivat al promisiunii, respectiv, bunul. În analiza conținutului promisiunii bilaterale, am arătat care sunt elementele obligatorii ale acesteia și conținutul său neobligatoriu, clauzele accesorii și cele anticipatorii.

Orice promisiune bilaterală de vânzare pentru a fi valabilă trebuie să conțină acordul părților cu privire la toate elementele esențiale ale vânzării definitive, respectiv cu privire la bunul ce urmează a fi vândut și prețul care va fi plătit. De altfel, art. 1279 din Noul Cod civil referindu-se la promisiunile de a

contracta în general, arată în mod expres că, *“Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.”*

Promisiunea bilaterală de vânzare, fiind o specie a promisiunilor de a contracta, trebuie să respecte condițiile de validitate generale ale acestora și pe cele specifice sîeși.

Prefigurând vânzarea, promisiunea bilaterală trebuie să conțină acordul de voință al părților asupra lucrului promis a fi vîndut și asupra prețului, precum și asupra obligației de a face toate demersurile necesare încheierii vînzării și de a se a reitera consimțămîntul în forma cerută de lege sau convenită de părți prin voința lor.

Cu privire la bunul obiect derivat al promisiunii, am arătat că pe lângă cazurile legale de inalienabilitate sau de limitare a liberei circulații a bunurilor, în lumina Noului Cod civil, este posibilă și situația unei inalienabilități convenționale a bunului.

În cadrul **clauzelor accesorii** ale promisiunii bilaterale de vânzare, am tratat pe larg problemele legate de clauza de inalienabilitate, clauza de dezicere, clauza rezolutorie, clauza penală și arvuna.

În continuare, am vorbit despre **clauzele anticipatorii** privind plata prețului, transmiterea anticipată a stăpînirii de fapt și a folosinței bunului promis precum și clauza de a permite promitentului cumpărător să construiască pe terenul care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare.

Cu privire la **forma** promisiunii bilaterale de vânzare, am arătat că, chiar dacă aceasta are ca obiect terenuri sau construcții (locuințele și unitățile individuale) pentru înstrăinarea cărora, legiuitorul a stabilit în mod expres că forma autentică este necesară *ad validitatem*, controversa doctrinară privind forma pe care trebuie să o îmbrace acest antecontract, a fost tranșată de Noul Cod civil, în sensul că, pentru încheierea valabilă a acestei convenții nu este necesară forma solemnă cerută pentru validitatea contractului final.

Avînd la bază argumentul infailibil că forma solemnă este o veritabilă excepție de la principiul consensualismului actelor juridice, este evident că nu se poate impune obligativitatea încheierii în formă autentică a promisiunii bilaterale de vânzare în lipsa unei prevederi legale exprese în acest sens.

Trebuie avute în vedere și prevederile art. 1242 alin. 1 din Noul Cod civil care, reglementînd forma contractului, dispun că *“Este lovit de nulitate absolută contractul încheiat în lipsa formei pe care, în chip neîndoielnic, legea o cere pentru încheierea sa valabilă”*. În cazul promisiunii bilaterale de vânzare, nici art. 1669 din Noul Cod civil, care reglementează această instituție juridică, nici art. 1279, care reglementează cu titlu general promisiunea de a contracta, nu prevăd în mod neîndoielnic că forma cerută pentru încheierea acestor convenții să fie cea autentică, astfel încât sancțiunea nulității menționată

mai sus este inoperantă, promisiunea bilaterală de vânzare fiind, *per a contrario*, valabilă prin simplul acord de voință al părților.

Ne-am ocupat și de situația în care, părțile unei promisiuni bilaterale de vânzare, convin că încheierea în forma autentică a contractului definitiv de vânzare să fie o condiție de validitate a acestuia, deși bunul impus nu face parte din categoria acelor care se pot înstrăina valabil numai printr-un act autentic.

În acest caz, voința de „esențializare” a formei autentice trebuie să fie exprimată în mod expres de părți, în caz contrar, prezumându-se că forma autentică este prevăzută doar *ad probationem*, atâta timp cât legea nu o impune *ad validitatem*, iar în virtutea principiului consensualismului, se va considera că părțile au încheiat chiar vânzarea finală, o dată ce au căzut de acord asupra lucrului și asupra prețului.

**Al treilea Capitol** al acestui titlu se ocupa cu “***Efectele promisiunii bilaterale de vânzare***”, fiind alcătuit din șase secțiuni. **Secțiunea I** tratează “***Obligațiile părților promisiunii bilaterale de vânzare***”, arătând că promitentului-vânzător îi revin în mod principal, obligația de a consimți la autentificarea vânzării, obligația de a nu înstrăina sau greva bunul promis în folosul unei alte persoane și obligația de a nu încheia cu terții acte juridice susceptibile de a restrânge sau înlătură drepturile promitentului-cumpărător, în timp ce, promitentul cumpărător are obligația principală de a se prezenta la notarul public în vederea autentificării vânzării prefigurate în cuprinsul antecontractului.

În **Secțiunea a II-a** am analizat “***Transmisiunea, cesiunea și încetarea drepturilor și obligațiilor născute din promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare***”, arătând că, anterior intrării în vigoare a Noului Cod civil, în dreptul nostru nu era recunoscută decât cesiunea de creanță, posibilitatea cesiunii de datorie nefiind agreată de practica judiciară, lipsindu-i temeiul juridic, și împrejurarea că, în prezent, este consacrată legislativ cesiunea de contract, în art. 1315 prevazându-se că, “*O parte poate să-și substituie un terț în raporturile născute dintr-un contract, numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta.*”

**Secțiunea a III-a** se referă la “***Executarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare și la efectele neexecutării obligațiilor de către părți***”. Am tratat fundamentarea în decursul timpului a admisibilității pronunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract autentic de vânzare-cumpărare, aratand ca in prezent, Codul civil dispune expres în art. 1669 alin. 1 următoarele: “*Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.*”



Pentru admisibilitatea acțiunii în executarea silită a antecontractului trebuie îndeplinite următoarele condiții: încheierea valabilă a unei promisiuni bilaterale de vânzare, dovedirea refuzului nejustificat al unuia dintre promitenți de a încheia contractul de vânzare, dovada dreptului de proprietate asupra bunului promis, executarea obligațiilor proprii ale părții care promovează acțiunea și îndeplinirea cerințelor esențiale ale vânzării.

Acțiunea în executarea silită a promisiunii bilaterale de vânzare este o acțiune personală, derivând din obligațiile de a face cu caracter patrimonial izvorâte din convenție, putând fi intentată și împotriva succesorilor promitentului decedat în caz de refuz al acestora de a mai consimți la vânzarea promisă de antecesorul lor. Este în mod evident o acțiune prescriptibilă extinctiv, iar pentru a sancționa dezinteresul părții în favoarea căreia a fost instituită, având în vedere și caracterul său special, legiuitorul a prevăzut că aceasta trebuie introdusă într-un termen special de prescripție de 6 luni, care curge de la data fixată de părți pentru încheierea de bună-voie a contractului proiectat prin promisiune.

Am tratat comparativ, acțiunea în executarea silită a promisiunii bilaterale de vânzare și acțiunea în prestație tabulară, arătând că, în sistemul de cărți funciare, cei care urmăreau obținerea unei hotărâri judecătorești prin promovarea acțiunii în executarea silită a unui antecontract de vânzare-cumpărare, pentru a deveni proprietari ai imobilului în litigiu, mai aveau nevoie de aceasta declarație a promitentului-înstrăinător, prin care consimțea la întabulare, lucru greu de crezut atât timp cât nu-și executase de bună voie obligația asumată prin antecontract, aceea de a încheia vânzarea-cumpărarea în formă autentică.

În practica judiciară s-au făcut confuzii între acțiunea în prestație tabulară și acțiunea prin care se solicita pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare.

