

UNIVERSITATEA DE VEST DIN TIMIȘOARA

FACULTATEA DE DREPT

# **TEZĂ DE DOCTORAT**

ASPECTE TEORETICE ȘI PRACTICE PRIVIND UNELE  
VARIETĂȚI DE VÂNZARE

**-rezumat -**

**COORDONATOR ȘTIINȚIFIC:**

Prof. univ. dr. MOȚIU Florin Aurel

**DOCTORAND:**

CIMPU Georgiana

**TIMIȘOARA**

**2023**

**Cuvinte-cheie:** drept civil, contracte speciale, vânzare, contract de vânzare, varietăți de vânzare, proprietate, drept de proprietate, moștenire, vânzarea moștenirii, succesiune, drept succesoral, vânzare de drepturi succesoriale, vânzător, cumpărător, plata prețului, obligație de garanție, efectele contractului, clauze, bun mobil, bun imobil, obligație de predare, amintiri de familie, rezerva proprietății, rate, plata prețului în rate, riscul bunului, rezoluțiune, clauză penală, răscumpărare, opțiune de răscumpărare, drept de opțiune, drept potestativ, transferul dreptului, sancțiune, împrumut cămătăresc

## 1. Actualitatea și importanța temei

Vânzarea, ca modalitate de transfer a dreptului de proprietate, a constituit dintotdeauna o temă de cercetare primordială a dreptului privat, deoarece îmbină maiestuos atât elemente specifice câmpului juridic al obligațiilor, cât și aspecte specifice drepturilor reale. Pentru înțelegerea în plenitudinea sa a mecanismului vânzării, se impune realizarea unei conexiuni între istorie, norme juridice, doctrină și jurisprudență în materia vânzării, aceasta reprezentând direcția pe care a urmat-o și prezenta cercetare, mai ales în contextul unor reglementărilor consacrate în privința varietăților de vânzare de către legiuitorul actualului Cod civil român, adoptat prin Legea nr.287/2009.

*Sine dubio*, atunci când vorbim despre contracte speciale, exemplul cel mai des întâlnit este cel al contractului de vânzare. Însă ce se întâmplă în situațiile în care vânzarea nu poate fi încheiată în limitele trasate de legiuitor în textele actualului Cod civil ? Aceasta a fost una dintre întrebările la care ne-am propus să răspundem riguros, încercând, cu pași sfioși, dar perseverenți, să dezlegăm tainele contractelor speciale, care sunt demne de un interes aparte, deoarece, pe lângă noțiunile pur teoretice, se regăsesc, în viața de zi cu zi, aplicații extrem de interesante. Tocmai din această rațiune, după ani de la prima întâlnire cu materia captivantă a contractelor speciale, prin prezenta teză de doctorat, ne-am avântat a desluși tainele complexe ale unora dintre varietățile de vânzare reglementate de actualul legiuitor în textele Codului civil. Astfel, din amplul peisaj care compune varietățile de vânzare, am optat pentru concentrarea atenției și a eforturilor asupra vânzării moștenirii, vânzării cu rezerva proprietății și plata prețului în rate și, respectiv, vânzării cu opțiune de răscumpărare.

Am apreciat că aceste trei varietăți de vânzare prezintă o deosebită importanță, constituind totodată o sursă de actual interes, dincolo de curiozitatea juridică a operațiunilor,

prin faptul că suscită discuții inerente fie unor instituții nou reglementate de legiuitorul român, fie unor instituții anterior reglementate, însă care odată cu intrarea în vigoare a actualului Cod civil, au fost revigorate și au căpătat „*haine*” noi. În ambele situații, am considerat că aspectele cercetate pot fi de reală utilitate, pe de o parte, în practica judiciară, iar pe de altă parte, pot constitui și punctul de plecare pentru viitoare dezbateri doctrinare. Astfel, ca parte integrantă a amplului tablou al varietăților de vânzare, cele trei variante atipice de vânzare oferă un răspuns propice exigențelor din ce în ce mai diverse ale societății contemporane românești.

În societatea contemporană, dată fiind complexitatea relațiilor socio-economice din sfera circuitului civil, devine, în numeroase cazuri, greu de realizat sau chiar imposibilă realizarea transmisiunii juridice a unui drept prin intermediul clasicului contract de vânzare, în asemenea situații fiind aplicabile alte tipuri de vânzare, variante ale contractului de vânzare, în tabloul cărora sunt integrate și cele trei varietăți supuse cercetării, care răspund nevoilor societății contemporane și care sunt supuse unor norme juridice speciale, potrivit principiului *specialia generalibus derogant*. Astfel, din amplul tablou al varietăților de vânzare, am decis limitarea sferei cercetării asupra celor trei varietăți menționate, rațiunea fiind dată de implicațiile teoretice și practice deosebite ale acestora, acestea stârnind încă nu doar interesul teoreticienilor și practicienilor dreptului, ci și eterne dispute, expuse în literatura de specialitate. Dacă vânzarea moștenirii și cea cu opțiune de răscumpărare au fost reglementate de Codul civil de la 1864, cu anumite diferențe, vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (*pact reservati domini*) nu s-a aflat în optica vechiului legiuitorului, neavând alocată o reglementare expresă până la intrarea în vigoare a actualului Cod civil, părțile apelând la dispoziții legale speciale și norme cu caracter supletiv pentru încheierea acestei convenții.

