

## O varietate de vânzare controversată: vânzarea cu opțiune de răscumpărare

### A Controversial Variety of Selling: Selling with Redemption Option

---

Georgiana Cimpu<sup>1</sup>

**Rezumat:** Prezentul articol abordează problematica vânzării cu opțiune de răscumpărare, o varietate de vânzare care a fost reintrodusă în rândul textelor Codului civil de către actualul legiuitor și care a reprezentat lungă vreme un motiv de dispută între teoreticienii și practicienii dreptului. Astfel, vom încerca să evidențiem câteva dintre cele mai importante aspecte privitoare la o asemenea vânzare, atât din perspectiva legislației naționale, cât și raportându-ne la legislația altor state din spațiul european.

**Cuvinte-cheie:** vânzare, varietăți de vânzare, vânzător, vânzare cu opțiune de răscumpărare, condiție rezolutorie, instrument de creditare.

**Abstract:** This article addresses the issue of sale with option of redemption, a variety of sale that was reintroduced among the texts of the Civil Code by the current legislator and which has long been a reason of dispute between theorists and practitioners of law. Thus, we will try to highlight some of the most important aspects regarding such a sale, both from the perspective of national legislation and referring to the legislation of other states in the European space.

**Keywords:** sale, sales varieties, seller, sale with redemption option, resolatory condition, credit instrument.

#### 1. Aspecte introductive

Legiuitorul, chiar anterior intrării în vigoare a actualei legislații civile, a acordat posibilitatea părților să încheie o vânzare condiții atipice, și anume, o vânzare cu opțiune de răscumpărare. Această instituție, supusă bunăoară opoziției publice, contestată și chiar interzisă, și-a legitimat în cele din urmă existența și recunoașterea legală expresă sub imperiul actualului Cod civil.

---

<sup>1</sup> Asist. univ. drd., Facultatea de Științe ale Educației, Drept și Administrație Publică Universitatea „Constantin Brâncuși” Târgu Jiu, e-mail: cimpugeorgiana@yahoo.com  
ORCID ID 0000-0003-3606-5423

Așa se face că, după ce lungă vreme, nu puține voci au fost acelea care îi negau justețea, blamând-o că nu este altceva decât un paravan pentru camătă și contractul pignorativ<sup>2</sup>, iată că actualul legiuitor a încercat să șteargă acest stigmat și i-a redat locul, de lungă vreme pierdut, între textele legale care vin să soluționeze vânzările cu elemente atipice.

Astfel, este vorba despre o vânzare afectată de condiția rezolutorie prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului<sup>3</sup>, 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 cu îndeplinirea formalităților de publicitate impuse de legiuitor.

Prin încheierea acestei varietăți de vânzare, cumpărătorul dobândește calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, în timp ce înstrăinătorul este proprietar sub condiție suspensivă. Dacă vânzătorul răscumpără bunul în termen, aceasta nu înseamnă că între părți s-a încheiat un nou contract de vânzare, în care părțile ar avea calități inverse, ci înseamnă că s-a îndeplinit condiția și bunul se întoarce în patrimoniul vânzătorului.<sup>4</sup>

De ce ar fi însă părțile tentate să încheie o astfel de vânzare, în care, după cum am menționat, vânzătorul devine proprietar sub condiție suspensivă, în timp ce cumpărătorul îmbracă haina unui proprietar sub condiție rezolutorie? Rațiunile pot fi multiple, începând de la considerente economice, aflate în sfera legii și până la interese obscure, vizate de dorința celor implicați de a eluda norme imperative, fapt favorizat și de structura tehnică destul de complicată pe care o îmbrăca aceasta instituție în trecut, acesta reprezentând și unul dintre factorii care l-au motivat pe legiuitorul Codului civil de la 1864 să confere o reglementare expresă vânzării cu pact de răscumpărare, denumire sub care a fost consacrată aceasta varietate de vânzare la acel moment.

Trebuie să ținem seama și de implicațiile economice ale unei asemenea vânzări, rezultând în mod limpede că, pe latură economică, o însemnată funcție a acestei operațiuni este reprezentată de aceea de instrument de creditare real, idee susținută și de practica judiciară în materie, care subliniază, la rândul său, că

---

<sup>2</sup> Menționăm că un contract pignorativ reprezintă o convenție care, sub forma unui contract de vânzare cu pact de răscumpărare, ascunde un împrumut, țelul fiind acela de a ascunde pactul comisoriu interzis de legiuitor ori un împrumut cu clauză penală sau, după caz, un împrumut cu dobândă uzuară, altfel spus, un împrumut cămătăresc. Pentru mai multe detalii privind interdicția acestei instituții, a se vedea A.A. Moise, *Discuții referitoare la interdicția contractului pignorativ înscrisă în noul Cod civil*, în *Dreptul*, nr. 3/2014, pp. 133-146.

<sup>3</sup> O. Puie, *Tratat de contracte civile potrivit Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală, Codului penal și Codului de procedură penală*, Editura Universul Juridic, București, 2017, p. 371.

<sup>4</sup> Fr. Deak, L. Popescu, R. Popescu, *Tratat de drept civil: contracte speciale, vol. I: Vânzarea și schimbul*, ed. a V-a, act., Editura Universul Juridic, București, 2017, p. 221.

instituția vânzării cu pact de răscumpărare a fost extrem de utilă înainte de perfectarea sistemului ipotecar modern, având rolul unui instrument de credit<sup>5</sup>. O persoană aflată într-o necesitate temporară de lichidități<sup>6</sup> ar putea fi motivată să încheie un astfel de contract, pentru că, în acest fel avea ocazia de a obține acele lichidități din vânzare, dar beneficia totodată și de posibilitatea de a răscumpăra bunul într-un termen determinat. O astfel de vânzare îi conferea posibilitatea vânzătorului să dispună imediat de prețul înstrăinării, preț în schimbul căruia cel care îl achiziționa obținea proprietatea unui bun, pe care o păstra dacă vânzătorul nu restituia suma primită ca preț, împreună cu celelalte sume datorate. Pusă în această lumină, vânzarea cu pact de răscumpărare ar părea o comodă rută ocultoare a reglementărilor tradiționale referitoare la garanții reale. În acest context, este important să amintim faptul că era incident în acest sens principiul legalității drepturilor reale, executarea având loc sub autoritatea legii, fără a exista posibilitatea ca adjudecarea să fie făcută direct de către creditor. Mai mult chiar, Codul civil din 1864 interzicea, în art. 1689, gajul cu pact comisoriu. Astfel, amintim faptul că vechiul legiuitor interzicea creditorului ca, în caz de neplată, să dispună de amanet, dându-i însă acestuia dreptul de a solicita instanței de judecată să-i permită păstrarea amanetului, cu titlu de plată și, până la suma datoriei, cu ale sale dobânzi, în cazul în care acestea s-ar cuveni, după o estimăție realizată de experți, ori putea recurge la vânzarea la licitație, fiind însă nulă orice fel de stipulație prin care creditorul se autoriza sau își însușea amanetul ori dispunea de acesta, fără a respecta aceste formalități.

