



COLECȚIA EXAMENE

Prof. univ. dr. Florin MOȚIU

Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

Sinteze teoretice, teste-grilă și spețe

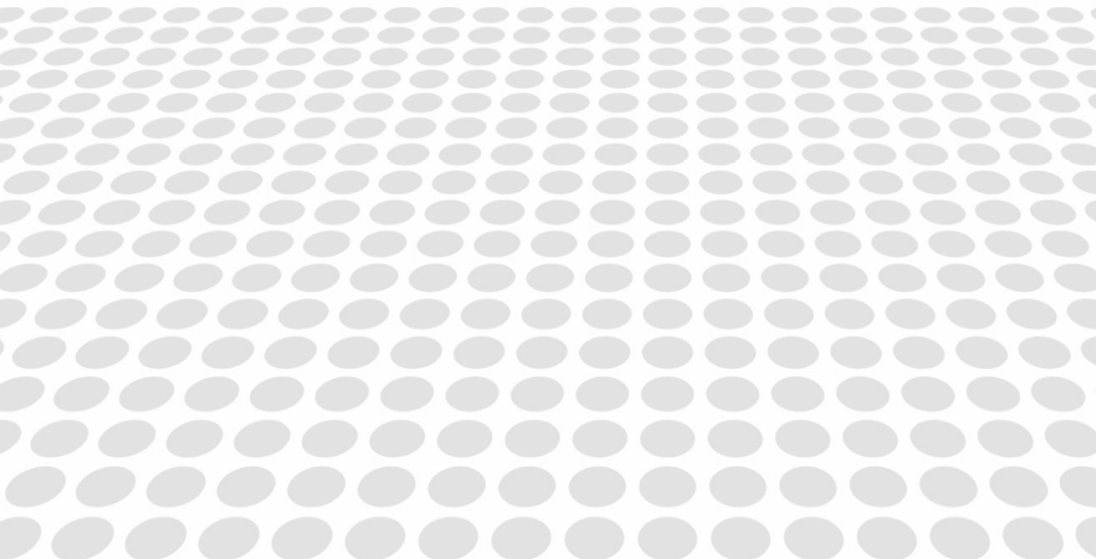
Prof. univ. dr. Florin MOȚIU

Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

Sinteze teoretice, teste-grilă și spețe

Ediția a VIII-a, revăzută și adăugită



Universul Juridic

București

-2023-

Sinteze teoretice

1. Definiție

- cel mai frecvent contract utilizat în practică;
- art. 1650 C. civ.: 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;
- transmiterea proprietății sau a altor drepturi în schimbul unui preț;
- contract-tip – art. 1651 C. civ.

2. Caractere juridice

- a. caracter consensual – acordul de voință al părților;
 - **excepții**: - solemn – drepturi reale înscrise în cartea funciară – art. 1244 C. civ.;
 - contractele electronice – art. 1245 C. civ.;
- b. caracter sinalagmatic – obligații reciproce și interdependente;
- c. comutativ – la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă;
- d. cu titlu oneros – ambele părți urmăresc, la încheierea contractului, anumite interese patrimoniale;
- e. translativ de proprietate – art. 1674 C. civ.:
 - dacă este valabil încheiat;
 - dacă vânzătorul e proprietar;

Sinteze teoretice

- dacă bunul există;
- dacă bunul este cert;
- dacă nu există clauză contrară.

3. Pactul de opțiune

- definiție – art. 1278 și art. 1668 C. civ.;
- instituție juridică nouă;
- caracteristici:
 - a. este un act juridic bilateral;
 - b. nu poate fi revocat prin voința unilaterală a obligatului;
 - c. trebuie să conțină toate elementele viitorului contract;
 - d. contractul poate fi încheiat prin simpla exercitare de către beneficiar a opțiunii în sensul acceptării;
 - e. bun individual determinat;
- similaritate cu promisiunea unilaterală de vânzare – regim juridic diferit;
 - însoțit de o clauză de inalienabilitate legală a bunului; termen determinat; încălcare: anularea actului;
 - publicitate obligatorie prin sistemul de carte funciară, atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare;
 - natura juridică a dreptului de opțiune – drept potestativ; conferă titularului un drept asupra unei situații juridice, nu asupra unui bun.