Deși regimurile generale ale contractului de vânzare constituie dreptul comun pentru aceste varietăți, fiecareia i se aplică o serie de norme speciale, completate de regulile generale ale contractului de vânzare.

Un alt aspect căruia i-a fost acordat un interes sporit este reprezentat de evoluția istorică a varietăților. Comparând vechea reglementare cu actuala optică a legiuitorului, putem sesiza transformările suferite, de-a lungul timpului de acestea, iar raportându-ne la dreptul comparat, vom observa cum s-au integrat ele în dreptul intern.

În acest context, în care în societatea contemporană românească, nevoile și așteptările indivizilor sunt din ce în ce mai diverse și complexe, apreciem că un studiu *in extenso* asupra acestor trei varietăți de vânzare, care să pună în lumină, cu meticulozitate, toate fațetele acestora, prin prisma implicațiilor sociale, economice și juridice, este de bun augur și chiar necesar, fiind de actualitate și de interes, atât din punct de vedere al aspectelor teoretice, cât și

al dificultăților ivite în practică. Totodată, considerăm că prezenta cercetare, finalizându-se la mai bine de un deceniu de la momentul intrării în vigoare a actualului Cod civil român, constituie prilejul perfect pentru a face o analiză fină a reglementărilor, întrucât, așa cum spuneau cu înțelepciune românii, *tempus omnia revelat*. Astfel, am pornit în cercetarea noastră de la convingerea că, asemenea unui vin bun, în timpul scurs de la momentul intrării în vigoare, și textele legale s-au „decantat” suficient, astfel încât să ne permită să observăm, cu claritate, unde mai subzistă probleme, dificultăți, lacune sau anumite fisuri legislative.

## **2. Viziunea în planul demersului științific**

Aprofundarea studiului privind cele trei varietăți de vânzare supuse cercetării a impus analiza riguroasă a literaturii de specialitate prin raportarea atât la vechea reglementare care, deși abrogată, prezintă în continuare interes doctrinar, cât și la normele actuale, cu scopul declarat de a identifica soluții ale problemelor de actualitate aferente temei, stabilind, în cazuri relevante, paralelisme cu legislațiile europene.

În plan secund, demersul a vizat jurisprudența relevantă în materie, prin ilustrarea soluțiilor jurisprudențiale, astfel fiind relevat modul de aplicare și interpretare al textelor legale în practică și conturarea unor soluții optime.

Susținându-ne eforturile pe literatura de specialitate a țării noastre și a legislațiilor europene care au stat la baza inspirației legiuitorului român, au fost înaintate argumente în sprijinul soluțiilor echitabile, realizând propuneri de *lege ferenda*, în cazul reglementărilor criticabile.

În urma finalizării proiectului de cercetare, au fost dezbătute numeroase problematice referitoare la cele trei varietăți de vânzare, printre care amintim, cu titlu de exemplu, următoarele aspecte: domeniul și obiectul vânzării moștenirii, regimul pasivului moștenirii, regulile speciale aplicabile vânzării drepturilor succesoriale constând în părți indivize, regimul juridic al bunului vândut cu rezerva proprietății, exercitarea opțiunii de răscumpărare pe cale oblică, publicitatea dreptului de opțiune la răscumpărarea unui drept tabular, ș.a.

## **3. Scopul urmărit al prezentului demers de cercetare științifică**

Scopul urmărit prin demararea prezentei lucrări de cercetare științifică a fost acela de a analiza, pe de o parte, legislația existentă cu privire la cele trei varietăți analizate, iar pe de altă parte, de a surprinde aspectele întâlnite în practica judiciară, astfel reușind să observăm îndeaproape care sunt situațiile în care se întâlnesc dificultăți de aplicare a normelor juridice și

controverse, avansând în cele din urmă o serie de propuneri de *lege ferenda*, care să amelioreze temeiurile legislative și, totodată, să pună capăt problemelor care ar putea crea dificultăți în derularea activității diverșilor practicieni ai dreptului care pot avea contact cu aspectele legate de varietăți de vânzare, referindu-ne, sub acest aspect, în primul rând, la activitatea instanțelor de judecată cărora, în unele cazuri, le revine rolul de a „*tranșa*” sub aspect juridic, problemele survenite în astfel de contracte, dar totodată, aplecându-ne și asupra aspectelor relevate de pildă, de practica notarială din sfera varietăților de vânzare cercetate.

Astfel, am supus analizei, uzitând toate metodele de interpretare ale normelor de drept, normativă, gramaticală, sistemică, istorică, logică, folosind argumentele *ad-absurdum* și *per a contrario*, textele legale incidente în materia varietăților de vânzare cercetate, în acest sens, interpretând extensiv și exhaustiv soluțiile legale consacrate de actualul legiuitor civil, căutând să aflăm care au fost rațiunile care l-au motivat pe acesta în alegerea acestor reglementări, dar și să observăm limitele prevederilor și unde ar fi loc de îmbunătățire. Am apelat, în primul rând, la legislația românească, recurgând mai apoi la elemente de drept comparat, preluându-le, acolo unde am apreciat că este cazul, pe acelea care prezintă aplicabilitate în sistemul juridic al țării noastre și ar putea favoriza, desigur, o ameliorare în plan legislativ.