Îmbrăcând o structură tehnică destul de anevoioasă, fără a beneficia de un regim juridic expres reglementat și lăsându-le unora posibilitatea de a o folosi în vederea eludării normelor imperative, teoreticienii și practicienii dreptului, laolaltă, vedeau în această varietate un prilej de dispută. Tocmai pentru a pune capăt acestor neajunsuri, legiuitorul civil de la 1864 a consacrat un spațiu anume reglementării vânzării cu pact de răscumpărare.

Însă, după cum vom arăta în secțiunea destinată istoricului acestei instituții, eforturile sale nu au fost încununete de un succes deplin, ivindu-se noi obstacole în aplicarea sa și tentații de a eluda legea, această varietate oferind prilejul perfect pentru desfășurarea unor practici îndepărtate de litera și spiritul legii, destinul său fiind strâns legat de dobânzile cămătărești, pe de o parte și, pe de cealaltă parte, de simulația cu deghizarea prețului. Tocmai din aceste rațiuni, reputatul autor D. Alecsandrescu afirma cu tărie că *„în cazul vânzării cu pact de răscumpărare, sălășluiește păcatul, câtă vreme, din cele mai vechi timpuri, s-a considerat*

---

<sup>5</sup> Dec. civ. nr. 416/R din data de 18.05.2011, s. civ., Trib. Harghita, [online] la <http://www.rolii.ro/> accesat la 02.02.2023.

<sup>6</sup> Un astfel de exemplu ilustrează dec. civ. nr. 381/A din data de 19.03.2020, Trib. Timiș, s. civ, [online] la <http://www.rolii.ro/> accesat la 05.02.2023. În această speță, vânzarea-cumpărarea s-a făcut cu opțiune de răscumpărare din partea vânzătorului, deoarece contractul a fost încheiat datorită faptului că societatea respectivă avea nevoie urgentă de lichidități pentru acoperirea necesităților sale financiare, respectiv rambursarea unui credit bancar contractat la BancPost S.A. de vechii asociați.

că acestea nu reprezintă decât o sorgintă de câștiguri ilicite pentru cămătari și servește a ascunde contractul pigmorativ<sup>7</sup>.

Astfel, această varietate de vânzare poate fi definită drept o vânzare afectată de condiție rezolutorie prin care vânzătorul își rezervă facultatea de a răscumpăra din mâinile cumpărătorului, bunul sau dreptul transmis acestuia, cu mențiunea că opțiunea de răscumpărare nu poate fi stipulată pe un termen mai mare de cinci ani și aceasta poate avea loc doar dacă vânzătorul restituie cumpărătorului, alături de prețul primit, și cheltuielile ocazionate de încheierea contractului și îndeplinirea formalităților de publicitate impuse de lege.

Totodată, considerăm că se impune să marcăm distincția dintre pactul de opțiune<sup>8</sup> și vânzarea cu opțiune de răscumpărare, natura juridică a celor două instituții fiind diferită. Pactul de opțiune reprezintă un contract prin care una dintre părți, denumită promitent, își exprimă ferm intenția de a încheia un anumit contract și se obligă față de cealaltă parte, denumită beneficiar, să nu revoce această declarație de voință, într-un anumit termen<sup>9</sup>, între această instituție și cea a vânzării cu opțiune de răscumpărare existând, după cum vom arăta, o diferență substanțială.

Deși aparent, această varietate de vânzare pare a îmbrăca haina elegantă a unei vânzări afectate o condiție rezolutorie expresă, urmărind istoricul legislativ al acestei instituții vom observa că în tabloul său se disting și o serie de pete întunecoase și insuccese de a o îndepărta de practicile cămătărești obscure și ilegale, acestea fiind și unele dintre motivele pentru care o astfel de vânzare a fost privită cu suspiciune, incertitudine și scepticism.

Așadar, nu trebuie să uităm faptul că o atare vânzare s-a situat când în limitele legii, când în rândul operațiunilor interzise, așa că apreciem ca fiind explicabilă rezerva cu care specialiștii priveau această vânzare, dat fiind faptul că, după cum vom arăta, în unele situații, linia de demarcație între legal și ilegal într-o asemenea vânzare era extrem de fină, astfel încât exista posibilitatea ca până și o operațiune privind o atare înstrăinare, fără a urmări un interes ascuns sau necinstit, să fie considerată drept o atingere adusă ordinii publice.

## 2. Scurt istoric al instituției

Raportându-ne la spațiul românesc, istoricul instituției vânzării cu opțiune de răscumpărare<sup>10</sup> debutează cu prevederile Codului civil de la 1864 și legislația

<sup>7</sup> D. Alexandresco, *Explicatiuni Teoretice și practice a Dreptului Civil Român. Tomul al Optulea, Partea II-a*, Atelierele grafice Socec&Co, Soc. Anonima, 1923, p. 448.

<sup>8</sup> Pentru o analiză referitoare la pactul de opțiune privind contractul de vânzare, a se vedea O. Puie, *op. cit.*, pp. 193-196.

<sup>9</sup> A se vedea E. Chelaru, *Despre forma antecontractelor de vânzare a imobilelor*, în *Revista Universul Juridic*, nr. 3/2015, p. 8, [online] la <https://revista.universuljuridic.ro/> accesat la 04.03.2023.

<sup>10</sup> Pentru evoluția instituției în dreptul românesc, a se vedea R. Peptan, *Situația juridică actuală a contractului de vânzare afectat de opțiunea răscumpărării*, în *Analele Universității „Constantin Brâncuși” din Târgu Jiu, Seria Științe Juridice*, nr. 1/2012, pp. 153-166.

ulterioară acestui moment, însă rădăcinile sale adânci se regăsesc tocmai în vechiul drept roman, unde instituția precursoră era numită *pactum de retroemendo et retrovendo*. De altfel, această figură juridică era cunoscută și la egipteni, la indienii, cât și la anticii romani, de unde își are sorginea.