4. Promisiunea unilaterală de vânzare

- promisiunea de a vinde un bun acceptată; preț determinat; acord ulterior pentru cumpărare;
- părți: promitent și beneficiar;
- obligație de a face; netractivă de proprietate;
- delimitare de ofertă și de vânzare; contract unilateral;
- efecte: a. executarea obligației;
 - b. desființarea convenției, cu daune-interese;
 - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

5. Promisiunea unilaterală de cumpărare

- promitentul se obligă ca, în cazul în care beneficiarul se va hotărî să vândă un anumit bun într-un anumit termen, el să-l cumpere;
- dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă – art. 1669 alin. (4) C. civ.

6. Promisiunea bilaterală de vânzare

- promitentul se obligă că va vinde, iar beneficiarul se obligă că va cumpăra un anumit bun la un preț determinat, contract care va fi perfectat în viitor;
- antecontract; obligații de a face;
- netranslativă de proprietate; promitentul vânzător nu trebuie să fie proprietar al bunului în momentul încheierii promisiunii;
- se poate nota în cartea funciară – art. 906 C. civ.;
- caracter consensual; nu este necesară încheierea în formă autentică, chiar dacă vizează bunuri imobile;
- efecte: a. executarea;
 - b. rezoluțiunea, cu daune-interese;
 - c. hotărâre judecătorească care să țină loc de contract; efect constitutiv de drepturi; obligatoriu ca proprietarii bunurilor să prezinte certificat de atestare fiscală și să aibă achitate toate obligațiile de plată datorate bugetului local pentru bunurile supuse impozitării;
- termen special de prescripție a dreptului la acțiune de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

7. Dreptul de preempțiune – art. 1730-1740 C. civ.

- proprietarul unui bun se obligă să acorde preferință unei anumite persoane (preemptor) dacă se va hotărî să vândă bunul;
- varianta a promisiunii unilaterale de vânzare;
- unificare dispoziții legale – pactul de preferință și dreptul de preempțiune;
- natură legală sau convențională;
- caractere: indivizibil și incesibil;

- exercitare: înainte sau după vânzarea către un terț;
- vânzarea către un terț – valabilă numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemtor;
- condiții de exercitare:
 - a. vânzătorul este obligat să notifice de îndată preemtorului cuprinsul contractului încheiat cu un terț;
 - b. preemtorul – comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, plus consemnarea prețului la dispoziția vânzătorului;
 - c. termen de exercitare:
 - bunuri mobile – cel mult 10 zile;
 - bunuri imobile – cel mult 30 de zile;
- efecte – art. 1733 C. civ.: prin exercitarea dreptului de preempțiune, contractul de vânzare se consideră încheiat între preemtor și vânzător în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv;
- concurs între mai mulți titulari – art. 1734 C. civ.: contractul de vânzare se consideră încheiat:
 - a. cu titularul dreptului legal de preempțiune, atunci când se află în concurs cu titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - b. cu titularul dreptului legal de preempțiune ales de vânzător, când se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi legale de preempțiune;
 - c. dacă bunul este imobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune care a fost mai întâi înscris în cartea funciară, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
 - d. dacă bunul este mobil, cu titularul dreptului convențional de preempțiune având data certă cea mai veche, atunci când acesta se află în concurs cu alți titulari ai unor drepturi convenționale de preempțiune;
- dreptul convențional de preempțiune pentru un imobil – notat în cartea funciară;
- moartea preemtorului – stingerea dreptului convențional de preempțiune; **excepție**: constituirea pe un anumit termen;