În plan secund, dar fără a-i minimaliza, sub nicio formă, importanța, am încercat să evidențiem practica judiciară și jurisprudența relevante în materie, oprindu-ne atât asupra soluțiilor care confirmă justetea alegerii legiuitorului, cât și asupra aspectelor care demonstrează probleme în aplicarea textelor de lege și, pe cale de consecință, lasă deschisă calea unor viitoare intervenții sub aspect normativ, în atare situații încercând chiar avansarea, pe parcursul lucrării, unor propuneri de *lege ferenda*.

#### **4. Prezentarea generală a tezei de doctorat**

Prezentul demers științific a fost structurat pe cinci capitole, primul fiind dedicat aspectelor introductive, ultimul, concluziilor și propunerilor de *lege ferenda*, iar cele trei capitolele centrale au concentrat practic în cuprinsul lor, bună parte din esența problematicii cercetate.

Studiul nostru a debutat cu prezentarea unor aspecte introductive, urmărind a fi surprinse elementele introductive relevante. Totodată, primul capitol a pus în lumină câteva noțiuni generale cu privire la tema cercetată, care favorizează conturarea unui cadru generic al celor trei varietăți de vânzare supuse analizei, reușind astfel expunerea aspectelor referitoare la condițiile de validitate ori caracterele juridice ale contractelor de varietăți de vânzare, încercând

să punem în evidență particularitățile varietăților de vânzare, punctând și evoluția terminologică a unor noțiuni, evoluție marcată de modificările aduse de actualul Cod civil. De pildă, vânzarea cu pact de răscumpărare și-a transformat titulatura în vânzare cu opțiune de răscumpărare, modificare pe care o salutăm, deoarece a adus, în opinia noastră, un plus de claritate și transparență asupra instituției.

Mai apoi, cel de-al doilea capitol a abordat *in extenso*, varietatea vânzării moștenirii, propunând o incursiune în istoria acestei instituții în spațiul românesc, observând că rădăcinile acestei instituții nu sunt legate doar de vechiul Cod civil, ci și de Codul lui Calimah, unde o astfel de vânzare era tratată ca fiind o *tocmeală de noroc*, tratament care, deși nu mai rezultă *expressis verbis*, am considerat că este încă de actualitate, într-o oarecare măsură, întrucât persistă, în anumite situații, chiar și în lumina reglementării în vigoare, un caracter aleatoriu al acestei vânzări. În art. 1.173 alin. (2) C. civ., legiuitorul definește ca având un caracter aleatoriu un contract oneros atunci când cel puțin una dintre părți încheie contractul în considerarea șansei de a câștiga, asumându-și totodată riscul de a pierde, acest caracter întâlnindu-se și în cazul vânzării moștenirii, dat fiind faptul că un cumpărător căruia nu i se garantează valoarea activului și a pasivului este expus riscului de a pierde, în tot sau în parte, prețul în cazul în care quantumul acestuia este superior diferenței dintre valoarea bunurilor din moștenirea cumpărată și pasivul acesteia. Totuși, acesta are însă și șansa de a câștiga atunci când această diferență este superioară prețului suportat.

Definită drept un contract prin care titularul unui drept succesoral înstrăinează cu titlu oneros acest drept altei persoane, vânzarea moștenirii poate avea loc doar după deschiderea moștenirii, deoarece trebuie amintit că, potrivit art. 954 alin. (1) C. civ., „moștenirea unei persoane se deschide în momentul decesului acesteia”. *Per a contrario*, rezultă că „o moștenire viitoare” nu poate fi înstrăinată în timpul vieții autorului ei, de către eventualii lui succesori, interdicția fiind una de ordine publică, care are la bază caracterul imoral al unui astfel de act juridic, sancțiunea aplicabilă fiind nulitatea absolută, întrucât se încalcă principiul *nulla est viventis hereditas*.

Dorind să cunoaștem în detalii această instituție, pentru a-i putea desluși, cât mai bine cu putință, tainele, am cercetat dincolo de granițele dreptului național, relevând câteva aspecte de drept comparat, ocazie cu care am sesizat că varietatea vânzării moștenirii se regăsește și în optica altor legiuitori moderni din spațiul european, fiind reglementată și în alte coduri civile, precum cel german sau italian, între aceste legislații și cea românească existând numeroase similitudini.

Am observat faptul că termenul „moștenire” are un înțeles particular față de acela aplicabil în alte texte ale Codului civil, potrivit art. 953 C. civ. Dacă, de regulă, moștenirea în sine reprezintă un transfer, dând naștere unui efect translativ, în cazul vânzării moștenirii sau, altfel spus, a drepturilor succesoriale, ea constă în vânzarea dreptului de a moșteni, având ca obiect, după cum vom arăta, fie întreaga moștenire deschisă, fie doar o parte din aceasta, acest fapt rezultând în mod limpede din exprimarea îmbrățișată de actualul legiuitor în textul primului alin. al art. 1747, care dispune că, referindu-ne la aspectele legate de vânzarea moștenirii, „*prin moștenire se înțelege dreptul de a culege o moștenire deschisă sau o cotă din aceasta*”.