Acțiunea în prestație tabulară se introducea de dobânditorul unui drept real, care nu deținea actul juridic cuprinzând consimțământul la întabulare al transmizătorului. În acest caz, fundamentul acțiunii rezidă în neexecutarea obligațiilor subsecvente vânzării, de a preda toate actele necesare întabulării (acordul la întabulare) care îi revin potrivit legii, fostului proprietar al bunului. Hotărârea instanței suplinește consimțământul la întabulare al celui care și-a transmis în mod valabil dreptul real către dobânditor.

Dreptul la acțiunea în prestație tabulară nu se poate naște dintr-o promisiune sinalagmatică de vânzare deoarece dintr-un astfel de act nu se poate naște decât dreptul de a cere instanței să pronunțe o hotărâre judecătorească care să țină locul actului de înstrăinare, deci a actului translativ de proprietate,

pe când, în situația acțiunii în prestație tabulară, actul translativ de proprietate trebuie să existe la data introducerii ei.

Acțiunea în executarea silită a antecontractului se fundamentează pe refuzul promitentului de a încheia însuși contractul de vânzare-cumpărare promis în forma cerută de lege. În cazul acțiunii în prestație tabulară, acest contract există și a fost valabil încheiat, tot ceea ce mai împiedică întabularea dreptului de proprietate al dobânditorului este lipsa acordului la întabulare a vânzătorului.

Acțiunea în executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare a fost utilizată atât în sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, cât și în sistemul cărților funciare reglementat de Decretul-Lege nr. 115/1938, deosebirea constând în aceea că beneficiarul hotărârii judecătorești irevocabile prin care i s-a admis acțiunea în executarea silită a antecontractului își putea transcrie hotărârea în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, pe când beneficiarul unei hotărâri identice, dar care se referă la un imobil aflat sub incidența Decretului-Lege nr. 115/1938, nu se poate întabula în cartea funciară dacă hotărârea nu conține dispoziția de întabulare.

Prin urmare, în acest din urma caz, pe lângă petitul principal referitor la executarea silită a antecontractului, mai trebuia formulat și un petit accesoriu prin care să se solicite instanței să dispună întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară.

Acest petit accesoriu forma obiectul acțiunii în prestație tabulară. Bineînțeles, nimic nu împiedică reclamantul, ca, în cazul în care deținea un contract autentic de vânzare-cumpărare sau un înscris sub semnătură privată valabil pentru înstrăinarea făcută care nu conțineau clauza întabulării, sau o hotărâre irevocabilă prin care s-a admis acțiunea în executarea silită a antecontractului, dar prin care nu s-a dispus întabularea, să promoveze acțiunea în prestație tabulară pe cale separată, principală.

Am arătat că în lumina Noului Cod civil, revenindu-se la principiile și regulile de carte funciară consacrate prin Decretul - Lege nr. 115/1938, confuziile dintre acțiunea în prestație tabulară și acțiunea în executarea silită în natura a promisiunii bilaterale de vânzare ar putea persista. Considerăm însă că, datorită reglementării actuale exprese și a acțiunii având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, aceste confuzii vor fi extrem de rare, quasi-inexistente. De menționat că acțiunea în prestație tabulară în lumina Codului civil este prescriptibilă în termenul general de 3 ani, ceea ce înseamnă că dacă titularul acesteia nu o va exercita în acest termen, el nu se va mai putea întabula niciodată.

În situația în care, promitentul-vânzător a înstrăinat bunul pentru a se putea totuși obține executarea în natura a obligațiilor asumate de către acesta, va fi necesară fie desființarea, fie declararea

inopozabilității înstrăinării făcute de către cocontractantul sau cu terțul, în caz contrar, putându-se obține numai daune-interese.

Primele două posibilități vor avea șanse de reușită, după cum terțul a fost de bună sau de rea-credință la data încheierii contractului cu promitentul-vânzător.

În această materie, s-a decis și acceptat în unanimitate de către doctrină și jurisprudență că distincția între buna și reaua-credință a terțului se face în funcție de faptul dacă acesta a cunoscut sau nu a cunoscut despre existența promisiunii bilaterale de vânzare la momentul contractării.

**Secțiunea a IV-a** este alocată rezoluțiunii promisiunii bilaterale de vânzare, iar cea de-a **V-a**, incidenței **impreviziunii în materia antecontractului**. Cum domeniul de aplicare a teoriei impreviziunii privește numai contractele având ca obiect obligații exprimate într-o unitate monetară, fiind strâns legată de faza executării convenției, este evidentă posibilitatea incidenței sale în materia promisiunilor bilaterale de vânzare.

Rolul impreviziunii contractuale constă în reinstaurarea interesului față de executarea contractului în noile circumstanțe, prin adaptarea sa, iar în situația în care scopul pentru care s-a contractat nu mai poate fi atins, să se desființeze contractul, cu distribuirea echitabilă a riscurilor între cocontractanți. În materia promisiunii sinalagmatică de vânzare este posibil ca, până la perfectarea vânzării finale, prețul convenit a fi plătit de promitentul-cumpărător să nu mai corespundă, datorită inflației, valorii imobilului ce formează obiectul antecontractului, iar această diferență să facă excesiv de oneroasă executarea promisiunii de către promitentul-vânzător.

Se poate imagina și cazul invers, de actualitate în prezent, în care, datorită unei instabilități neprevizibile a pieței imobiliare și reducerii drastice a valorii imobilelor, s-ar putea ajunge ca promitentul-cumpărător să fie pus în situația unei executări excesiv de oneroase pentru el, dezechilibrul contractual fiind afectat în așa măsură încât să fie necesară restabilirea acestuia prin renegociere ori prin mecanismul impreviziunii.

Noua formă a articolului 1271, modificată prin Legea de punere în aplicare, s-a dorit a fi o îmbunătățire a articolului 1271 din forma inițială a Noului Cod Civil.

Se observă condițiile în care textul de lege permite intervenția judecătorului, premisele intervenției acestuia fiind în număr de trei.

Prima condiție este aceea ca executarea să fi devenit *excesiv de oneroasă*, ceea ce ar face-o vădit injustă pentru una dintre părțile contractante. Această condiție este deosebit de importantă deoarece, în situația în care executarea ar fi devenit doar *mai oneroasă*, sunt aplicabile prevederile alin. 1 ale

articolului de mai sus, care constituie regula. Este o chestiune de evaluare, de expertiză, însă dacă se constată doar onerozitatea sporită a executării nu și excesivitatea onerozității, acțiunea trebuie respinsă de instanță.

A doua condiție este ca onerozitatea excesivă să se fi datorat unei *schimbări excepționale a împrejurărilor* avute în vedere de părți la momentul contractării, însă respectiva schimbare să fi *intervenit după încheierea contractului*, așa cum impune, în mod expres lit. a) a alin. 3.

A treia condiție este aceea de a nu se constata că debitorul și-a asumat cumva riscul respectivelor schimbări excepționale a împrejurărilor avute în vedere la contractare și a consecințelor acestora. Litera c) a alin. 3 vizează lipsa asumării exprese a acestui risc de către debitor, deoarece, într-o atare situație, înseamnă că el a fost prevăzut la momentul contractării, dar și imposibilitatea de a se considera în mod rezonabil că debitorul și-ar fi asumat acest risc.

Chiar dacă impreviziunea a fost consacrată legislativ, soluția intervenției judecătorului în contractul părților trebuie să rămână o excepție, pentru a nu se ajunge la uzitarea abuzivă a acestei figuri juridice.

În cea de-a VI-a secțiune, ne-am ocupat de anumite situații specifice în materia promisiunii bilaterale și anume de situația încheierii acesteia doar de unul dintre soți atunci când privește un bun comun, de efectele juridice ale antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor încheiate înainte și sub imperiul Legii nr. 58/1974 și al Legii nr. 59/1974, de aplicabilitatea instituției antecontractului în lumina legislației specifice programului guvernamental “Prima casă” și de posibilitatea investirii 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

Concluzionând, am arătat că promisiunile de vânzare nu mai reprezintă astăzi doar niște procedee ocazionale, comode și folosite doar de anumite categorii de proprietari care doresc să faciliteze vânzarea bunurilor lor, ci sunt adevărate tehnici, niște instrumente de care dispun toate categoriile de persoane, de la profesioniști la simplii particulari, prin care aceștia urmăresc să-și satisfacă dorințele și nevoile, favorizând circulația bunurilor și activitatea economică.

