

GEORGIANA CIMPU

**VARIETĂȚI DE VÂNZARE.
ASPECTE TEORETICE ȘI PRACTICE**

Universul Juridic
București
-2026-

Cuprins

ABREVIERI	7
CUVÂNT-ÎNAINTE.....	9
CAPITOLUL I	
ASPECTE GENERALE PRIVIND VARIETĂȚILE DE VÂNZARE	11
Considerații introductive.....	11
1. Actualitatea și importanța temei.....	12
2. Clasicul contract de vânzare și atipicele varietăți de vânzare	22
3. Clasificarea varietăților de vânzare.....	25
4. Evoluția terminologică.....	30
5. Câteva aspecte privind condițiile de validitate	31
5.1. Capacitatea părților.....	32
5.2. Consimțământul	41
5.3. Obiectul	42
5.4. Cauza	47
6. Caracterele juridice ale unui contract de varietăți de vânzare	48
CAPITOLUL II	
VÂNZAREA MOȘTENIRII	53
1. Scurtă introducere	53
2. Noțiunea de vânzare a moștenirii.....	57
3. Scurt istoric al instituției.....	61
4. Prezentarea succintă a cadrului juridic actual.....	63
5. Elemente de drept străin	64
6. Clauzele specifice vânzării moștenirii.....	67
7. Certificatul de calitate de moștenitor și certificatul de moștenitor	72
8. Părțile contractului.....	78
9. Domeniul și obiectul vânzării de drepturi succesoriale.....	81
10. Condițiile de formă	87
11. Regulile speciale aplicabile vânzării de drepturi succesoriale constând în părți indivize.....	97
12. Înstrăinarea moștenirii ca just titlu în dobândirea unei proprietăți mobiliare și imobiliare.....	98
13. Efectele vânzării.....	101
13.1. Obligațiile vânzătorului	101
13.1.1. Obligația de predare.....	101

13.1.2. Garanția vânzătorului.....	107
13.2. Obligațiile cumpărătorului.....	115
13.2.1. Plata prețului.....	115
13.2.2. Restituirea datoriilor și sarcinilor succesiunii	117
14. Regimul juridic al pasivului moștenirii.....	119
15. Bunurile care constituie amintiri de familie.....	122
16. Formalitățile de publicitate.....	126

CAPITOLUL III

VÂNZAREA CU REZERVA PROPRIETĂȚII ȘI PLATA PREȚULUI ÎN RATE.....	128
1. Aspecte introductive	128
2. Stadiul cunoașterii	129
3. Noțiunea de vânzare cu rezerva proprietății și plata prețului în rate.....	131
4. Scurt istoric al instituției.....	132
5. Prezentarea succintă a cadrului juridic actual	134
6. Elemente de drept străin.....	136
7. Vânzarea cu rezerva proprietății și plata prețului în rate – afectată de condiție sau de termen?.....	141
8. Transmiterea proprietății sau a dreptului vândut. Rezerva proprietății.....	146
9. Transferul dreptului de proprietate. Riscul bunului.....	149
10. Regimul juridic al bunului înstrăinat.....	151
11. Vânzarea cu rezerva proprietății – funcțiile și mecanismul.....	152
12. Reglementarea clauzei de rezervă a proprietății în lumina dispozițiilor actualului Cod civil român	153
12.1. Structura.....	162
13. Obligația cumpărătorului de plată a prețului.....	168
14. Neplata unei singure rate din preț și rezoluțiunea contractului.....	169
15. Clauza penală.....	175
16. Formalitățile de publicitate.....	183

CAPITOLUL IV

VÂNZAREA CU OPȚIUNE DE RĂSCUMPĂRARE.....	188
1. Aspecte introductive	188
2. Noțiunea de vânzare cu opțiune de răscumpărare.....	190
3. Scurt istoric al instituției.....	194
4. Cadrul juridic actual.....	203
5. Delimitarea vânzării cu opțiune de răscumpărare de alte instituții de drept civil.....	206

6. Elemente de drept străin	211
7. Configurația specifică a vânzării cu opțiune de răscumpărare	215
8. Natura juridică.....	218
9. Utilitatea instituției – o alegere înțeleaptă sau un contract înșesat cu pericole?	220
10. Opțiunea de răscumpărare în rândul drepturilor potestative.....	225
11. Situația juridică a bunului înstrăinat între data transferului dreptului de proprietate și data exercitării opțiunii de răscumpărare	229
12. Transferul dreptului de opțiune	234
13. Exercițarea opțiunii de răscumpărare.....	236
14. Efectele exercitării dreptului de opțiune și problemele sale specifice.....	240
14.1. Efectele produse între părțile contractului.....	240
14.2. Efectele produse în cazul exercitării opțiunii de către cesionarul dreptului de opțiune.....	244
14.3. Efectele produse în cazul exercitării opțiunii de către o pluralitate de titulari.....	245
14.4. Efectele produse în cazul exercitării opțiunii printr-o acțiune indirectă	249
14.5. Efectele produse de exercitarea opțiunii față de subdobânditori	251
15. Publicitatea dreptului de opțiune de răscumpărare	254
15.1. Formalitățile de publicitate aplicabile în cazul răscumpărării unui drept tabular	254
15.2. Formalitățile de publicitate aplicabile în cazul răscumpărării unui bun mobil	257
16. Situația locațiunilor încheiate de cumpărător înaintea exercitării opțiunii	259
17. Sancțiunea disimulării împrumuturilor cămătărești	261
CONCLUZII ȘI PROPUNERI <i>DE LEGE FERENDA</i>	264
BIBLIOGRAFIE	279