Amintim și faptul că, în dreptul roman, până în perioada dreptului clasic, pactele dădeau naștere doar unor obligații naturale – *ex nudo pacto actio non nascitur*<sup>11</sup>.

Mai exact, *pactum de retrovendo* constituia acel pact prin intermediul căruia vânzătorul se obliga să răscumpere bunul din contract, în situația în care cumpărătorul se decidea să-l revândă, în timp ce *pactum de retroemendo* reprezenta pactul prin care cumpărătorul din contract își rezerva dreptul de a-l putea sili pe vânzător să cumpere înapoi bunul. Așadar, printr-un pact de răscumpărare (*pactum de retrovendo*), părțile contractului puteau conveni ca vânzătorul să aibă un drept de preempțiune în răscumpărarea de la cumpărător a bunului, dacă, într-un anumit interval de timp (*certum tempus*) precizat de către părți, cumpărătorul s-ar fi hotărât să vândă bunul achiziționat de la vânzător.<sup>12</sup> Totodată, arătăm și faptul că anumiți specialiști ai dreptului roman apreciază că vânzarea cu pact de răscumpărare era concepută în termenii juridici corespunzători pentru două contracte distincte, întrucât în acea perioadă era negată cvasiunanim posibilitatea transferării proprietății sub condiție rezolutorie, cu o anumită derogare în ceea ce privește transferul făcut prin intermediul tradițiunii.<sup>13</sup>

Sesizăm astfel că actuala vânzare cu opțiune de răscumpărare își trage seva tocmai din îndepărtatul tărâm al dreptului roman, mai exact din *pactum de retroemendo et retrovendo*, mai sus menționat.

La secole distanță, în spațiul românesc, această varietate de vânzare și-a găsit reglementarea în art. 1371-1387 din vechiul Cod civil, sub denumirea de vânzare cu pact de răscumpărare. Astfel, în forma sa inițială, Capitolul 6 al Titlului al V-lea al vechiul Cod civil purta denumirea „*Despre rezoluțiunea venderei prin rescumparare*” și oglindea, în cuprinsul art. 1371-1387, viziunea legiuitorului cu privire la răscumpărarea vânzării prin intermediul unei răscumpărări. Legiuitorul definea această variantă a contractului de vânzare, termenul maxim al facultății de răscumpărare fiind, ca și în prezent, limitat la durata de cinci ani<sup>14</sup>. De asemenea, pentru a-și exercita opțiunea de răscumpărare, era obligat să înapoieze prețul vânzării, precum și „*spesele contractului venderii, spesele reparatiunilor necesarie, spesele reparatiunilor utili pînă la suma adausului de valorue produsă printr'însele.*”<sup>15</sup>

<sup>11</sup> În traducere, *nu se naște acțiune dintr-un simplu pact*.

<sup>12</sup> V. M. Ciucă, *Drept roman. Lecțiuni. Vol. II*, Ediția a II-a addenda, corrigenda et incrementa, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 2014, p. 461.

<sup>13</sup> R. Rîșnoveanu, *Condiția potestativă – aspecte din materia vânzării cu pact de răscumpărare*, în *Pandectele Române*, nr. 3/2004, p. 225, *apud* C. Bufnoir, *Theorie de la condition dans les divers actes juridiques suivant le droit romain*, Cotillon, Paris, 1866, p. 137.

<sup>14</sup> Potrivit art. 1373 din varianta inițială a vechiului Cod civil.

<sup>15</sup> Conform art. 1377 din vechiul Cod civil, în forma de bază, [online] la <https://legislatie.just.ro/> accesat la 20.01.2023.

În această situație, cunoscută și sub denumirea de retract convențional<sup>16</sup>, o atare vânzare constă într-o clauză contractuală prin care vânzătorul își rezervă dreptul ca în termenul de cinci ani de la încheierea contractului, în mod unilateral, să dispună rezilierea contractului și redobândirea bunului înstrăinat, odată cu îndeplinirea obligației de a restitui cumpărătorului prețul plătit de acesta, cheltuielile ocazionate de vânzare și cele aferente îndeplinirii formalităților de publicitate, precum și echivalentul sporului de valoare al lucrului vândut obținut prin cheltuielile utile suportate de către cel care l-a cumpărat.<sup>17</sup> Prin plata de către cumpărător a sumelor menționate avea loc răscumpărarea lucrului, efectul fiind acela al desființării retroactive a vânzării inițiale, dreptul de proprietate fiind considerat ca fiind întotdeauna păstrat în patrimoniul înstrăinătorului.

Însă gândirea legiuitorului vechiului Cod civil, deși aparent bine orientată, având, după cum am menționat, scopul de a oferi celor implicați într-o astfel de vânzare un instrument de creditare garantată real, s-a lovit în practică de impedimente serioase care, încet, încet, au deturnat această instituție de la menirea sa inițială. Mai întâi de toate, trebuie să avem în vedere faptul că, la acel moment, vânzarea cu pact de răscumpărare nu oferea un cadru juridic suficient de ferm pentru respectarea unor norme imperative, ci mai degrabă, deschidea o cale favorabilă evitării desfășurării executărilor garanțiilor reale potrivit legii, fapt care facilita eludarea normelor care interzicea astfel de operațiuni ilegale, printre care se includeau și dobânzile cămătărești. Aceste căi ocolitoare ale normelor imperative prin intermediul vânzării cu pact de răscumpărare, în lumina prevederilor vechiului Cod civil au îndreptățit doctrina<sup>18</sup> să o privească pe aceasta drept *un cal sălbatic al dreptului contractual*, în sensul că, asemenea unui cal sălbatic, a fost imposibil de îngădit în tiparele normelor imperative tradiționale ale garanțiilor reale<sup>19</sup>. Eforturile legislative de a domestici această instituție s-au dovedit a nu fi atins efectul scontat, ceea ce l-a motivat pe legiuitor să interzică, prin Legea nr. 61/1931 contra cametei<sup>20</sup>, vânzarea cu pact de răscumpărare. Astfel, prevederile vechiului Cod civil cu privire la vânzarea cu pact de răscumpărare au fost abrogate prin art. 4 din legea menționată, fiind prevăzut faptul că erau nule de drept contractele de vânzare cu pact de răscumpărare care ar fi încheiate ulterior promulgării acestei legi. Sancțiunea nulității era aplicabilă chiar dacă pactul de

<sup>16</sup> A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 447. Pentru referințe ale conceptului de retract convențional în vechiul sistem de drept francez, a se vedea C. Witz, *Vente a remere, Jurisclasseur*, Repertoire notarial, art. 1659-1673, Editura LexisNexis, 2006, p. 2006.