În prezent, părțile care urmăresc încheierea unui contract de vânzare-cumpărare privind un bun de o importanță deosebită, apelează la numeroase acorduri sau contracte provizorii (negocieri, acorduri-cadru, scrisori de informare, protocoale de acord), care se multiplică și se diversifică în dreptul nostru contemporan.

## BIBLIOGRAFIE

- Adam, Ioan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2005
- Adam, Ioan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura All Beck, București, ediția 1, 2004
- Albu, Ioan și Man, Adrian, *Regula nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet și abaterile de la această regulă*, în "Revista de drept comercial", nr. 7 – 8/1996
- Albu, Ioan și Man, Adrian, *Utilitatea terminologiei juridice latine cu referire la adagiile "pacta sunt servanda" și "rebus sic stantibus"*, în "Dreptul" nr. 2/1996
- Albu, Ioan, *Noile Cărți funciare*, Editura Lumina Lex, București, 1997.
- Albu, Ioan, *Drept civil. Contractul și răspunderea contractuală*, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1994, p. 11;
- Albu, Ioan, *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1984
- Albu, Ioan, *Probleme actuale privind reevaluarea judiciară a creanțelor, indexarea convențională a obligațiilor pecuniare și indexarea dobânzilor*, în "Dreptul" nr. 44-53;
- Albu, Ioan, *Răspunderea civilă precontractuală*, în « Dreptul » nr. 7/1993
- Alexandrescu, Dimitrie, *Explicațiune teoretică și practică a dreptului civil român*, t. IV, Iași, 1900
- Alexandru, Cătălin, *Discuții privind actualizarea creanțelor pecuniare*, în "Pandectele Române" nr. 6/2002
- Anca, P., *Natura și efectele juridice ale promisiunii de vânzare în dreptul socialist*, în "Justiția Nouă" nr. 7/1963
- Ancel, P., *Force obligatoire et contenu obligationnel du contrat*, RTD civ. nr. 4/1999
- Andrei, D., Avram, M. Ronea, *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silită*, în "Dreptul", nr. 3/1995
- Andrei, P., *Dolul prin reticentă în literatura juridică și în practica judiciară*, în "Revista Română de Drept", nr. 9/1982
- Angheni, S., *Clauza penală în dreptul civil și comercial*, Editura Oscar Print, București, 1996
- Angheni, S., *Considerații teoretice și practice privind reductibilitatea clauzei penale în dreptul român și în dreptul comparat*, în "Revista de drept comercial" nr. 6/2001
- Anton, Gabriela, *Teoria impreviziunii în dreptul român și în dreptul comparat*, în "Dreptul" nr. 7/2000

Antonmattei, P.-H. , Raynard, J., *Droit Civil. Contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> édition, Litec, Editions du Juris-Classeur, 2003

Aynés, L.,Gautier, P.-Y., *Cours de droit civil. Les contrats spéciaux. Civils et commerciaux*, Editura Cujas, Paris, 2001

Azencot, M., *Transmiterea promisiunilor unilaterale de vânzare*:JCP N 1992

Bacher, S. Al., *Acțiuni tabulare*, în “Buletinul juridic de circumscripție: Curtea de Apel Oradea”, nr. 47/1938

Baias, Fl., *Noul regim juridic al bunurilor imobile proprietate particulară*, în Studii de drept românesc nr. 1/1990

Baias, Fl., *Efectele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare a unei construcții în condițiile abrogării decretului nr. 144/1958, (II)*, în Dreptul nr. 7/1994

Bâldea, Georgiana, *Clauza penală, expresie a răspunderii contractuale*, în Dreptul nr. 2/2000

Bârsan, Corneliu și Stoica, Valeriu, *Evoluția legislației privind circulația imobilelor*, în “Dreptul”, nr. 6/1990

Bârsan, Corneliu, *Regimul juridic al bunurilor imobile*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1983

Beleiu, Gh., Ștefănescu, S., *Antecontract de vânzare-cumpărare. Vicii ascunse ale construcției. Inteles. Acțiune în rezoluțiune. Termen de prescripție*, în “Dreptul” nr. 4-5/1991

Beleiu, Gheorghe, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Casa de Editura și Presa “Sansa”, București, 1999

Bénabent, A., *Les contrats spéciaux, civils et commerciaux*, Monchrestien, 6<sup>e</sup> edition, 2001

Bénabent, A., *Droit civil. Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, 3<sup>e</sup> edition, Montchrestien, Paris, 1997

Benac –Schmidt, Françoise, *Promisiunea unilaterală de vânzare*: D1990, chron

Benac-Schmidt, Françoise, *Le contrat de promesse unilaterale de vente*, Paris, Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, 1983

Bocșan, M. D., Bogdan, S., *Considerații civile și penale asupra vânzării lucrului altuia*, în „Dreptul” nr. 6/1999;

Bocșsan, M. D., *“Natura juridică a acțiunii în prestație tabulara”*, în “Dreptul” nr. 10/1998

Boyer, L., *Des promesses unilatérales de vente, 1932*, thèse Toulouse

Boyer, L., *La clause de dédit*, în “Mélanges offerts à Pierre Raynaud”, Dalloz-Sirey, Paris, 1985

Boyer, L., *Promesse de vente*, Répertoire de droit civil Dalloz

- Brun, Ph., *Nature juridique de la clause de substitution dans le benefice d'une promesse unilaterale de vente: une autonomie de circonstance?*, RTD civ, 1996
- Bruschi, Michel, *Les promesses unilaterales de contrat*, Editions Lamy, Droit des contrats, Paris, 1999
- Burzo, M.-E., *Efecte ale devalorizării monetare în raporturile juridice civile patrimoniale, teză de doctorat*, Facultatea de Drept, Universitatea Babeş-Bolyai, Cluj-Napoca, 1998
- Cantacuzino, M. B., *Elementele dreptului civil român*, Bucureşti, 1921
- Cantacuzino, M. B., *Elementele dreptului civil*, Editura All, Restitutio, Bucureşti, 1998
- Căpăţână, Octavian, Babiuc, Victor, *Actualizarea datoriei în contractele comerciale*, în "Revista de drept comercial" nr. 7-8/2000
- Căpăţână, Octavian, *Modificările aduse regimului transcrierii și inscripției imobiliare ca urmare a reorganizării notariatului de stat*, în *Justiția Nouă* nr. 5/1992
- Capitant, F. Terre, Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. 2, 11<sup>e</sup>, éd Dalloz, 2000
- Cărpenaru, St. D., *Unele precizări în legătură cu clauza penală ca mijloc juridic de întărire a disciplinei contractuale*, în "Revista Română de Drept", nr. 5/1967
- Cazacu, A., "Dreptul de protimis – originea și evoluția lui în dreptul românesc", Chișinău, 1932, Tipografia Eparhială „Cartea Românească”
- Chelaru, Eugen, *Forța obligatorie a contractului, teoria impreviziunii și competența în materie a instanțelor judecătorești*, în "Dreptul" nr. 9/2003
- Chelaru, Eugen, *Circulația juridică a terenurilor*, Ed. All Beck, Bucureşti, 1999
- Chirică, Dan, *Acțiunea întemeiată pe art. 12 din Decretul nr. 144/1958 și acțiunea judecătorească de admitere a acesteia*, în "Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Serie Jurisprudenția" nr. 2/1990
- Chirică, Dan, *Antecontractul în teoria și practica dreptului civil*, Centrul de științe sociale, Cluj-Napoca
- Chirică, Dan, *Condițiile de validitate și efectele promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare*, în *Studia Universitatis Babes-Bolyai*, nr. 2/2001
- Chirică, Dan, *Consecințele modificărilor legislative postrevoluționare asupra circulației imobilelor proprietate particulară*, în *Dreptul* nr. 6/1991
- Chirică, Dan, *Contracte speciale civile si comerciale V. I*, Ed. Roseti 2005
- Chirică, Dan, *Denunțarea unilaterala a promisiunii sinalagmatice de vânzare-cumpărare în temeiul unei clauze de decizie sau a unei clauze rezolutorii*, în "Dreptul", nr. 3/2001
- Chirică, Dan, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, Cluj - Napoca, 1997