Cu privire la *părțile* contractului de vânzare a moștenirii, am achiesat ideii înaintate atât de doctrină, cât și de practica judiciară, aceea că vânzătorul trebuie să aibă calitatea de succesor universal sau cu titlu universal, moștenitor legal sau legatar universal ori cu titlu universal, fiind totalmente exclusă ipoteza în care vânzător al drepturilor succesoriale să fie legatarul cu titlu particular, întrucât, dat fiind obiectul unei astfel de vânzări, în cazul său nu sunt incidente prevederile referitoare la vânzarea moștenirii, o astfel de înstrăinare fiind guvernată de regulile dreptului comun în materie de vânzare.

Un alt aspect de interes este reprezentat de obiectul și domeniul de aplicare al prevederilor în discuție, rezultând ideea că obiectul acestei vânzări este moștenirea dobândită de către înstrăinător, fiind vorba fie despre dreptul asupra unei universalități, adică patrimoniul persoanei decedate, în cazul unui moștenitor unic, fie despre cota-parte indiviză asupra universalității, în ipoteza mai multor moștenitori, însemnând mai precis o fracțiune de patrimoniu, astfel fiind exclusă ipoteza ca o astfel de vânzare să privească bunuri *ut singuli*.

Totodată, așa cum este normal, acest contract atipic de vânzare generează o serie de efecte care se răsfrâng asupra părților, dând naștere unor drepturi și obligații corelative. În cadrul acestui demers științific, am încercat să surprindem aspectele legate de obligațiile vânzătorului, în sarcina căruia se află obligația de predare, precum și obligația de garanție. Cu privire la obligația predării, legiuitorul a stabilit în sarcina celui care vinde moștenirea obligația de a remite totalitatea fructelor culese și a plăților obținute pentru creanțele moștenirii până la momentul încheierii contractului, precum și prețul bunurilor vândute din succesiune și orice bun care substituie un bun al moștenirii. Totodată, analiza noastră a pus în lumină și situația ameliorărilor aduse lucrului vândut de la deschiderea moștenirii până la momentul înstrăinării, situație în care, așa cum am arătat, opiniile regăsite în doctrina de specialitate diferă.

De asemenea, lucrarea abordează și obligația de garanție. Amintim, în acest sens dispozițiile art. 1748 C. civ., care învederează faptul că, în cazul vânzării de drepturi succesoriale cu titlu oneros, cel care vinde garantează doar pentru calitatea sa de moștenitor, aspect pe care

I-am regăsit, de altfel, și în alte legislații, un astfel de exemplu fiind ilustrat și de Codul civil italian ori cel al Provinciei Québec. În același timp, am subliniat faptul că prin intermediul contractului de vânzare de drepturi succesoriale, vânzătorul nu transmite calitatea sa de moștenitor, care are caracter personal și incesibil, moștenitorul care a înstrăinat pe această cale moștenirea rămânând moștenitor, ci masa bunurilor și datoriilor lui *de cuius*. Desigur, a fost pus în evidență și modul în care garanția legală a vânzătorului poate face obiectul unor modificări prin clauze extensive ori, după caz, restrictive, convenite de către părți și condițiile legale în care operează acestea. Părțile pot aduce, prin convenția lor, modificări asupra obligației de garanție, existând posibilitatea de a fi stipulată agravarea răspunderii părților ori, după caz exonerarea de garanție, cu mențiunea că potrivit prevederilor dreptului comun, clauzele exoneratoare de răspundere pentru garanția legală nu-l pot scuti pe vânzător de obligația de a restitui prețul, în conformitate cu prevederile legale, atunci când se constată pe cale judiciară absența calității de moștenitor a celui care vinde ori de aceea de a răspunde pentru tulburările cauzate de exercitarea în persoana cumpărătorului a drepturilor cedate prin fapta proprie a vânzătorului. De asemenea, părțile pot chiar stabili înlăturarea acestei garanții.

La rândul lor, și obligațiile cumpărătorului au constituit obiectul unei analize extinse. În primul rând, se remarcă obligația de plată a prețului, care constă într-o sumă de bani, astfel fiind aplicabile toate regulile privitoare la plata prețului incidente în materia contractului de vânzare, cu mențiunea că regulile în această materie au un caracter supletiv, părților revenindu-le libertatea de a conveni potrivit propriei lor voințe. De asemenea, deși în cele mai multe cazuri, plata se face de către cumpărător, vânzătorului, nefiind în prezența unei obligații *intuitu personae*, dacă părțile au căzut de acord ca plata să se facă unui terț, atunci cumpărătorului îi va reveni sarcina de a plăti prețul în mod valabil persoanei indicate de către vânzător.

