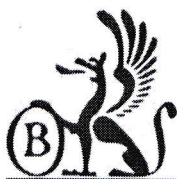


Cristian Tănasă

Pactul de opțiune

în reglementarea noului Cod civil



Editura C.H. Beck
București 2018

Cuprins

Prefață.....	VII
Abrevieri.....	XI
Capitolul I. Considerații generale privind pactul de opțiune.....	1
Secțiunea 1. Introducere.....	1
Secțiunea a 2-a. Noțiune și reglementare.....	2
Capitolul II. Caracterele și natura juridică a pactului de opțiune.....	7
Secțiunea 1. Evoluția discuțiilor privind natura juridică a pactului de opțiune	7
Secțiunea a 2-a. Caracterul unilateral sau sinalagmatic al pactului de opțiune	9
Secțiunea a 3-a. Delimitarea față de alte instituții asemănătoare	14
§1. Oferta de a contracta.....	15
§2. Pactul de preferință.....	19
§3. Promisiunea de vânzare	25
§4. Contractul de vânzare	31
§5. Vânzarea pe încercate și vânzarea pe gustate	32
Capitolul III. Condițiile de validitate și de opozabilitate ale pactului de opțiune.....	34
Secțiunea 1. Condițiile de validitate de fond	34
§1. Capacitatea de a contracta	34
§2. Consimțământul părților	36
§3. Obiectul pactului de opțiune.....	46
§4. Cauza pactului de opțiune.....	48
Secțiunea a 2-a. Condițiile de validitate de formă	49
Secțiunea a 3-a. Publicitatea pactului de opțiune.....	54

Capitolul IV. Efectele pactului de opțiune.....	59
Secțiunea 1. Efectele pactului de opțiune până la exercitarea opțiunii.....	59
§1. Obligațiile promitentului	59
1.1. Înstrăinarea către un terț a bunului promis prin pactul de opțiune privind vânzarea	61
1.2. Garanția contra evicțiunii în pactul de opțiune privind vânzarea	64
§2. Drepturile promitentului	81
§3. Obligațiile beneficiarului	82
§4. Drepturile beneficiarului.....	82
Secțiunea a 2-a. Efectele pactului de opțiune la exercitarea opțiunii	83
§1. Efectele condiției suspensive sau rezolutorii asupra pactului de opțiune.....	84
Secțiunea a 3-a. Remediile contractuale pentru neexe- cutarea obligațiilor ce decurg din pactul de opțiune.....	85
§1. Excepția de neexecutare	86
§2. Executarea silită.....	87
§3. Rezoluțiunea	90
§4. Riscul contractului.....	94
Secțiunea a 4-a. Transmisiunea pactului de opțiune	95
§1. Cesiunea pactului de opțiune.....	95
§2. Transmisiunea pentru cauză de moarte.....	98
Bibliografie	99
Index.....	101

Capitolul I Considerații generale privind pactul de opțiune

Secțiunea 1. Introducere

1. Conform teoriei clasice, formarea contractului presupunea întâlnirea ofertei cu acceptarea acesteia în același timp, situație în care cu greu se putea vorbi despre o fază precontractuală ori despre negocieri sau, în orice caz, acestea prezentau un interes juridic restrâns¹.

Odată cu progresul societății și cu apariția nevoii de a satisface interese din ce în ce mai complexe, formarea progresivă a consimțământului a devenit un mod de încheiere a contractelor din ce în ce mai uzitat.

Libertatea contractuală le permite părților să contureze perioada precontractuală în funcție de nevoile și interesele concrete pe care le au la un moment dat. Există situații în care încheierea contractului nu poate avea loc din cauza necesității îndeplinirii anumitor formalități prealabile ori din cauza contextului economic nefavorabil ș.a., însă părțile doresc să se asigure că se va încheia, totuși, în viitor, contractul dorit². Tot astfel, pot exista și situații în care încheierea contractului nu este împiedicată de circumstanțe obiective, ci pur și simplu de dorința părților de a-și mai acorda un timp de gândire, însă fără a pierde ocazia de a contracta în condițiile avantajoase de care beneficiază la acel moment³.

¹ Putea fi vorba, spre exemplu, despre contractele de adeziune („de masă”), a căror trăsătură fundamentală o constituie lipsa negocierii. A se vedea, în acest sens, *L. Pop, I.-F. Popa, S.-I. Vidu*, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 90 și autorii citați în notele de subsol.

² A se vedea *Ph. Malaurie, L. Aynès, P. Yves-Gautier*, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. 3, Ed. Wolters Kluwer, București, 2009, p. 66; *O. Puie*, *Contracte civile în contextul noului Cod civil și al noului Cod de procedură civilă*, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 63.

³ Spre exemplu, ca urmare a creșterii (sau scăderii) prețurilor pe piața imobiliară.

Pactul de opțiune presupune un mecanism hibrid, de contract pentru promitent și de fază precontractuală pentru beneficiar. Într-adevăr, vom vedea în cele ce urmează că promitentul din pactul de opțiune își dă consimțământul pentru încheierea contractului proiectat, iar beneficiarul pactului joacă rolul principal, în sensul că de voința sa, tradusă printr-un drept potestativ, depinde încheierea contractului¹.

Secțiunea a 2-a. Noțiune și reglementare

2. *Pactul de opțiune* este un contract ce are la bază un acord de voințe în urma căruia promitentul își exprimă angajamentul său ferm pentru încheierea contractului, pe când beneficiarul este de acord numai cu nașterea în favoarea sa a unui drept de opțiune cu privire la încheierea contractului proiectat².

