



COLECȚIA **EXAMENE**

Prof. univ. dr. Florin MOȚIU

Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

Sinteze teoretice, teste-grilă și spețe

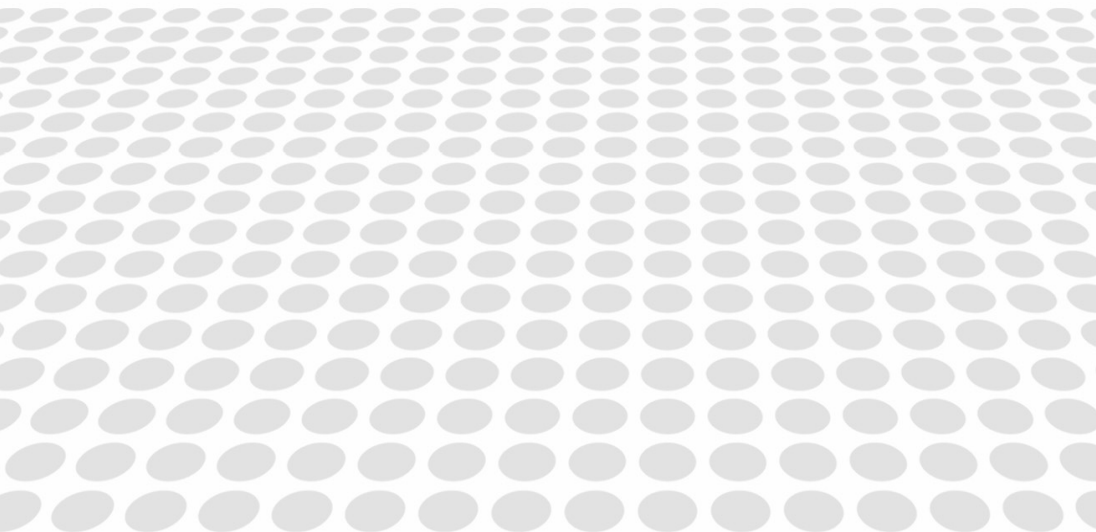
Prof. univ. dr. Florin MOȚIU

Facultatea de Drept
Universitatea de Vest din Timișoara

CONTRACTELE SPECIALE

Sinteze teoretice, teste-grilă și spețe

Ediția a IX-a, revăzută și adăugită



Universul Juridic

București

-2025-

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.
- dispozițiile privind obligațiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligațiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligații în general nu rezultă altfel.

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;
 - dacă bunul există;
 - dacă bunul este cert;
 - dacă nu există clauză contrară;
- f. contract cu executare dintr-o dată (*uno actu*)
 - chiar și în cazul vânzării cu plata prețului în rate
 - sancțiune – rezoluțiunea.

3. Pactul de opțiune

- definiție – art. 1278 și art. 1668 C. civ.;
- instituție juridică nouă;
- 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;
- 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; netranslativă 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 (Decizia HP nr. 23/2017, ICCJ);
 - 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