O altă importantă obligație a cumpărătorului privește restituirea plăților făcute cu titlu de datorii și sarcini ale succesiunii, în acest sens, fiind demne a fi menționate prevederile alin. (1) al art. 542 din actualul C. civ., care extinde regimul juridic aplicabil bunurilor imobile și drepturilor reale asupra acestora.

Așadar, dacă la momentul înstrăinării, vânzătorul nu a achitat datoriile succesiunii în totalitate, cumpărătorul poate opta între următoarele două variante: fie face el însuși plata, fie așteaptă ca plata să fie făcută de vânzător, urmând ca ulterior să îi restituie acestuia sumele în cauză.

Problematica regimului juridic al pasivului moștenirii a reprezentat o altă chestiune dezbătută în cadrul lucrării. Actualul legiuitor a consacrat, în art. 1750 și art. 1751 C. civ. efectele vânzării drepturilor succesoriale cu privire la obligațiile moștenirii față de terți. Astfel,



art. 1750 C. civ. a statuat faptul că „*dacă nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este ținut să ramburseze vânzătorului sumele plătite de acesta din urmă pentru datoriile și sarcinile moștenirii, precum și sumele pe care moștenirea i le datorează acestuia din urmă*”, în timp ce art. 1751 C. civ. a stabilit faptul că „*vânzătorul rămâne răspunzător pentru datoriile moștenirii vândute*”, spre deosebire de reglementarea din C. civ. italian, care a prevăzut că, în lipsa unui acord contrar, cumpărătorul se obligă în solidar cu vânzătorul să suporte datoriile moștenite.

Regimul juridic al bunurilor care constituie amintiri de familie a reprezentat o altă problematică de interes, care este demnă de un interes sporit, existând, în opinia noastră, și câteva neajunsuri în actuala reglementare a Codului civil. În primul rând, am apreciat că denumirea de „Bunuri care constituie amintiri de familie” ar fi fost una mai adecvată, asigurând coerență și logică reglementării, sens în care trebuie precizat faptul că legiuitorul a uzitat această denumire indicativă în art. 1141 C. civ, acest articol urmărind ocrotirea bunurilor cu valoare afectivă în favoarea moștenitorilor, fiind pe această cale sustrate de la partajul succesoral. Astfel, analizând în profunzime reglementările promovate de art. 1141 și, respectiv, art. 1752 din actualul Cod civil, am constatat că *ratio legis* coincide, ambele texte de lege urmărind conservarea de către moștenitori a unor anume bunuri de însemnată valoare afectivă. Din această rațiune, am considerat ca fiind criticabilă denumirea marginală pentru care a optat legiuitorul în art. 1752 C. civ. În același timp, am sesizat faptul că, deși indică aceeași categorie de bunuri, în raport cu cele cuprinse în art. 1141, prevederile art. 1752 restrâng sfera de întindere a acestora, cu toate că, așa cum am menționat, ambele texte legale, urmăresc ca finalitate, conservarea de către moștenitori a anumitor bunuri de valoare afectivă însemnată. Cu această ocazie, analizând reglementările din alte legislații europene, am sesizat că prevederile legiuitorului român sunt similare cu cele consacrate de Codul civil german, care stabilește că vânzătorul poate exclude din cadrul vânzării documentele de familie și imaginile de familie.

După expunerea aspectelor legate de formalitățile de publicitate incidente în cazul unei astfel de vânzări atipice, cercetarea și-a continuat cursul cu analiza celei de-a doua varietăți, în chipul vânzării cu plata prețului în rate și rezerva proprietății (*pact reservati domini*), creionată de legiuitorul civil sub chipul atractiv al unui contract care rezolvă situațiile, aparent incomode, în care posibilul cumpărător nu dispune de suma îndestulătoare de bani pentru acoperirea în integralitate a prețului, iar eventualul vânzător dorește încheierea contractului de vânzare, însă, în același timp, dorește și să poată beneficia de anumite garanții, pentru evitarea neplăcutei situații în care ar putea pierde atât bunul, cât și prețul. Astfel, în capitolul al treilea, studiul nostru a adus în atenție o varietate de vânzare care, deși în rândul textelor Codului civil de la 1864 nu a avut alocată o reglementare specifică, nu este o figură străină de dreptul românesc,

pentru încheierea unei asemenea convenții părțile raportându-se la dispozițiile art. 1294 și ale art. 971 din vechea legislație, dispoziții care aveau un caracter supletiv.

Însă dată fiind presiunea constantă pe care practica a pus-o pe umerii legiuitorului român pentru a recunoaște expres, în textele Codului, vânzările cu rezerva proprietății, legiuitorul a făcut în cele din urmă această schimbare, luând astfel naștere reglementarea unei varietăți de vânzare care să consfințească nu doar rezerva proprietății, ci și plata prețului eșalonat, în rate.