<sup>17</sup> În acest sens, a se vedea I. Dogaru (coord.), *Drept civil. Teoria generală a actelor cu titlu gratuit*, Editura All Beck, București, 2005, p. 70; Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 138; I.R. Munteanu, *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în *Pandectele Române*, nr. 1/2014, p. 242, R. Râșnoveanu, *op. cit.*, p. 221.

<sup>18</sup> R. Dincă, *Varietăți de vânzare*, Editura Universul Juridic, București, 2016, p. 150.

<sup>19</sup> B. Florea, *Varietăți ale contractului de vânzare*, Editura Universul Juridic, București, 2016, p. 135.

<sup>20</sup> Legea contra cametei nr. 61/1931, M. Of. nr. 77 din 2.04.1931, ulterior abrogată prin Decretul-lege pentru stabilirea dobânzilor și înlăturarea cametei din data de 05.05.1938.

răscumpărare era încheiat printr-un alt înscris, dar care, potrivit voinței părților, făcea parte integrantă din contract.<sup>21</sup> Menționăm însă faptul că această interdicție nu era incidentă și în cazul în care era vorba despre un act de retrocesiune, prin intermediul căruia cumpărătorul unui bun, printr-un contract separat și ulterior vânzării inițiale, proceda la revânzarea acestuia fostului vânzător.

Rațiunea care a stat în spatele opțiunii legiuitorului din anul 1931 a fost aceea că adesea, sub paravanul unei vânzări cu pact de răscumpărare stătea ascuns un împrumut cu dobândă cămătărească, garantat real cu bunul înstrăinat<sup>22</sup>, astfel că, în contractul de vânzare, împrumutătorul stipula cu titlul de preț, o sumă disproporționată de mare în raport de suma împrumutată, diferența nefiind altceva decât dobânda. Așa se făcea că, în cazul nefericit, dar foarte posibil, în care împrumutatul nu reușea să-și îndeplinească obligația, adică să plătească suma care figura în contract drept prețul vânzării, pierdea definitiv bunul în cauză, pentru o sumă care, în marea parte a cazurilor, era mult mai mică decât valoarea sa. Însă, fiind lovit de nulitate contractul, împrumutatul își redobânda bunul, având obligația să restituie suma care se dovedea a fi fost împrumutată, împreună cu dobânzile legale.

Însă, la momentul intrării în vigoare a Decretului nr. 311/1954 pentru stabilirea dobânzii legale<sup>23</sup>, act normativ care a condus la abrogarea Decretului-lege nr. 1700/1938, implicit, și a interdicției vânzării cu pact de răscumpărare, viziunea legiuitorului este modificată substanțial. Această nouă abordare a deschis calea încheierii din nou a contractului de vânzare cu pact de răscumpărare, în temeiul libertății contractuale.

Astfel, doctrina<sup>24</sup> aprecia că această vânzare atipică constituia o singură operațiune alcătuită din două laturi: vânzarea și răscumpărarea, opțiunea de răscumpărare nefiind o nouă operațiune de înstrăinare, ci doar o rezoluțiune a vânzării, fiind prevăzută în conținutul convenției de vânzare cu pact de răscumpărare, astfel încât, după cum va sublinia ulterior și practica judiciară, „*Răscumpărarea bunului nu reprezintă o nouă vânzare, ci rezoluțiunea contractului anterior*”<sup>25</sup>.

La rândul său, nu doar practica judiciară, ci și doctrina<sup>26</sup> a evidențiat în repetate rânduri faptul că se impune fie consacarea expresă a interdicției legale a

<sup>21</sup> T.S., col. civ., dec. 964/1995, în CD 1955, pp. 61-63. Pentru alte comentarii privitoare la practica judecătorească anterioară actualului Cod civil, a se vedea și M. Niculescu, *Considerații asupra modalităților de garantare imobiliară a împrumuturilor cămătărești*, în *Studia Universitatis Babeș-Bolyai, Series Iurisprudentia*, nr. 1/2000, p. 84-96.

<sup>22</sup> A se vedea, cu titlu de exemplu, în acest sens, dec. civ. nr. 4394/R/2010, din data de 10.11.2010, C. A. Cluj, Secția civilă, de muncă și asigurări sociale, pentru minori și familie, [online] la <http://www.rolii.ro/> accesat la 08.02.2023.

<sup>23</sup> Decretul nr. 311 din 9.08.1954 pentru stabilirea dobânzii legale, publicat în B. Of. nr. 38 din 9.06.1954, abrogat ulterior prin Legea nr. 7/1998.

<sup>24</sup> A se vedea A. Nicolae, N. Crăciun, *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în *Dreptul*, nr. 3/2001, p. 17.

<sup>25</sup> Dec. civ. nr. 3448/2018 din data de 28.10.2018, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, ICCJ, [online] la <https://www.iccj.ro/> accesat la 10.04.2023.

<sup>26</sup> Din rândul lucrărilor doctrinare consultate, care au evidențiat chestiuni relevante cu instituția analizată, amintim, cu titlu de exemplu: A. Nicolae, N. Crăciun, *op. cit.*, p. 17;

vânzării cu pact de răscumpărare, fie reglementarea unui cadru legal ferm cu privire la această instituție. Această din ultimă propunere s-a materializat odată cu intrarea în vigoare a actualului Cod civil, în rândurile căruia instituția vânzării cu opțiune de răscumpărare a prins din nou contur juridic, reintrând în sfera legalității, considerându-se că avantajele incontestabile pe care le oferă primează în fața pericolului reprezentat de tentația acordării împrumuturilor cămătărești. Mai exact, în conținutul art. 1758-1762 din actualul Cod civil, legiuitorul a recreat cadrul legal pentru această varietate de vânzare, fiind gândite totodată și alte reglementări care să combată practicile de uzitare a acestei instituții în alte scopuri decât cele aflate în litera și spiritul legii, sancțiunile aplicabile celor care ar putea ceda tentației păcătoase de a acorda împrumuturi cămătărești fiind de natură civilă, dar și penală. Nu trebuie uitat nici faptul că în art. 351 din actualul Cod penal<sup>27</sup> legiuitorul sancționează infracțiunea de camătă, dispunând că „*darea de bani cu dobândă, ca îndeletnicire, de către o persoană neautorizată, se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 5 ani.*” Astfel, este lesne de observat faptul că păcatul cămătăriei se pedepsește nu doar pe tărâmul dreptului civil, ci și al infracțiunilor, chiar cu pedeapsa închisorii<sup>28</sup>.