În privința denumirii acestui contract drept *pact de opțiune*, în doctrina anterioară noului Cod civil au existat critici vehemente față de această alegere. Un autor afirmă³ că „în doctrina noastră continuă să persiste (sic!) o confuzie nepermisă, susținându-se că promisiunea unilaterală ar fi altceva decât pactul de opțiune. Chiar și legiuitorul cade în această eroare, căci Proiectul (Proiectul Codului civil din 2004 – n.n., C. Tănasă), după ce reglementează la art. 1292 sub denumirea de vânzare cu drept de opțiune promisiunea unilaterală de vânzare, lucru care nu este greșit în sine, stipulează la art. 1293 alin. (3) că dispozițiile aceluiași articol conținute la alin. (1), din care rezultă posibilitatea promunțării unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract în cazul refuzului perfec-

¹ S-a dat ca exemplu în doctrină și posibilitatea încheierii pactului de opțiune ca garanție pentru restituirea unui împrumut, în sensul că debitorul îi vinde bunul creditorului dacă la scadență acesta nu restituie împrumutul, iar creditorul își manifestă voința de a cumpăra bunul în contul datoriei. A se vedea D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Vol. I. Vânzarea și schimbul, Ed. C.H. Beck, București, 2008, p. 160.

² A se vedea M.L. Belu Magdo, *Contractul de vânzare în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 98; St.D. Cărpenaru, *Tratat de drept comercial român*, ed. 4, Ed. Universul Juridic, București, 2014, p. 465.

³ A se vedea D. Chirică, op. cit., 2008, p. 148.

tării vânzării din partea uneia din părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare, se aplică și promisiunii unilaterale, lăsându-se să se înțeleagă clar că vânzarea cu drept de opțiune și promisiunea unilaterală ar fi lucruri diferite, ceea ce constituie o greșeală. Eroarea pornește de la faptul că cea mai mare parte a doctrinei noastre contemporane refuză cu obstinație să ia act de faptul că, de câteva decenii bune, concepția tradițională, care vedea în promisiunea unilaterală doar un contract din care se naștea pentru promitent doar obligația de a încheia în viitor vânzarea promisă, trebuind să consimtă din nou la aceasta după ce beneficiarul se declara de acord să cumpere, s-a schimbat, cele mai avizate voci susținând cu argumente irefutabile că promisiunea dă naștere unui drept de opțiune care permite beneficiarului să facă să se nască vânzarea doar prin simpla sa manifestare unilaterală de voință în sensul ridicării opțiunii, acesta fiind motivul pentru care promisiunea unilaterală se numește și pact de opțiune. În doctrina franceză, autori de certă autoritate precizează astăzi cât se poate de limpede că angajamentul promitentului nu are ca obiect o obligație de a face, deoarece vânzarea se va forma fără ca vreo prestație să fie așteptată din partea sa, precizându-se mai apoi că formarea vânzării operează în doi timpi: din momentul promisiunii, ea este perfectă în privința promitentului; din momentul ridicării opțiunii, ea angajează beneficiarul”.

Am simțit nevoia să cităm pe larg această opinie întrucât sunt necesare câteva clarificări foarte importante.

✓ În primul rând, legiuitorul însuși a reținut denumirea de *pact de opțiune*, reglementând prin art. 1278 C.civ. că „atunci când părțile convin ca una dintre ele să rămână legată de propria declarație de voință, iar cealaltă să o poată accepta sau refuza, acea declarație se consideră o ofertă irevocabilă și produce efectele prevăzute la art. 1191”¹.

¹ Art. 1191 C.civ. prevede: „(1) Oferta este irevocabilă de îndată ce autorul ei se obligă să o mențină un anumit termen. Oferta este, de asemenea, irevocabilă atunci când poate fi considerată astfel în temeiul acordurilor părților, al practicilor statornicite între acestea, al negocierilor, al conținutului ofertei ori al uzanțelor. (2) Declarația de revocare a unei oferte irevocabile nu produce niciun efect”.

✓ În al doilea rând, din reglementarea celor două instituții juridice – pactul de opțiune și promisiunea unilaterală de a contracta¹ – se desprind câteva *diferențe esențiale de regim juridic*, dintre care cea mai importantă este aceea că, spre deosebire de promisiunea unilaterală de a contracta, unde promitentul se obligă să încheie în viitor contractul promis, *în cazul pactului de opțiune promitentul exprimă chiar consimțământul său la încheierea contractului promis urmând ca, la un moment ulterior, contractul promis să se încheie prin simpla manifestare a voinței beneficiarului, fără vreo altă manifestare din partea promitentului*. În plus, posibilitatea instanței de a pronunța o hotărâre care să țină loc de contract atunci când promitentul nu își execută obligația de a încheia contractul ar fi lipsită de sens dacă am admite interpretarea că promisiunea nu dă naștere unei obligații de a face.

✓ În al treilea rând, atunci când se analizează *efectele juridice* ale unor instituții de drept civil în dreptul comparat, trebuie să se țină seama de întreg sistemul de drept al statului străin. Oricât de similare ar fi două instituții, ele *pot produce, însă, efecte diferite* dacă ne raportăm la întreg sistemul de drept în care sunt integrate.

Așadar, oricât de întemeiate ar fi argumentele invocate în pasajul citat mai sus, ele nu pot fi aplicabile în sistemul românesc de drept, chiar și pentru simplul motiv că, raportat la întreaga reglementare, *promitentul dintr-o promisiune unilaterală se obligă să încheie în viitor contractul promis, pe când promitentul din pactul de opțiune chiar încheie contractul respectiv*.

¹ Au existat și voci care au susținut că, în ciuda reglementării diferite adoptate de noul Cod civil, pactul de opțiune nu este altceva decât o variantă mai energică a promisiunii unilaterale, singura diferență în ceea ce privește condițiile de validitate fiind la nivelul formei; a se vedea *I. Ionescu, Ante-contractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 108.