Raportându-ne și la situația juridică actuală, am constatat că textele transpuse de actualul legiuitor în Codul civil sunt inspirate de art. 1523 și art. 1526, respectiv, art. 1527 din Codul civil italian, aceasta fiind doar una dintre legislațiile europene care reglementează expres această varietate de vânzare, alte exemple în acest sens fiind cea franceză sau cea a Provinciei Québec. Astfel, textele Codului civil italian, preluate de legiuitorul român, reglementează transferul proprietății și riscurile, fiind stabilit faptul că, în vânzarea în rate cu rezerva proprietății, cumpărătorul dobândește proprietatea bunului la momentul plății ultimei rate din preț, însă își asumă riscurile din momentul predării. Am observat astfel că, prin acest text, legiuitorul italian și, ulterior, cel român, au reușit să concilieze într-o manieră eficientă nevoile opuse ale vânzătorului și cumpărătorului, printr-o atare vânzare, cel care cumpără având posibilitatea de a achiziționa bunul dorit, deși nu dispune în integralitate de suma stabilită ca preț, în timp ce vânzătorul este ocrotit de riscul de a pierde bunul și de a nu primi în totalitate prețul, astfel păstrând garanția reală a dreptului de proprietate asupra bunului până la achitarea integrală a acestuia.

O parte a analizei noastre a fost dedicată cercetării naturii juridică a modalității care afectează obligația de a transfera bunul vândut printr-un contract de vânzare cu rezerva proprietății, temă care împarte încă specialiștii în mai multe tabere. În timp ce unele voci atestă faptul că plata prețului este, pentru obligația de a transfera proprietatea, o condiție suspensivă, în literatura juridică străină vorbindu-se chiar despre contractul de vânzare ca fiind un contract condițional, în ceea ce ne privește, am pledat ferm în favoarea ideii că vânzarea cu rezerva proprietății este o varietate a vânzării în care transferul proprietății este afectat de modalitatea termenului, constând în executarea obligației asumate de cel care cumpără de a plăti prețul. Printre argumentele care, din punctul nostru de vedere, sprijină puternic această convingere stă chiar formularea la care a recurs legiuitorul în textul de lege al art. 1684 C. civ. Interpretarea literală a dispozițiilor promovate de art. 1684 din actuala legislație, alături de alte argumente pertinente, ne-au motivat să îmbrățișăm opinia că vânzarea cu plata prețului în rate și rezerva proprietății este o varietate de vânzare în care transferul proprietății este afectat de modalitatea termenului, constând în executarea obligației asumate de către cumpărător de a plăti prețul. Mai

concret, în urma cercetării tuturor curentelor de opinie, am apreciat că varietatea în discuție îmbracă haina juridică a unui contract de vânzare afectat de un termen suspensiv, fiind un eveniment viitor și sigur ca realizare, conform voinței părților exprimată prin contract.

În ceea ce privește transmiterea proprietății bunului într-o atare vânzare, reglementarea legală actuală nu a făcut altceva decât să dea expresie juridică unei situații întâlnite în practică, în care părțile convin amânarea transferului dreptului de proprietate de la vânzător la cumpărător la un moment ulterior încheierii vânzării.

Nici riscul bunului nu a fost neglijat de legiuitor, acesta consacrand în art. 1755 din Codul civil, faptul că riscul bunului se transferă cumpărătorului de la momentul predării bunului, această prevedere fiind justificată de faptul că, de la momentul predării, cumpărătorul este cel care deține puterea de fapt asupra bunului, având și posibilitatea de a-l exploata sub aspect economic, în timp ce înstrăinătorul este lipsit de orice fel de pârghii de control asupra bunului. În același timp, am arătat că însăși posibilitatea exploatarea economică a bunului, încă de la momentul predării, reprezintă un avantaj semnificativ de care cumpărătorul se bucură atunci când încheie un astfel de contract atipic de vânzare, astfel având și șansa obținerii unor beneficii care să îi faciliteze plata ratelor aferente.

O altă importantă parte a cercetării din acest capitol a fost alocată reglementării care include clauza de rezervă a proprietății în rândul operațiunilor asimilate ipotecii, incluzând pe care o apreciem ca fiind inadecvată, o altă parte importantă a acestui capitol fiind alocată expunerii aspectelor care influențează clauza de rezervă a proprietății promovate de procedura insolvenței, ilustrând cu această ocazie câteva argumente care ne-au motivat a dezavua alegerea legiuitorului. De pildă, amintim faptul că, în concepția noastră, instituția vânzării cu rezerva proprietății și plata prețului în rate și, respectiv, cea a ipotecii urmează direcții diferite, întrucât, în situația rezervei proprietății, avem de-a face cu proprietatea privită ca garanție, creditorul având și calitatea de proprietar, în timp ce în cazul ipotecii, creditorul nu mai îmbracă haina proprietarului.

De asemenea, am privit cu spirit critic aspectele care influențează clauza de rezervă a proprietății promovate de procedura insolvenței, concluzia noastră fiind aceea că, prin modul său de reglementare, legea insolvenței umbrește dreptul de proprietate al vânzătorului, care poate ajunge până la punctul în care să fie golit de conținutul său substanțial, pierzându-și astfel bună parte din valențele de veritabil drept real absolut.