### 3. Exercițarea dreptului de opțiune

Exercițarea dreptului de opțiune implică plata unei sume de bani, iar, la fel ca în cazul oricărui drept potestativ, dreptul de răscumpărare va fi exercitat prin intermediul unui act unilateral de voință din partea titularului acestuia, în cazul de față, acesta fiind vânzătorul. Desigur, acest act este guvernat de condițiile generale de validitate aplicabile actelor juridice, iar prin prisma faptului că acest act urmărește desființarea vânzării nu va fi aplicabil mecanismul *mutuus dissensus*, ci se pune problema îndeplinirii condiției rezolutorii. Important de menționat este și faptul că, deși în anumite cazuri legiuitorul a stabilit condiții de formă pentru încheierea vânzării, cum este, de pildă, cazul consacrat de art. 1244 C. civ.<sup>29</sup>, aceste condiții de formă nu vor trebui îndeplinite în cazul actului prin care se exercită

---

O. Rădulescu, P. Rădulescu, A. Rădulescu, *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în Buletinul Notarilor Publici nr. 2/2001, pp. 18-19; B. Florea, *Vânzarea cu opțiune de răscumpărare*, în *Dreptul*, nr. 1/2017, pp. 107-120; F. Ciutacu, A. Sarchizian, *Vânzarea cu opțiune de răscumpărare*, [online] la <https://www.juridice.ro> accesat la 12.04.2023.

<sup>27</sup> Legea nr. 286 din 17.07.2009 privind Codul penal, M. Of. nr. 510 din 24.07.2009.

<sup>28</sup> Pentru o privire aprofundată asupra infracțiunii de camătă, a se vedea infracțiunea de camătă reglementată de art. 351 din actualul Cod penal român și comentariile doctrinare aferente, dintre care menționăm, cu titlul de exemplu, N. Grofu, *Reflecții asupra infracțiunii de camătă în concepția noului Cod penal*, în *Dreptul* nr. 2/2013, pp. 55-62; R. Rizoiu, M. Gherghe, *Câte nuanțe de gri are creditul? Despre tehnici de creditare la limita legii și dincolo de ea*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 1/2019, pp. 288-323, [online], accesat la 12.04.2023.

<sup>29</sup> Art. 1244 C.civ dispune că „*În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară.*”



opțiunea de răscumpărare, acesta fiind valabil dacă a ajuns la cumpărător ori, după caz, la succesorii în drepturi ai acestuia.

De asemenea, observăm că pentru a ocroti interesele celui care cumpără, legiuitorul a stabilit că actul prin care se exercită opțiunea va fi exprimat în mod valabil numai prin plata către cumpărător a prețului primit, precum și prin rambursarea cheltuielilor ocazionate cumpărătorului în vederea încheierii contractului și a efectuării formalităților de publicitate, potrivit celor învederate de alin. (1) al art. 1759 C. civ. Rezultă de aici că, în cazul în care manifestarea de voință a vânzătorului în sensul răscumpărării nu implică plata efectivă a sumelor menționate, atunci aceasta nu va produce efectele exercitării opțiunii și, pe cale de consecință condiția rezolutorie care afecta contractul inițial nu va fi considerată îndeplinită, din contra, efectele sale fiind consolidate retroactiv. Desigur, dacă prin convenția lor, părțile au hotărât să deroge de la dreptul comun supletiv, iar cel care a suportat cheltuielile privind încheierea contractului ori pe cele aferente formalităților de publicitate, acesta nu va fi obligat la rambursarea acestor cheltuieli.

Totodată, analiza atentă a alin. (1) al art. 1759 ne arată că exercitarea opțiunii presupune restituirea prețului primit, și nu a prețului înstrăinării, ceea ce înseamnă că dacă prețul a fost plătit parțial, exercitarea opțiunii va implica doar restituirea sumei care a fost efectiv primită.

Exercitarea dreptului de opțiune cunoaște două etape, notificarea intenției de răscumpărare față de cumpărător sau succesorul sau în drepturi și, respectiv, consemnarea efectivă a sumelor. Cu privire la prima etapă, legiuitorul consacră faptul că vânzătorul are obligația de a-l notifica pe cumpărător sau pe succesorul său în drepturi cu privire la intenția sa de răscumpărare a bunului, iar în termen de o lună de la data acestei notificări, vânzătorul are obligația de a consemna sumele prevăzute a căror plată trebuie să însoțească exercitarea opțiunii la dispoziția cumpărătorului sau, după caz, a terțului subdobânditor al bunului înstrăinat, sub sancțiunea decăderii din dreptul exercitării opțiunii de răscumpărare, conform prevederilor alin. (3) al art. 1760 din actuala legislație. Astfel, constatăm că legiuitorul a dispus o sancțiune foarte aspră, care conduce la stingerea dreptului de opțiune chiar înaintea ajungerii sale la termenul extinctiv al dreptului de opțiune, ceea ce ne face să considerăm că dreptul de opțiune este guvernat de două termene de decădere, primul cu o durată și un moment de pornire determinate prin voința părților, dar care totuși nu poate depăși cinci ani de la data încheierii contractului, iar al doilea, un termen de o lună de la data notificării din partea vânzătorului a intenției sale de a răscumpăra bunul, la expirarea oricăruia dintre aceste două termene, dreptul de opțiune stingându-se.

În ceea ce privește notificarea, având în vedere că aceasta constituie un act de comunicare, data sa se consideră a fi aceea la care conținutul său a devenit ori cel puțin putea și trebuia să devină cunoscut părților la actul comunicării, adică aceea a primirii notificării de către destinatar.<sup>30</sup> De regulă, locul comunicării este acela stabilit prin contract, iar în lipsa acestei mențiuni, comunicarea se va face la

---

<sup>30</sup> R. Dincă, *op. cit.*, p. 183.

domiciliul destinatarului cunoscut vânzătorului. Bineînțeles, este necesară îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate actului juridic de opțiune, printre aceste condiții numărându-se și aceea de a transmite intenția neechivocă a exercitării prerogativei de răscumpărare.