Chirică, Dan, *Efectele juridice al antecontractului de vânzare-cumpărare imobiliara, încheiat in, calitate de promitent-vânzător sau de promitent-cumpărător de un singur soț, fără consimțământul expres al celuilalt soț*, în “Dreptul”, nr. 5-6/1993

Chirică, Dan, *Pactul de preferinta*, in “Revista de Drept Comercial” nr. 11/1999

Chirică, Dan, *Promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare ca forma autonoma de contract*, în Studia Universitatis Babes-Bolyai, nr. 2/2000

Chirică, Dan, *Promisiunea unilaterală de a vinde și de a cumpara*, Revista de drept comercial nr. 9/1999

Chirică, Dan, *Publicitatea transferurilor drepturilor de proprietate imobiliară*, în Dreptul, nr. 4/1992

Chirică, Dan, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. Volumul I. Vânzarea și schimbul.*, Ed. C.H. Beck, București , 2008

Ciobanu, L., *Promisiunea de vânzare în dreptul civil român*, în “Pandectele Române” 1931.IV.200;

Ciutacu, Florin, Sarchizian, Artin, *Pactul de opțiune și promisiunea de a contracta în Noul Cod civil*, în RNSJ

Codrea, Ruxandra, *Consecințele vânzării lucrului altuia în situația în care cel puțin cumpărătorul ignoră că vânzătorul nu este proprietarul lucrului vândut*, în „Dreptul” nr. 9/1999

Cojocaru, Aspazia, *Contracte civile, Partea I*, București, Universitatea “Dimitrie Cantemir“, 2001

Collart-Dutilleul, Delebecque, Ph., *Contrats civils et commerciaux*, 5<sup>e</sup> edition, Dalloz Publishing House, Paris, 2001

Collart-Dutilleul, Fr., Delebecque, Ph., *Contrats civils et commerciaux*, 4<sup>e</sup> édition Dalloz, Paris, 1998

Collart-Dutilleul, Fr. și Delebecque, Ph., Boyer, L., *Clauza de substituire și promisiunea unilaterală de vânzare*: JCP1987

Collart-Dutilleul, Fr., Delbecque, Ph., *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 2002

Collart-Dutilleul, Fr., *Les contrats préparatoires à la vente d'immeubles*, teză, Syrey, Paris, 1988

Conachi, Nicolae, *Cu privire la admisibilitatea pronunțării de către instanța judecătorească a unei hotărâri care sa tina loc de act autentic de înstrăinare a unui teren, dacă exista, în acest sens, o promisiune stabilita prin convenția părților*, în “Dreptul” nr. 1/2004

Cosma, Doru, *Teoria generală a actului juridic civil*, Editura Științifică, București, 1969

Costin, M., Les, I., Minea, M., Radu, D., *Dicționar de drept procesual-civil*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1983

Costin, M., Mureșan, M., Ursa, M., *Dicționar de drept civil*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1989



- Crăciunescu, M., *Aplicații ale teoriei aparenței în drept*, în "Juridica ", nr. 6/2000
- D'Houdaine, R., *De la promesse unilatérale d evente immobilière*, Paris, 1898
- Dagot, M., *Le pacte de preference*, ed. Litec, 1988
- Dârjan, T., *Antecontractul de vânzare - cumpărare*, în „Dreptul” nr. 3/2000
- Dârjan, T., *Distincția dintre acțiunea în executarea silită a antecontractului și acțiunea în prestație tabulară în dinamica sistemelor de publicitate imobiliară*, în “Dreptul”, nr. 7/2002
- Deak, Fr., Cărpenaru, St., *Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul la moștenire*, Universitatea din București, Facultatea de Drept, 1983
- Deak, Fr., *Contractul de vânzare-cumpărare*, în “Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul de moștenire”, Universitatea București, Facultatea de Drept, 1983
- Deak, Fr., *Curs de drept civil. Teoria generala a obligațiilor*, Ministerul Învățământului, București, 1960
- Deak, Fr., *Drepturile statului asupra moștenirii*, în Revista română de drept nr. 3/1986
- Deak, Fr., *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, București, 1998
- Defaye, R., *Les promesses unilaterales de vente*, Paris 1907
- Dégre, Alexandru, *Vânzarea de lucruri străine*, în „Dreptul” 1875
- Deleanu, Ion *Partile si tertii. Relativitatea si opozabilitatea efectelor juridice*, Editura Rosetti, 2002
- Deleanu, Ion și Deleanu, Sergiu, *Considerații cu privire la clauza penală*, în Supliment la revista Pandectele Române nr. 1/2003
- Delebecque, Ph., *Régim de la réparation. Clause pénal*, Éditions du Jurris-Classeurs, 1998, fasc. 212, civ. art. 1146-1155, nr. 142;
- Delommez, P., *Les promesses unilatérales de vente*, 1947, thèse Lille
- Demogue, R., *De la nature et des effets du droit éventuel*, Revue trimestrielle du droit civil, 1906
- Demogue, R., *Traité des obligations en general – Des droits éventuels et des hypotheses au ils prennent naissance*, Rev. Trim., 1905
- Demolombe, Jean-Charles Florent, *Cours de Code Napoléon, Traité des contrats ou des obligations conventionnelles en generale vol. XXIV, Tome Deuxième*, Imprimerie Générale de Ch. Lahure, Paris, 1869
- Deneș, S., *Drept funduar maghiar*, Budapesta, 1912.
- Dobrev, Dumitru, *„Impreviziunea, o cutie a Pandorei în Noul Cod Civil?”*, în Noul Cod Civil al României, Comentarii, Ediția a II-a revăzută și adăugită, Universul Juridic, București, 2011

- Dobrican, Ghe., *Incidența Legii nr. 58/1974 în materia executării silite imobiliare*, în *Revista română de drept* nr. 8/1977
- Domat, Jean, *Les Loix civiles dans leur ordre naturel*, part. I, cartea I, tit. II, secțiunea 2, nr. 8, edit. de Paris, 1777
- Dumitrache, Bogdan, *Obligațiile promitentului-vânzător și executarea lor silite, (II)*, în “*Dreptul*” nr. 3/1995
- Dumitrache, Bogdan, *Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare, (II)* în “*Dreptul*”, nr. 2/2002
- Dumitrescu, D.D., *Clauzele de inalienabilitate în donațiuni și testamente*. Teză de doctorat, București, Tipografia Coop. Presa, 1941
- Durry, G., *Les restrictions conventionnelles au libre choix de la personne du cocontractant*, thèse Paris, 1957
- Engelbach, Friedrich Ernst, „*Ueber die Usucapion zur Zeit der zwoelf Tafeln*”, Marburg, 1828
- Fabre-Magnan, Murielle, *De l'obligation d'information dans les contrats. Essai d'une theorie*, Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1992
- Fenet, P. Antoine, *Recueil Complet Des Travaux Preparatoires Du Code Civil: Suivi D'Une Edition De Ce Code, A Laquelle Sont Ajoutes Les Lois, Decrets Et Ordonnances*, Paris, 1827
- Flour, J., Aubert, J.-L., Savaux, E., *Droit civil. Les obligations. 1. L'acte juridique*, Éd. Armand Colin, 2000
- Fontaine, M., *Les clauses pénales dans les contrats internationaux*, “*Droit et pratique du commerce international*”, 1982
- Frison-Roche, V. A.-M., *Remarques sur la distinction de la volonté et du consentement en droit des contrats*, RTD civ. 1995
- Fruth-Oprișan, M., *Executarea în natură a obligației de a face*, în “*Revista Română de Drept*” nr. 8/1986
- Gabba, C.F., *Contributo della dottrina della promessa bilaterale di contratto*, Nuove questioni di dir.civ., 1912
- Gabet, M., Sabatier, *La connexité dans le droit des obligations*, thèse, Paris, 1977
- Garron, F., *La caducité du contrat. Étude de droit privé*, Presse Universitaie d’Aix Marseille, 2000
- Gaudemet, E., *Theorié générale des obligations*, Ed. Sirey, Paris, 1937