colecția monografii

GEORGIANA CIMPU

**VARIETĂȚI DE VÂNZARE.
ASPECTE TEORETICE ȘI PRACTICE**

Capitolul I

Aspecte generale privind varietățile de vânzare

Considerații introductive

Fără îndoială, 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 o întrebare care a luat naștere în mintea mea încă de pe băncile facultății, când, plină de entuziasm și curiozitate, încercam, cu pași sfioși, dar fermi, să deslușesc tainele contractelor speciale, care îmi treziseră un interes viu, deoarece, pe lângă noțiunile teoretice, regăseam, în viața de zi cu zi, aplicații extrem de interesante.

Acest demers de cercetare a debutat după aproape un deceniu de cârmuire sub imperiul actualului Cod civil, iar după cum trecerea timpului rafinează gustul vinului, apreciem că și în cazul legislației în discuție, deceniul care s-a scurs de la intrarea sa în vigoare ne ajută să putem realiza o analiză fină a eficienței reglementărilor, dar, totodată, să sesizăm și care sunt piesele deteriorate ale puzzle-ului nostru, pentru a le putea perfecționa.

Așa cum vom arăta, nevoile actuale ale societății românești fac ca, din ce în ce mai des, varietățile de vânzare să fie uzitate, deoarece acestea reușesc să se plieze mult mai bine decât clasicul contract de vânzare pe cerințele părților, care recurg adesea la vânzări atipice, întrucât simplul contract de vânzare nu ar reprezenta o opțiune convenabilă.

Din amplul tablou al varietăților de vânzare, după o îndelungată reflectare, am selectat trei dintre acestea, și anume: vânzarea moștenirii, vânzarea cu rezerva proprietății și plata prețului în rate și, respectiv, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, pentru a face obiectul unei cercetări extinse și riguroase.

Vom sesiza astfel că, în vreme ce unele își făcuseră deja intrarea în legislația civilă românească prin intermediul vechiului Cod civil ori al altor legi speciale, altele sunt o figură juridică pentru spațiul românesc, sub aspectul încadrării în textele Codului civil. Desigur, există și chestiuni spinoase, pe care vom încerca să le tranșăm în prezenta cercetare, aducând și o serie de propuneri *de lege ferenda*, pentru ameliorarea cadrului legislativ, acolo unde considerăm că se impune.

Cortina timpului ne va ajuta să putem aprecia dacă alegerile legiuitorului au fost cele mai inspirate sau dacă, în unele cazuri, încă mai sunt necesare

intervenții, însă, dincolo de orice tăgadă, avem convingerea că drumul la care am pornit, în universul varietăților de vânzare, este unul care merită parcurs, oferind multe descoperiri prețioase pentru teoreticienii și practicienii dreptului laolaltă. „*O călătorie de 1.000 de mile începe cu un singur pas*”, spunea cu înțelepciune Lao Tzu, astfel că vom încerca să parcurgem drumul cu răbdare, rigurozitate, creativitate și exigență, năzuind a obține rezultate ferme și consistente, care să lumineze destinul celor trei varietăți de vânzare cercetate.

1. Actualitatea și importanța temei

Vânzarea, ca modalitate de transfer a dreptului de proprietate, constituie 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, normele juridice, doctrină și jurisprudență în materia vânzării, aceasta reprezentând direcția pe care își propune să o urmeze și prezenta cercetare, mai ales în contextul reglementărilor consacrate în privința varietăților de vânzare de către legiuitorul actualului Cod civil român, adoptat prin Legea nr. 287/2009¹. Apreciem că varietățile de vânzare care fac obiectul cercetării, și anume vânzarea moștenirii, vânzarea cu rezerva proprietății și plata prețului în rate și, respectiv, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, prezintă o deosebită importanță, constituind totodată o sursă de actual interes, dincolo de curiozitatea juridică a operațiunilor; prin însuși faptul că suscită discuțiile 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, apreciem 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 exigențelor din ce în ce mai diverse ale societății contemporane românești.

Așa cum am menționat, în societatea contemporană, complexitatea relațiilor socioeconomice din sfera circuitului civil face, în numeroase cazuri,

¹ Noul Cod civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of. nr. 511 din 24 iulie 2009, completat și modificat prin Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011, cu modificările și completările ulterioare.