După cum a stabilit legiuitorul într-o manieră expresă, cea de-a doua etapă, cea a consemnării sumelor, trebuie să se realizeze în termen de cel mult o lună de la momentul notificării, cu alte cuvinte, cel mai târziu în data corespunzătoare lunii următoare celei în care a fost primită notificarea, iar în cazul în care luna următoare nu are o zi care să corespundă celei în care a început curgerea termenului acesta se va împlini în ultima zi a lunii următoare, potrivit art. 2552 alin. (1) și (2) C. civ.<sup>31</sup>

Având în vedere cele expuse anterior, ne putem întreba dacă este posibil ca părțile să opteze pentru derogarea de la maniera de exercitare a opțiunii stabilită de Codul civil, convenind, de pildă, ca exercitarea opțiunii să implice doar manifestarea de voință din partea vânzătorului, urmând ca ulterior acesta să restituie prețul primit și cheltuielile aferente.

În primul rând, cu privire la această chestiune, trebuie spus faptul că, dacă am interpreta dispozițiile alin. (1) art. 1759 în sensul unui caracter real al exercitării opțiunii, însemnând prin aceasta că restituirea prețului plătit și rambursarea cheltuielilor efectuate constituie condiții de validitate ale actului de opțiune, în mod limpede, în acord cu cele statuate de alin. (4) al art. 1246 C. civ.<sup>32</sup>, părțile nu ar avea libertatea de a suprima astfel de condiții. Însă, îndepărtându-ne de această optică, trebuie să ne reamintim că ne aflăm pe tărâmul contractelor, însuși dreptul de opțiune în discuție având o origine contractuală, nefiind altceva decât rezultat al voinței exprimate de către părți. Astfel, recunoscând că la baza stabilirii acestui drept stă voința părților, considerăm că nu există un impediment suficient de puternic, care să împiedice părțile să modifice, potrivit propriei lor voințe, modalitatea prin care acest drept să fie exercitat. Nu trebuie să uităm faptul că tocmai prin voința lor, părțile au aptitudinea de a stabili orice modalitate care afectează vânzarea, inclusiv condiția rezolutorie în discuție.

Un alt argument din care rezidă această idee este acela că normele aplicabile efectelor contractelor speciale au, în bună parte, un caracter supletiv, derogarea în favoarea unor prevederi imperative având loc doar în situațiile în care ocrotirea interesului public necesită impunerea unor astfel de prevederi, ceea ce nu se aplică în cazul de față, în care este vorba doar despre interesul privat al celui care a cumpărat bunul, opinând astfel în favoarea posibilității ca respectivul cumpărător

<sup>31</sup> Art. 2552 C. civ. stabilește în alin. (1), că, dacă termenul este stabilit pe săptămâni, luni sau ani, el se împlinește în ziua corespunzătoare din ultima săptămână ori lună sau din ultimul an, în timp ce alin. (2) al art. menționat dispune că, în cazul în care ultima lună nu are o zi corespunzătoare celei în care termenul a început să curgă, termenul va fi considerat împlinit în ultima zi a acestei luni.

<sup>32</sup> Prin dispozițiile alin. (4) al art. 1246 C. civ., legiuitorul stabilește că „Prin acordul părților nu pot fi instituite și nici suprimate cauze de nulitate. Orice convenție sau clauză contrară este considerată nescrisă.”

să poată renunța la această măsură de protecție, stabilind prin contract un alt mod prin care opțiunea să fie exercitată.

Așadar, înclinăm în favoarea ideii că dreptul de răscumpărare prin restituirea efectivă a sumelor plătite de cumpărător constituie o cerință supletivă de eficacitate a exercitării opțiunii între părțile cocontractante, aplicându-se doar în situația în care ele nu și-au exprimat voința în sensul derogării exprese de la această cerință prin contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare, cu mențiunea că, dacă bunul este supus unor formalități de publicitate, derogarea nu va fi opozabilă terților decât în măsura în care a făcut obiectul formalităților prevăzute de lege. În același timp, considerăm că exercitarea dreptului de răscumpărare prin restituirea efectivă a sumelor achitate de către cumpărător nu poate fi considerată o condiție de validitate a actului juridic de exercitare a opțiunii, însă vedem posibil ca părțile să instituie potrivit voinței lor anumite condiții suplimentare pentru exercitarea valabilă a opțiunii de răscumpărare. De pildă, apreciem că nimic nu le împiedică pe acestea să stipuleze în contract că opțiunea de răscumpărare va fi valabil exercitată doar în cazul în care vânzătorul va achita un preț al răscumpărării care să-l depășească pe cel primit pentru vânzarea inițială, cu condiția respectării intereselor de ordine publică, ocrotite de sancțiunea impusă de legiuitor în cazul tentativei de disimulare a unui împrumut cu dobândă cămătărească.

Așadar, apreciem că, în ceea ce privește exercitarea opțiunii, avem de-a face cu două termene de decădere instituite de legiuitor în acest sens. Primul este constituit de notificarea intenției de răscumpărare față de cumpărător sau succesorul sau în drepturi și, respectiv, consemnarea efectivă a sumelor în termen de o lună de la data notificării. Însă, în temeiul libertății părților, considerăm că nimic nu le împiedică pe aceasta să stipuleze, prin contract, o altă modalitate de exercitare a opțiunii, potrivit propriei lor înțelegeri.

Totodată, deși obligația de notificare a cumpărătorului în cazul intenției vânzătorului de a-și exercita dreptul de opțiune și ulterior, angajamentul acestuia din urmă de a proceda la consemnarea sumei în termen de o lună de la data notificării, sub sancțiunea decăderii sunt prevăzute de textele alin. (2) și, respectiv, alin. (3) ale art. 1760 din actualul Cod civil, opinăm că acestea nu reprezintă efecte propriu-zise ale exercitării opțiunii, ci faze pe care vânzătorul trebuie să le parcurgă atunci când decide să își exercite în mod valabil opțiunea de răscumpărare. Din acest considerent, propunem, de *lege ferenda*, ca textele legale care reglementează cele două stadii în exercitarea opțiunii, 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.