Georgescu, I.L., *Drept comercial român, Teoria generală a obligațiilor comerciale, Probele. Contractul de vânzare-cumpărare comercială*, Ed. Lumina Lex, București, 1994

Gérard, Azéma, *Promesses et compromis de vente*, 6<sup>e</sup> éd., Editions Delmas, Paris, 1996

Gerota, D. D., *Teoria generală a obligațiilor comerciale în raport cu tehnica obligațiunilor civile*, Monitorul Oficial și Imprimeria Statului, București, 1932

Ghestin, V. J., *Traité de droit civil. Les obligations. Le contrat: formation*, LGDJ, 2<sup>e</sup> édition, Paris, 1988

Ghestin V. J., Desche, B., *Tratat de contracte - Vânzarea*, LGDJ, 1990

Ghestin, V. J., Jamin, Ch., Biliay, M., *Traité de droit civil. Les effets du contrat*, Librairie Général de Droit et de Jurisprudence, 2001

Ghestin, V. J., *La promesse unilatérale de vente dont l'option ne peut être levé qu'après le décès est - elle un pacte sur succession future?*, Recueil Dalloz nr. 19/1970

Ghestin, J., *Notion de contrat. Droits*, Rev. fr. de théorie jur. n. 215

Gîdei, O.,(I), Sanilevici, R. (II), *Promisiunea de vânzare-cumpărare și dreptul unuia din soți de a cere anularea antecontractului de vânzare-cumpărare a construcției – bun comun - întocmit de celalalt soț, la încheierea căruia nu a participat*, în “Revista Română de Drept” nr. 9/1983

Giurcă, Grigore (I), Beleiu, Ghe. (II), *Teoria impreviziunii - rebus sic stantibus - în dreptul civil român*, în “Dreptul” nr. 10-11/1993

Goicovici, Juanita, *Acordul de principiu*, în «Dreptul» nr. 4/2002

Goicovici, Juanita, *Cesiunea convențională a contractului*, în “Dreptul”, nr. 1/2007

Goicovici, Juanita, *Formarea progresivă a contractelor - noțiune și sfera de aplicare*, în «Dreptul», nr. 7/2008

Goicovici, Juanita, *Formarea progresivă a contractelor-noțiune și sfera de aplicare*, în “Dreptul” nr. 7/2008

Goicovici, Juanita, *Formarea progresivă a contractului*, Editura Wolters Kluwer Romania, Bucuresti, 2009

Goicovici, Juanita, *Sanționarea încălcării pactului de preferință*, în “Pandectele Române”, nr. 4/2008

Golub, S., *Aspecte privind vânzarea lucrului altuia*, în „Revista de drept comercial” nr. 5/2002

Gross, Bernard, Bihl, Philippe *Contrats, I /Ventes civiles et commerciales, baux d'habitation, baux commerciaux*, ed. Presses Universitaires de France, 2000;

Guillouard, L., *Traité de la vente et de l'échange*, vol. I, Ed. Durand, Paris 1890

- Hamangiu, C., I. Rosetti - Bălănescu, Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român, vol. II, Editura "Națională" S. Ciornei, București, 1929*
- Hamangiu, C., I. Rosetti-Bălănescu, Băicoianu, Al., *Tratat de drept civil român, volumul II, Editura All Beck, Restitutio, București, 2002*
- Hanga, Vladimir și Bob, Mircea Dan, *Instituțiile lui Iustinian, traducere și note, Editura Universul Juridic, București 2009*
- Houin S.-A., *Le droit de préemption, Bibliothèque Droit Privé, 1977, tome 164*
- Houin, R., *La distinction des contrats synallagmatiques et unilatéraux, 1937, thèse Paris*
- Huet, J., *Les principaux contrats spéciaux, 2<sup>e</sup> éd., LGDJ, 2001*
- Huet, J., *Principaux contrats spéciaux, Paris, LGDJ, 2<sup>e</sup>me éd. 2001, Traité de droit civil (dir. J. Ghestin)*
- Ionașcu Aurelian, Mureșan, M. și colaboratorii, *Contribuția practicii judecătorești la dezvoltarea principiilor de drept civil roman, Edit. Academică, București, 1973*
- Jakab, Edgar, Bogdan Halcu, *Consecințele civile și penale ale vânzării lucrului altuia, în „Pandectele Române” nr. 1/2005*
- Josserand, L., *Cours de droit civil positif français, vol. I, Sirey, Paris, 1932*
- Kocsis, József, *Unele considerații privitoare la executarea silită a obligațiilor de a face, în “Revista de Drept Comercial”, nr. 3/1999*
- Kocsis, József, *Unele considerații referitoare la arvună și la convenția accesorie de arvună, în Dreptul nr. 12/1998*
- Laday, Șt., *Caracteristica generală a Codului civil austriac, în “Ardealul Juridic”, supliment la nr. 2/1923*
- Laday, Șt., *Codul civil austriac în lumina jurisprudenței, în “Ardealul Juridic” nr. 1/1924, supliment*
- Laday, Șt., *Codul civil austriac în vigoare în Ardeal. Completat cu legi și regulamente modificatoare. Cuprinzând și jurisprudența, vol. I. Editura Ministerului Justiției, Directoratul general Cluj, 1924.*
- Laday, Șt., *În jurul Ordonanței nr. 4420/1918, în “Ardealul Juridic” nr. 3/1925*
- Lalou, H., *Les pactes de préférence, D. H. Paris, 1929*
- Laurent, F., *Principes de droit civil français, Tome XVII, Librairie A. Maresque, Aine, Paris*
- Le Tourneau, Ph., *Droit de la responsabilité et des contrats, 6<sup>e</sup> éd., Dalloz, 2006*
- Lulă, I., *Discuții cu privire la buna-credință și aparența în drept, în "Dreptul ", nr. 4/1997*
- Lulă, I., *Discuții în legătura cu problematica daunelor cominatorii, în “Dreptul” nr. 9/1994*

Lulă, I., Hantea, D., *Discuții cu privire la promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare a terenurilor*, în "Dreptul", nr. 9/2003

Lulă, Ion, *Natura juridică a promisiunii unilaterale de vânzare*, în «Dreptul» nr.6/1998

Lulă, Ion, *Discuții referitoare la controversata problemă a consecințelor juridice ale vânzării bunului altuia*, în „Dreptul” nr. 3/1999

Lusseau, J. F., *Les problèmes actuels posés par la promesse unilatérale de vente immobilière*, Revue Trimestrielle de Droit Civil, 1977

Mainguy, Daniel, *Contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> édition, Dalloz, 2004;

Malaurie, Ph., Aynés, L., Gautier, P.-Y., *Cours de droit civil. Les contrats spéciaux. Civils et commerciaux*, Ed. Cujas, Paris, 2001

Man, Adrian și Varo, Narcisa, *notă la hotărârea arbitrală nr. 83 din 31 octombrie 2000 a Comisiei de Arbitraj Comercial de pe lângă Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Cluj*, în *Dreptul* nr. 4/2003

Mazeaud, Denis *La notion de clause pénale*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, E.J.A., 1992

Mazeaud, Denis, Olivier, Jean-Michel, *L'actualité de la promesse de vente*, Editions du Cridon, Paris, 1998

Mazeaud, Henri, Leon et Jean, *Leçons de droit civil, Les obligations, t. II*, 6<sup>e</sup> édition, Paris, Editions Montchrestien, 1978

Mestre, J., *De la notion de clause pénale et des ses limites*, "Revue trimestrielle de droit civil", 1985

Micescu, Istrate N., *Drept civil. Curs de teoria generală a drepturilor de creanță*, Editura Themis Cart, Slatina, 2004

Mihai, Gh. C., Motica, R., *Fundamentele dreptului. Optima justitia*, Editura All Beck, București, 1999

Mihai, L., *Abuzul de drept în domeniul aplicării dispozițiilor art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în "Revista Română de Drept" nr. 8/1982