Partea finală a acestui capitol abordează aspectele privitoare la neplata unei singure rate din preț, rezoluțiunea contractului și clauza penală, finalizându-se cu prezentarea chestiunilor referitoare la formalitățile de publicitate aplicabile. Astfel, din interpretarea literală a

prevederile dispuse de legiuitor cu privire la rezoluțiunea unui astfel de contract, am conchis că neexecutarea obligației de plată a prețului ar putea fi apreciată ca fiind suficient de însemnată atunci când nu sunt plătite două rate din preț, chiar și în condițiile în care nu sunt succesive și chiar și în cazul în care suma lor nu atinge pragul de o optime din preț, deoarece opinăm că, prin acest comportament, cumpărătorul dovedește o anumită perseverență în neexecutarea obligației de plată asumate. În aceste condiții, deși regula instituită de legiuitor este una supletivă, apreciem ca fiind de bun augur o modificare a acestei norme legale, în sensul în care legiuitorul să prevadă în mod expres posibilitatea rezoluțiunii, în cazul unor întârzieri repetate ale cumpărătorului în plata ratelor, chiar și neconsecutive și nedepășind pragul stabilit de o optime din preț, dat fiind faptul că ele îi pot ocaziona cumpărătorului neplăceri considerabile.

În cele din urmă, cea de-a treia varietate supusă cercetării, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, a fost cea care a dat titlul celui de-al patrulea capitol. Astfel, după ce, în trecut, a fost timp îndelungat supusă oprobiului, controversei și asemuirii, în mentalul colectiv, cu practica necurată a cămătăriei, instituția vânzării cu opțiune de răscumpărare pare a-și fi găsit, în cele din urmă, sub lumina oblăduitoare a actualului Cod civil, un nou suflu. Un suflu, de această dată, însuflețit de spiritul și litera legii, de acțiuni curate și interese legitime, la distanță de practicile obscure care, bunăoară, i-au atras contestarea atât din partea societății, cât și a specialiștilor dreptului. Nu trebuie, sub nicio formă, să trecem sub cortina uitării, perioadele care i-au umbrat destinul acestei variante de vânzare atipice, pentru că prezentul ne arată că fenomenul nociv al cametei este încă activ în societatea românească și își înfinge puternic colții în cei care cad victimă acestei practici ilicite, însă, în același timp, am considerat că avantajele practicării acestei variante de vânzare sunt demne de luat în calcul, atât pentru cel care înstrăinează, cât și pentru cel care cumpără în astfel de condiții.

În același timp, am apreciat că perioadele în care vânzarea cu pact de răscumpărare a fost interzisă și-au găsit, la momentul respectiv, justificarea, instituția îndepărtându-se de menirea pe care legiuitorul o avusese în vedere prin reglementarea din vechiul Cod civil.

Această vânzare atipică a fost definită o vânzare afectată de condiția rezolutorie prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului, cu mențiunea că exercitarea dreptului de răscumpărare de care beneficiază vânzătorul poate avea loc doar dacă acesta restituie cumpărătorului, în termenul-limită de cel mult cinci ani, stabilit potrivit legii, prețul primit de la acesta și cheltuielile ocazionate de încheierea contractului și îndeplinirea formalităților de publicitate impuse de legiuitor.

Raportându-ne la spațiul românesc, am observat că istoricul acestei instituții a debutat cu prevederile Codului civil de la 1864 și legislația ulterioară acestui moment, însă rădăcinile

sale adânci au fost regăsite tocmai în vechiul drept roman, unde instituția precursore era numită *pactum de retroemendo et retrovendento*. De altfel, această figură juridică era cunoscută și la egipteni, la indieni, cât și la anticii romani, de unde și-a tras seva.

Într-o societate zdruncinată adesea de crize economice, am opinat că pot exista situații în care o persoană, presată de nevoia stringentă de a face rost urgent de o sumă de bani și aflându-se în imposibilitatea de a contracta un împrumut, fie din cauza procedurilor și termenelor anevoioase practicate de bănci, fie din cauza neîndeplinirii unor condiții impuse de instituția de creditare, să recurgă la înstrăinarea unui bun al său, păstrându-și însă deschisă posibilitatea de a readuce în patrimoniul său bunul, răscumpărându-l în condițiile legii. Astfel, apreciem că o astfel de vânzare, ale cărei rădăcini străvechi le putem repera, după cum am menționat, tocmai în dreptul roman, unde opera așa-numitul *pactum de retroemendo et retrovendento*, în care vânzătorul devine proprietar sub condiție suspensivă, în timp ce cumpărătorului îi revine poziția unui proprietar sub condiție rezolutorie, reușește să îmbine și să răspundă cu succes intereselor pe care ambele părți le urmăresc atunci când optează pentru încheierea unei astfel de vânzări, în detrimentul clasicului contract de vânzare.