#### 4. Câteva elemente de drept comparat

Alegerea legiuitorului român de a conferi spațiu expres, în textele Codului civil, acestei varietăți de vânzare, nu este o opțiune singulară, ci mai degrabă, prin această opțiune, apreciem că acesta nu face altceva decât să se ralieze tendințelor deja manifestate în rândul altor legislații europene.

Astfel, legiuitorul Codul civil al Provinciei Québec<sup>33</sup> reglementează, în art. 1750-1756, vânzarea cu opțiune de răscumpărare. Astfel, în art. 1750, se prevede că dreptul de a răscumpăra un vehicul rutier sau alte bunuri mobile stabilite prin regulament, precum și dreptul asupra oricăror bunuri mobile dobândite pentru serviciul sau funcționarea unei întreprinderi, este opozabil terților numai dacă este publicat; Această aplicabilitate este dobândită din vânzare dacă facultatea este publicată în termen de 15 zile. Cesiunea unei astfel de opțiuni este, de asemenea, opozabilă terților numai dacă este publicată. La rândul său, art. 1751 dispune că vânzătorul care dorește să își exercite dreptul de răscumpărare și să redobândească bunul trebuie să-i notifice intenția sa cumpărătorului și, în cazul în care dreptul de răscumpărare a fost publicat, oricărui cumpărător ulterior împotriva căruia intenționează să își exercite dreptul. În cazul în care dreptul de răscumpărare a fost publicat, notificarea trebuie să fie ea însăși publicată. În atare situație, este stabilit un preaviz de 20 de zile în cazul în care bunul este mobil și un preaviz de 60 de zile dacă este un imobil. Menționăm și faptul că, potrivit reglementării, perioada de 20 de zile se prelungește la 30 de zile în cazul unui contract încheiat cu un consumator. În lumina celor arătate, salutăm distincția pe care a operat-o legiuitorul de la Québec și apreciem, sub forma unei propuneri de *lege ferenda*, ca fiind oportun ca această perioadă diferită a preavizului, după cum bunul este mobil sau imobil, să fie introdusă și în legislația românească. În același timp, observăm că asemenea reglementării din dreptul național, art. 1753 din Codul civil al Provinciei Québec prevede că dreptul de răscumpărare nu poate fi stipulat pentru un termen mai mare de cinci ani; dacă depășește cinci ani, termenul se reduce la perioada respectivă, reglementare pe care, raportându-ne la sistemul juridic românesc, o propunem, de *lege ferenda*, a fi modificată.

Am căutat repere ale acestei instituții și în alte legislații de esență pentru spațiul european, un exemplu clar în acest sens fiind legislația franceză. Astfel, am sesizat că sediul materiei îl regăsim în Cartea a III-a, Titlul VI, Capitolul VI: *Nulitatea și rezoluțiunea vânzării*, Secțiunea I, intitulată *Dreptul de răscumpărare*<sup>34</sup>. În art. 1659 opțiunea de răscumpărare este definită drept un pact prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a redobânda proprietatea bunului vândut, cu restituirea prețului și a cheltuielilor aferente, prevăzute în art. 1673. Astfel, apelând la un astfel de contract de vânzare, conform reglementării franceze, vânzătorul poate anula unilateral contractul prin plata prețului, fiind însă obligat să achite costurile vânzării, cheltuielile necesare și cele care au sporit valoarea bunului, neputând reîntra în posesia bunului fără îndeplinirea acestei obligații.<sup>35</sup>

Menționăm că pactul de răscumpărare poate fi stipulat pe aceeași perioadă maximă ca cea stabilită de legiuitorul român, de cinci ani, prescripția având ca efect decăderea din dreptul de răscumpărare a oricărei persoane, chiar și în cazul

<sup>33</sup> Codul civil al Provinciei Québec, [online] la <https://www.canlii.org/fr> accesat la 18.04.2023.

<sup>34</sup> Codul civil francez, [online] la <https://www.legifrance.gouv.fr> accesat la 18.04.2023.

<sup>35</sup> A se vedea <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/rachat-pacte-de.php> [online] accesat la 23.04.2023.

minorului. Din analiza noastră, apreciem că opțiunea de răscumpărare este, mai ales folosită în mediul de afaceri, cu privire la tranzacții de credit pentru constituirea unei garanții în favoarea unui creditor care poartă asupra unui bun mobil sau imobil aparținând debitorului. Odată cu efectuarea plății, vânzătorul anulează vânzarea și recâștigă proprietatea bunului său.

În privința aspectelor relevate de practica instanțelor de judecată franceze, menționăm, cu titlu de exemplu, un caz în care Curtea de Casație a menținut hotărârea dată în apelul formulat la Curtea de Apel din Nîmes în care, prin coroborarea articolelor 1659 și 1673 ale Codului civil, s-a stabilit faptul că vânzătorul nu era îndreptățit a redobândi bunul, din cauza faptului că nu își îndeplinesc obligația de restituire a prețului și cheltuielile aferente.<sup>36</sup>

Menționăm și faptul că am identificat referințe legislative nu doar în spațiul european, ci și în cel american, unde întâlnim instituția acordului de răscumpărare, sub titulatura de *repurchase agreement*. Aceasta reprezintă o tranzacție încheiată la o dată prestabilită, fiind o variată de împrumut pe termen scurt, prin care vânzătorul unei valori mobiliare este de acord să-l cumpere înapoi la un anumit preț și timp. Observăm că, în acest sistem de drept, diferența față de reglementarea din Codul civil român este accentuată, spre diferență de sistemele europene, unde regăsim reglementări similare, astfel, în vreme ce legiuitorul român a calificat această operațiune ca fiind o vânzare, în sistemul juridic american, aceasta se regăsește în rândul împrumuturilor, ceea ce, în opinia noastră, o aduce și mai aproape de cămătărie.