Motica, R.I., Trăilescu, A., *Curs de drept funciar*, Editura All Beck, București, 2001

Mureșan, M., *Clauzele esențiale și indispensabile ale antecontractului și clauzele sale accesorii*, în "Dinamica relațiilor sociale reglementate de lege oglindită în teoria și practica dreptului", Centrul de științe sociale ale Academiei de Științe Sociale și Politice, Cluj-Napoca, 1988

Mureșan, M., *Condițiile validității antecontractului*, în "Studia Universitatis Babeș-Bolyai", Jurisprudentia nr. 1/1988

- Mureșan, M., *Contractele civile. Contractul de vânzare-cumpărare, vol. I*, Editura Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996
- Mureșan, M., *Dinamica relațiilor sociale reglementate de lege oglindită în teoria și practica dreptului*, Cluj-Napoca, 1988, Vol. II
- Mureșan, M., *Efectele antecontractului de vânzare-cumpărare a unei construcții –bun comun - încheiat de unul singur dintre soți*, în “Studia Universitatis Babes-Bolyai”, nr. 2/1987
- Mureșan, M., *Particularitățile condițiilor de fond ale validității antecontractului*, în Studia Universitatis Babes-Bolyai, seria Jurisprudentia, 1/1988
- Mureșan, M., *Regimul juridic al fructelor bunurilor deținute de cei care s-au obligat în temeiul unui antecontract de vânzare-cumpărare*, în "Revista Română de Drept" nr. 9/1972
- Mureșan, M., *Consecințe ale abrogării Legii nr. 58/1974 asupra antecontractelor de înstrăinare imobiliară*, în “Dreptul” nr. 7-8/1991
- Mureșan, M., Costin, M., Ursa, V., *Clauza penală*, în "Dicționar de drept civil", Edit. Științifică și Enciclopedică, București, 1980
- Najjar, I., *Le droit d'option, contribution à l'étude de droit potestatif et de l'acte unilateral*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1967
- Neagu, V., *Sistemele de publicitate a drepturilor reale imobiliare*, Institutul de arte grafice și editură “Glasul Bucovinei”, Cernăuți, 1927
- Negrea, C., *Dreptul civil al ținuturilor ardeleno și ungurene în comparațiune cu dreptul civil român, vol. III, Raporturi de obligațiuni, Partea I, Izvoarele obligațiunilor*, Cluj, 1937
- Nicolae, M., *Considerații asupra Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*, în “Dreptul” nr. 6/1999
- Nicolae, M., *Prescripția extinctivă*, Editura Rosetti, București, 2004
- Nicolae, M., *Tratat de publicitate imobiliară, vol. II, Noile cărți funciare*, Editura Universul Juridic, București, 2006
- Olteanu, E.G., *Promisiunea unilaterală de vânzare*, Revista «Studii Juridice» nr. 12/1998
- Oprîșan, C., *Este admisibilă practica daunelor cominatorii în dreptul nostru?*, în “Legalitatea populară” nr. 7/1958, p. 31-39;
- Otetelișanu, Alexandru, *Studiu asupra cazului fortuit sau forței majore și a impreviziunii*, teză de doctorat, București, Institutul de arte grafice ”Îndreptarea”, 1928;

- Papp, I., Balașiu, P., *Cartea funciară. Colecție de legi, regulamente și formulare referitoare la cărțile fundamentale din Ardeal, vol. I*, 1922, Tipografia "Carmen" din Cluj
- Patulea, V., *Aplicarea în timp a legii civile în legătură cu înstrăinările de imobile*, în "Dreptul" nr. 11/1992
- Patulea, V., *Atenuarea legală, contractuală și judiciară a principiului pacta sunt servanda consacrat de art. 969 C. civ.*, în "Revista de drept comercial" nr. 4/1998
- Pătulea, V., *Clauze de adaptare a contractelor comerciale*, în "Dreptul" nr. 6/1991
- Patulea, V., *Obligația de plată a prețului în condițiile variațiilor de curs valutar*, în "Dreptul" nr. 2/1994
- Pedamon, M., *Le contrat en droit allemand*, LGDJ, Paris, 1993
- Peretz, Ion, *Curs de istoria dreptului român, vol. I, Ideea de drept la: sciți, daci, romani, bizantini, slavi, români. Organizarea Daciei și năvălirile barbare. Influențele: rusă, polonă, ungară, iugoslavă, turcă și franceză asupra dreptului românesc*, București, 1926
- Perju, Pavel, *Sinteză din practica secției civile a Tribunalului Suceava*, în "Dreptul" nr. 1/1998
- Perju, Pavel, *Sinteză din practica secției civile a Tribunalului Județean Suceava*, în Dreptul nr. 10/1992
- Pinto-Monteiro, A., *La clause pénales en Europe, Etudes offerts à J. Ghestin*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2001
- Planiol M., Ripert, G., *Traité pratique de droit civil, vol. VI, nr. 144*
- Planiol, M., Ripert, G., Hamel, J., *Traite pratique de droit civil francais, 2 - eme Edition, Tome X*, Paris, 1956
- Planiol, M., Ripert, G., *Traité pratique de droit civil français*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, tome X, Paris, 1932
- Planiol, M., Ripert, G., *Traité pratique de droit civil, Tome VI, Obligations*, Paris, Librairie General de Droits, Jurisprudence, 1930
- Plastara, Gh., *Curs de drept civil român, vol. VI, partea I*, Editura Ancora, București, f. a.
- Plopu, I., *Achizițiunea dreptului de proprietate asupra lucrurilor mobile și imobile în dreptul ardelean, notă la Curtea de Casație, s I, dec. nr 441/1922*, în "Pandectele Romane" 1930.I.109
- Poenaru, E., *Introducere în dreptul civil. Teoria generala. Persoanele.*, Editura Europa Nova, București, 1996
- Pop, L., *Antecontracte de vânzare-cumpărare succesive. Acțiune formulate de beneficiarul ultimului antecontract împotriva primului dintre promitenți. Problema admisibilității., nota (I)*, în "Revista Română de Drept", nr. 1/1982

Pop, L., *Câteva considerații generale referitoare la categoria datorilor de valoare*, în "Dreptul" nr. 9/2002

Pop, L., *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Edit. Fundației "Chemarea", Iași, 1996

Pop, L., *Dreptul de proprietate și dezmembramitele sale*, Editura Lumina Lex, București, 2001

Pop, L., *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, Cluj - Napoca, 1998

Pop, Teofil, *Dimensiunea juridică a daunelor cominatorii*, în "Dreptul" nr. 12/1995

Popa, I., (I), *Antecontractul de vânzare-cumpărare și promisiunea sinalagmatică de vânzare-cumpărare*, în "Dreptul", nr. 2/2002

Popa, I., *Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență, ediția a II-a revăzută și adăugită*, Editura Universul Juridic, București, 2008

Popa, I.-F., *Cesiunea contractatului*, în "Dreptul", nr. 10/2006

Popa, I.-F., *Dolul și obligația de informare în contractele sinalagmatice*, în "Dreptul", nr. 7/2002

Popa, I.-F., *Inalienabilitatea voluntară*, în P.R. *In honorem Corneliu Bârsan, Liviu Pop*, Editura Wolters Kluwer, București, 2006,

Popa, Ioan (I), Baias, Flavius (II), *Efectele juridice ale antecontractului de vânzare-cumpărare a unei construcții în condițiile abrogării Decretului nr. 144/1958*, în Dreptul nr. 7/1994

Popa, Ioan, *Contractul de vânzare-cumpărare. Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență*, Universul Juridic, București, 2008

Popescu, Corneliu-Mihai, *Essai sur la théorie d'imprévision*, thèse, Paris, 1937;

Popescu, T.R., Anca, P., *Teoria generală a obligațiilor*, Editura Științifică, București, 1968

Popescu, T.R., *Contractul*, în «Teoria generală a obligațiilor», de T. R. Popescu, P. Anca, Editura Științifică, București, 1968

Popescu, T.R., *Drept comercial internațional*, Ed. Didactică și Pedagogică București, 1983