Astfel, vânzătorul, înstrăinând în atare condiții bunul, dobândește cu rapiditate și în condiții care nu impun realizarea unor formalități complicate, lichiditățile de care are nevoie, în timp ce, la rândul său, cumpărătorul nu este lipsit de beneficii. El obține, în mod legal, proprietatea, e drept, rezolutorie, a unui bun pe care, de cele mai multe ori, îl cumpără la un preț mai avantajos decât cel pe care l-ar fi plătit printr-un contract simplu de vânzare, având garanția că, în cazul în care vânzătorul își va manifesta dreptul de opțiune în sensul exercitării, acesta va trebui, mai întâi, să îl notifice și va primi înapoi prețul primit și cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare și realizarea formalităților de publicitate, precum și a cheltuielile pentru ridicarea și transportul bunului, cheltuielile necesare, precum cele utile, însă în acest din urmă caz numai în limita sporului de valoare, astfel nefiind expus vreunei pierderi materiale. De asemenea, nici în cazul în care vânzătorul realizează notificarea, dar nu și consemnarea în termenul legal a sumelor, cumpărătorul nu va fi pus într-o situație defavorabilă, deoarece calitatea sa de proprietar va fi consolidată, fără a mai fi necesară întreprinderea unor demersuri greoaie și costisitoare pentru dobândirea acestei calități.

Desigur, am subliniat faptul că interesele cumpărătorului sunt puse pe prim plan și sunt atent protejate de legiuitor, vânzătorul fiind ținut să respecte o serie de formalități de publicitate la răscumpărare, după cum bunul este unul imobil sau mobil.

Analizând o serie de alte legislații contemporane, am observat că această instituție este reglementată nu doar în spațiul european, cât și, de pildă, în cel american, unde se aplică așa-numitul *repurchase agreement*.

Totodată, în urma analizei acestei varietăți de vânzare, propunem, de *lege ferenda*, ca textele legale care reglementează cele două stadii în exercitarea opțiunii, și anume, notificarea și consemnarea, să fie transferate, din conținutul art. 1760, în completarea celor trei alineate ale art. 1759 din actualul Cod civil, astfel întregind panorama creată de exercitarea opțiunii, întrucât opinăm că acestea nu constituie efecte propriu-zise ale exercitării opțiunii, ci faze pe care vânzătorul trebuie să le respecte în cazul în care se decide să își exercite în mod valabil opțiunea de răscumpărare.

În ceea ce privește termenul de cinci ani, preluat din vechea reglementare, am înaintat, sub forma unei propuneri de *lege ferenda*, o sugestie de schimbare, argumentând că acesta ar trebui să fie consacrat diferit, după cum bunul este mobil sau imobil. Astfel, în ochii noștri apare drept desuetă opțiunea legiuitorului de a prelua neschimbat acest termen, așa cum era el reglementat în vechiul Cod civil, fapt pentru care considerăm că ar fi de bun augur alocarea unor termene distincte, mai exact, un termen de durată mai scurtă în cazul unui bun mobil, a cărui valoare, de altfel, în comparație cu cea a unui imobil, este mai mică și a unui termen mai îndelungat, de cinci ani, pentru cazul unui bun imobil, a cărui valoare este una ridicată, aceasta însemnând, implicit, și un efort pecuniar însemnat. În acest sens, preluând reglementarea dată de legiuitorul italian, propunem, de *lege ferenda*, consacarea unui termen de doi ani, pentru bunurile mobile, păstrând termenul agreat în prezent de legiuitorul român, de cinci ani, în privința răscumpărării bunurilor imobile.

Pe de altă parte, o altă situație de interes în demersul nostru a fost aceea a determinării situației locațiunilor încheiate anterior momentului exercitării opțiunii, context în care apreciem că este vital să determinăm dacă respectivul contract de locațiune a fost încheiat cu bunăcredință sau, *per a contrario*, a fost urmărită tocmai fraudarea intereselor titularului dreptului.

Bineînțeles, sancțiunea aplicată de legiuitor încălcării dispozițiilor joacă, la rândul său, un rol fundamental în descurajarea încercărilor de a transforma acest contract într-un împrumut cămătăresc, astfel am considerat salutară opțiunea legiuitorului de a sancționa o eventuală încheiere a unui astfel de contract de vânzare în care să fie stipulată obligația răscumpărării, o stipulație care contravine opticii în care a fost gândită răscumpărarea, și anume, nu ca o obligație impusă vânzătorului, ci ca un drept care îi revine acestuia.

În concluzie, în lumina tuturor aspectelor atent studiate, la mai bine de un deceniu de când ne aflăm sub imperiul actualului Cod civil, când reglementările s-au sedimentat deja,

punând în lumină și dificultățile practice sau neajunsurile legislative, am apreciat, *sine ira et studio*, că cele trei varietăți de vânzare care au făcut obiectul prezentei cercetări beneficiază actualmente de o reglementare care, deși sub unele aspecte opinăm că ar putea fi ameliorată, se dovedește a fi utilă și armonizată, constituind un răspuns ofertant la contracte de vânzare complexe, afectate de modalități.

Dincolo de câteva controverse și neajunsuri, actualului legiuitor român îi revine meritul remarcabil de a fi conturat, prin textele Codului civil, o serie de reglementări utile, pertinente și complexe cu privire la varietățile de vânzare cercetate, aceste instituții constituind instrumente care vin în sprijinul celor care doresc încheierea unor contracte de vânzare atipice și răspunzând într-o manieră satisfăcătoare dezideratelor societății contemporane din spațiul românesc.