Popescu, T.R., *Dreptul familiei, vol. I*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1965

Pothier, Robert -Josef, *Traite du droit de domaine de propriete, nr. 245*, edit. de Paris, 1776

Pothier, Robert-Josef, *Traité des obligations*, Orléans, 1761, Imprimeur du Roi, de la Ville & de l'Université

Prescure, T., Schiau, I., *Actualizarea pretențiilor și evaluarea daunelor în materie comercială*, în "Revista de drept comercial" nr. 12/1999

Răducanu, Dan-Rareș, *Reactualizarea creanțelor ca urmare a fluctuațiilor monetare*, în "Dreptul" nr. 8/2003



Rădulescu, Octavian, *Interdicția de înstrăinare a apartamentelor cumpărate de chiriași în baza Legii nr. 112/1995*, în “Dreptul” nr. 10/1997

Raffray V.G., *Les pactes de préférence*, Publications du Cridon de Bordeaux-Toulouse, 1979

Rath, J., *Vorvertrage nach den BGB*, 1906;

Redouin, J., *Les arrhes en droit français, thèse*, Ed. Rodez, Paris, 1935

Rieg, F., *La “punctuation”. Contribution à l’étude de la formation successive du contrat, Etudes offertes à A. Jauffret*, Faculté de Droit et de Science Politique d’Aix Marseille, 1974

Rizeanu, Dumitru, *Condiții pentru acordarea daunelor cominatorii*, în “Revista română de drept” nr. 7/1971

Robert, A.-G., *Action paulienne et conflits de propriété, À propos de Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 octombrie 2004*, JCP nr. 49/2005

Roland H., Boyer, L., *Adages du droit français, editura Litec*, editia a 4-a, Paris, 1999

Roland H., Boyer, L., *Locutions latines du droit français, editura Litec*, editia a 4-a, Paris, 1998

Rosseti-Bălănescu, I., Băicoianu, Al., *Drept civil român. Studiu de doctrină și jurisprudență, Vol. II*, Ed. Socec, 1943

Rusu, Samuilă, *Pactul de preferință*, în “Dreptul” nr. 1/2008

Safta-Romano, E., *Sinteză teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în Dreptul nr. 1/1990

Safta-Romano, E., *Contractele civile*, Editura Polirom, Iasi, 1999

Safta-Romano, E., *Regimul juridic al antecontractelor privind înstrăinările imobiliare subsecvent abrogării Decretului nr. 144/1958*, în “Dreptul”, nr. 9/1993

Safta-Romano, E., *Sinteza teoretică și practică referitoare la antecontractul prevăzut de art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în “Dreptul” nr. 1/1991

Safta-Romano, E., *Un alt punct de vedere privind executarea silită a antecontractelor în urma abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în “Dreptul” nr. 9/1992;

Saint-Alary Houin, Corrine, **Le Droit De Preemption**, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1979

Saleilles, Raymond, *De la declaration de volonté*, Paris, 1901

Sanilevici, R., Andrei, P., *Analiză asupra practicii daunelor cominatorii și unele propuneri de lege ferenda*, în “Revista Română de Drept”, nr. 9/1973

Sanilevici, R., *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Universitatea Iasi, 1976

Sanilevici, R., Macovei, I., *Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare*, în „Revista Română de Drept” nr. 2/1975

Savu, C., *Promisiunea unilaterală și promisiunea sinalagmatică de vânzare*, Revista Studii Juridice nr. 16/2000

Schlossman, *Über den Vorvertrag*, *Jherings Jahrbücher*, vol. 45, p. I

Schmidt, J., *Negotiation et conclusion de contrats*, Editura Dalloz, Paris, 1982

Schmidt, J., *Sanction de la faute precontractuelle*, RTD, civ. 1974

Schmidt-Szalewski, J., *Art. 1589. Juris-Classeur Civil*, Éditions de Juris-Classeur, 1996

Schmidt-Szalewski, J., *Vente. Nature et forme. Pacte de préférence*, JurisClasseur Civil Code, cote :02, 1997;

Schmidt-Szalewski, J., *Le role de l'acte authentique dans la vente immobilière*, RD Imm.1989

Schmitz, W., *Über den Vorvertrag bei Consensualcontracte*, Erlangen, 1895

Schutz, R.N., *L'exécution des promesses de vente*, Defrénois, 1999

Sebeni, Aladar, *Scurte observații asupra clauzei penale*, în “Analele Universității din București”, 2003-I

Șerban, S., *Efectele antecontractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor după abrogarea Legii nr. 58/1974, art. 44-45 din Legea nr. 59/1974 și a Decretului nr. 144/1958*, în “Dreptul” nr. 12/1991

Șerbănescu, I., *Efectele războiului asupra executării contractelor*, în “Dreptul” 1916, No. 54;

Serlooten V.P., *Vente*, Juris-Classeur Notarial, Fascicol H

Shultze, R., *Le droit privé commun européen*, RID comp., 1995

Spondheim, M.B., *Promisiunea de vânzare în dreptul privat român*, în “Pandectele Române” 1931.IV.200

Stapylton-Smith, D., *La promesse unilatérale de vente a-t-elle encore un avenir?*, AJPI, 1996

Stătescu, C., Bârsan, C., *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura All Beck, ediția a III-a, București, 2000

Stătescu, Constantin, *Antecontracte de vânzare-cumpărare succesive. Acțiune formulate de beneficiarul ultimului antecontract împotriva primului dintre promitenți. Problema admisibilității.*, nota (II), în Revista romana de drept, nr. 1/1982

Stătescu, Constantin, Bârsan, Corneliu, *Drept civil. Drepturile reale*, Universitatea din București, Facultatea de drept, 1988

- Steopan, A., *Considerații privind cesiunea convențională de contract*, în “Studia Universitatis Babeș-Bolyai”, nr. 2/2003
- Stoenescu, I., Zilberstein, S., *Drept procesual civil. Teoria generală. Judecata în primă instanța. Hotărârea.*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1983
- Stoffel-Munck, Ph., *Regards sur la théorie de l'imprévision*, Presses Universitaires d'Aix-Marseille, 1994
- Stoica, V., Baias, Fl., *Executarea silită a antecontractelor de înstrăinare a imobilelor în condițiile abrogării art. 12 din Decretul nr. 144/1958*, în “Dreptul” nr. 3/1992
- Stoica, V., *Pactele comisorii exprese*, în “Dreptul” nr. 2/1997,
- Stoica, V., *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile*, Editura All Educational S.A., București, 1997
- Stroe, Ioan A., *Teoria impreviziunii, teză de doctorat*, Institutul de arte grafice, Craiova, 1924;
- Tallon, D., *Vers un droit européen des contrats*, Mélanges Colomer, Litec, 1993
- Terrasson de Fougères, A., *Sanction de la rétractation de promettant avant la levée de l'option*, JCP 1995, éd.N.1
- Terré, Fr., Simler, Ph., Lequette, *Droit civil. Les obligations*, Dalloz, Paris, 1999
- Terré, Fr., Simler, Ph., Lequette, Y., *Droit civil. Les obligations*, 7<sup>e</sup> édition, Dalloz, 1999
- Terré, Fr., Simler, Ph., Lequette, Y., *Les obligations*, 8 édition, Paris, 2002
- Terța, I. D., *Considerente privind impreviziunea. Regula rebus sic stantibus*, în “Revista de drept comercial” nr. 6/1998
- Titulescu, N., *Essai sur une théorie générale des droits éventuels*, Editura Göbels, București, 1908
- Titulescu, N., *Teoria generală a drepturilor eventuale*, Editura C. H. Beck, 2008
- Toader, Camelia, *Contracte speciale-Curs Universitar*, ediția 3, ed. C.H. Beck, București, 2008
- Tudorache, C., *Executarea daunelor cominatorii*, în “Dreptul” nr. 3/1995
- Țuluș, A., *Acțiunile de carte funciară în lumina noilor reglementări*, în “Dreptul” nr. 1/1999
- Turcu, Ion, *Noul Cod civil. Legea nr. 287/2009. Cartea a V-a. Despre obligații (art. 1164-1649). Comentarii și explicații*, Editura C.H. Beck, București, 2011
- Turianu, C., *Contracte civile speciale. Practica judiciară adnotată*, Editura All Beck, București, 2000
- Turianu, C., *Contracte speciale*, Editura Fundației “România de Maine”, București, 2001
- Ungureanu, O., Bacaci, Al., Turianu, C., Jugastru, C., *Principii și instituții de drept civil. Curs selectiv pentru licență*, Ed. Rosetti, București, 2002

- Valory, S., *La potestativité dans les relations contractuelles*, Ed. Presses Universitaires d'Aix - Marseille, 1999
- Viatte, J., *Des promesses unilatérales de vente*, Gaz Pal., Paris, 1973
- Vidican, Ghe., *Despre temeiul juridic al acțiunilor având ca obiect executarea silită a antecontractului de vânzare-cumpărare privind imobilele terenuri*, în "Curierul Judiciar" nr. 6/2007
- Vivante, Cesare, *Traité de droit commercial*, Ed. Giard Paris, 1911
- Vlachide, P., *Vânzarea lucrului altuia*, București, 1943
- Voiculescu, R., *Promisiunea unilaterală de vânzare imobiliară în dreptul comparat*, București, Tipografia Curierul Judiciar, 1942
- Voiculeț, Pompiliu, *Teoria impreviziunii, teză de doctorat*, București, 1934;
- Voirin, P., *Le pacte de préférence*, Juris-Classeur Périodique, 1954, I, nr. 1192
- Vurdea, Ioan-C.(I) și Bîrsan, Corneliu, Stoica, Valeriu (II), *Evoluția legislativă privind circulația imobilelor*, în Dreptul nr. 6/1990
- Weill, A., F. Terré, *Droit civil. Les obligations*, Dalloz, Paris, 1980
- Werter-Ouisse, V., *La caducité en matière contractuelle: une notion à réinventer*, JCP nr. 4/2001
- Witz, Claude, *Droit privé allemande, I. Actes juridiques, droit subjectifs*, Litec, 1992
- Zamșa, Cristina Elisabeta, *Teoria impreviziunii. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Editura Hamangiu, București, 2006
- Zilberstein, S., Ciobanu, V.M, Băcanu, I., *Drept procesual civil. Executarea silită, vol. II*, Ed. Lumina Lex, București, 1996
- Zinveliu, I., *Contractele civile. Instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*, Editura Dacia, Cluj-Napoca, 1973

### **JURISPRUDENȚĂ. NOTE. OBSERVAȚII.**

Decizia camerei a treia civilă a Curții de Casație din 1 februarie 1984, publicată în Bulletin Civil, 1984

Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. LXXIX (79) din 5 noiembrie 2007, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 570 din data de 29 iulie 2008

Decizia comercială a Curții de Casație din 4 februarie 1970, publicată in Bulletin Civil, 1970

Decizia Tribunalului Seine din Paris din 16 decembrie 1953, publicată in Gazette du Palais, 1954

Decizia din 22 decembrie 1959 a primei camere civile a Curții de Casație, publicată in J.C.P. 60, II, 11494

Decizia Curții de Apel din Nimes din 21 aprilie 1982 publicată in Juris-data 0301

Decizia din 10 martie 1981 a Curții de Apel din Paris, secția comercială, publicată in Bull. Inf. Sociétés 1981

Decizia din 2 iulie 1974 a Curții de Casație, publicată in I.R. 1974

Decizia din 30 noiembrie 1982 a Curții de Casație, publicată in Rép. not. Defrénois, 1983

Decizia primei camere civile a Curții de Casație din 21 februarie 1951, publicată in Bulletin Civil I, 1951

Decizia camerei a treia civila din 10 mai 1984, publicata in Rev. dr. immob., 1985

Decizia camerei a 3-a civilă a Curții de Casație din 5 martie 1970, publicată in *Bulletin Civil III*, nr. 178

Requete din 12 ianuarie 1926, publicată in Dalloz Habitation, 1926

Decizia din 12 mai 1964 a Tribunalului de mare instanță din Lyon, publicată in Recueil Général Lois 1964

Decizia comerciala a Curții de Casație din 7 martie 1989, publicată in Bulletin Civil IV, 1989

Decizia din 1 iulie 1964 a Tribunalului de mare instanță din Valence, în cauza Sieur Boye și alții.

Decizia primei camere civile a Curții de Casație din 15 decembrie 1965, publicată în Dalloz Social, 1966, p. 246, în Information Rapport Copropriété, 1966

Decizia camerei a treia civilă a Curții de Casație din 22 aprilie 1976, publicată în Bulletin Civil nr. 165 din 1976, în Répertoire Notarial Defrénois 1976

Decizia camerei a treia civilă a Curții de Casație din 26 octombrie 1982, publicată în Gazette du Palais 1983

Decizia Tribunalului din Douai din 29 octombrie 1968, publicată în Revue des Loyers 1969

Decizia camerei a treia civilă a Curții de Casație din 10 februarie 1999, publicată în Bulletin Civil III, 1999, Juris-Classeur Periodique 1999. II. 10191

Cass. ch. mixte 26 mai 2006, Péré, Bull. ch. mix., no 4 D. 2006, Jur. 1861

Cass. civ., 25 februarie 1997

Înalta Curte de Casație și Justiție, secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1597 din 14 februarie 2006, în “Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală pe anul 2006”, Ed. Hamangiu, 2007

Decizia civilă nr. 773/23.03.1973 a Tribunalului Suprem

Decizia nr. 215 din 18 februarie 1992 a Tribunalului Județean Timiș, secția civilă

Hotărârea arbitrală nr. 83 din 31 octombrie 2000 a Comisiei de Arbitraj Comercial de pe lângă Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Cluj, în “Dreptul” nr. 4/2003

Tribunalul Suprem, decizia civilă nr. 819/1971, în “*Repertoriu de practică judiciară pe anii 1969-1975*”

Tribunalul Suprem, decizia civilă nr. 1663/1960, în C.D., 1960

Judecătoria Ocolului I Iași, încheierea din 28 aprilie 1914, în “*Curierul judiciar*” nr. 47/1915

Înalta Curte de Casație și Justiție, secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2688 din 27 martie 2007, în *Buletinul Casației* nr. 1/2008

Curtea Supremă de Justiție, decizia civilă nr. 217/1993, în “*Dreptul*” nr. 7/1994

Curtea de Apel Timișoara, decizia civilă nr. 812/08.10.2009, [www.jurisprudenta.com](http://www.jurisprudenta.com).

Decizia civilă nr. 323/1987 a Tribunalului Județean Timiș, în *Revista română de drept* nr. 2/1988

Tribunalul Suprem, decizia civilă nr. 44/1979, în *Revista română de drept* nr. 4/1980

Curtea de Casație, secția I, decizia civilă nr 441/1922, în “*Pandectele Romane*” 1930.I.109

Curtea de Apel Brașov, decizia civilă nr. 237/R/1994, în “*Curierul juridic*” nr. 1/1997

Decizia civilă nr. 356/1979 a Tribunalului Județean Maramureș, în *Revista română de drept* nr. 2/1979

Decizia civilă nr. 1731 din 13 octombrie 1999 a Curții de Apel Cluj, în “*Dreptul*” nr. 12/2000

Decizia nr. XXI din 12 decembrie 2005, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 225 din 13/03/2006

Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 1604 din 19 iulie 1989

Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 1315/1972, în *Culegere de decizii pe anul 1972*

Hotărârea nr. 68/1974 a Comisiei de Arbitraj, București, în T.R. Popescu, Drept comercial internațional, Ed. Didactică și Pedagogică București, 1983

Cass. civ.III, 4 martie 1971, nota de E. Franck

Cass. Civ., camera a III-a civilă, 20 martie 1979

Tribunalul Suprem, Secția civilă, decizia nr. 412/12.02.1980, în *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1975-1980*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1981

Cass. com. 2 iulie 1974, D. 1975

Cass. Civ. 3e, 27 aprilie 1988, soc. Safranado, Bull. civ. III, no 83