Există și reglementări cu privire la așa-numita *distress sale*, concept care definește vânzarea încheiată în condiții nefavorabile pentru vânzător. Vânzătorul este afectat de condiții nefavorabile care îl forțează să încheie un contract de vânzare deloc avantajos. De pildă, un vânzător care are în proprietatea sa anumite imobiliare, dar are nevoie urgentă de lichidități pentru plata unei datorii, astfel că va vinde unui sau mai multe bunuri imobile la un preț cu mult sub nivelul pieței și al valorii reale, într-o astfel de vânzare evaluare fiind una artificială<sup>37</sup>. Totodată, am observat și existența instituției de *sell-buyback*, aceasta fiind definită drept o modalitate prin care se vinde un activ unui investitor, iar imediat are loc răscumpărarea acestuia, de cele mai multe ori, la un preț mai mare. Această metodă evită lichidarea unui activ important și permite proprietarului acestuia să continue să se bucure de amortizare și beneficii fiscale.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Cass. 3e civ., 20 déc.2006, n°06-13. 078, JCP N 2007

<sup>37</sup> Pentru mai multe explicații privind instituția, a se vedea <https://investinganswers.com/dictionary/d/distressed-sale> [online] accesat la 23.04.2023.

<sup>38</sup> C. Gheorghiu, S. Mocanu, *Răscumpărarea și cămătăria-măști ale „divinității capricioase”*, în volumul Școala Dreptului Organic, Aplicațiile cercurilor Centrului Robertianum de Drept Privat al Facultății de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, coord. V. M. Ciuca, S. Panainte, C. Macovei, N. R. Dominte, C. Codrea, V. Vieriu, Editura Hamangiu, 2019, [online] la <https://centrulrobertianum.ro/scoala-dreptului-organic> accesat la 23.04.2023.

## 5. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare – o decizie inspirată sau o convenție primejdioasă?

Desigur, în condițiile în care părțile pot apela la clasicul și atât de bine-cunoscutul contract de vânzare, ne putem întreba ce le-ar putea motiva pe acestea, astfel încât să renunțe la varianta tradițională a contractului și să opteze pentru o astfel de varietate. În ceea ce ne privește, apreciem că rațiunile care ar putea înclina balanța în favoarea vânzării cu opțiune de răscumpărare sunt multiple și destul de bine înrădăcinate, astfel încât să creioneze o motivație puternică în mintea părților implicate.

În primul rând, când se discută despre vânzarea cu opțiune de răscumpărare, trebuie să avem în vedere că aceasta îmbracă veșmântul unui veritabil și util instrument de credit și de garanție, oferindu-le posibilitatea celor care doresc să o utilizeze să obțină cu promptitudine sumele de bani care le sunt necesare, în timp ce persoanele care oferă aceste sume de bani sunt feriți de situația neplăcută în care, în cazul neprimirii banilor la scadență, să fie nevoiți să pună în mișcare proceduri judiciare care implică o durată de timp îndelungată, dar și costuri materiale considerabile, cum ar fi începerea executării silită<sup>39</sup> ori inițierea unor acțiuni în fața instanței de judecată.

Instituția vânzării cu opțiune de răscumpărare poate fi privită și ca un instrument de realizare și garantare a unor obiective civile sau industriale, doctrina ilustrând, în acest context, exemplul unui proprietar de teren care vinde, printr-un contract de vânzare cu opțiune de răscumpărare, un teren unui constructor, antreprenor, pentru ca acesta să construiască un obiectiv industrial sau civil; în cazul în care obiectivul nu este exercitat în termen, prin exercitarea opțiunii, proprietarul terenului îl redobândește, sancționându-l astfel pe constructorul neglijent.<sup>40</sup>

La polul opus, trecând de la persoana vânzătorului la cea a cumpărătorului, ne putem imagina în postura sa și am putea reflecta asupra motivațiilor care l-ar putea împinge pe acesta să încheie o astfel de vânzare. Astfel, deși inițial am putea fi tentați a crede că o vânzare cu opțiune de răscumpărare nu este cea mai înțeleaptă alegere pentru cumpărător, acesta fiind expus riscului ca vânzătorul să-și exercite dreptul de răscumpărare, de fapt, acest contract nu este unul dezavantajos nici pentru cumpărător, din contră, încheierea contractului sub această variantă îi aduce și acestuia din urmă câteva avantaje considerabile. În primul rând, până la momentul exercitării opțiunii de răscumpărare, acesta se bucură de prerogativa folosinței bunului și are dreptul de a-i culege fructele<sup>41</sup>, după cum poate și primi

<sup>39</sup> Pentru mai multe detalii cu privire la aspectele legate de executarea silită, a se vedea, de pildă, C. Roșu, *Drept procesual civil. Partea specială*, ed. a XI-a, Editura C.H. Beck, București, 2021, pp. 262-289.

<sup>40</sup> I. Popa, *Contracte civile: de la teorie la practică*, ed. a II-a, rev. și ad., Editura Universul Juridic, București, 2020, p. 244.

<sup>41</sup> Pentru o abordare succintă a aspectelor legate de fructe, a se vedea M. Bojincă, *Drept civil: teoria generală în lumina Noului Cod civil*, Editura Academica Brâncuși, Târgu-Jiu, 2012, pp. 110-111.

dobânda legală aferentă prețului plătit la nivelul maxim stabilit de legiuitor pentru dobândă.

De asemenea, acesta poate chiar să transmită dreptul său unui subdobânditor, cu mențiunea însă că și în cazul acestuia din urmă dreptul astfel dobândit va fi afectat de condiția rezolutorie.

Totodată, cumpărătorul are siguranța că, dacă vânzătorul vrea să-și răscumpere bunul, trebuie să îi plătească acestuia prețul convenit, la care pot fi adăugate dobânzi, precum și orice alte cheltuieli stabilite de legiuitor, în caz contrar, nefiind posibilă redobândirea bunului de către cel care l-a înstrăinat.

Pe latură umană, prin încheierea unei astfel de vânzări, cumpărătorul îi poate acorda vânzătorului o mână de ajutor, fiind salvamarul care îi întinde colacul de salvare, atunci când acesta se află într-o situație disperată, oferindu-i acestuia creditare, fără însă a-și expune pericolului propria situație patrimonială, întrucât bunul constituie garanția. Putem merge până într-acolo încât să avem în vedere ipoteza că părțile se cunosc între ele și cumpărătorul, pe lângă intenția reală și serioasă de a achiziționa bunul, în condiții avantajoase din punct de vedere al prețului, dorește să îl și ajute pe vânzător să depășească situația financiară insolită în care se găsește, fără a-și pune în primejdie propria situație financiară. Astfel, răspunsul care se pliază perfect pe această ipoteză este vânzarea cu opțiune de răscumpărare, în care vânzătorul obține într-o manieră rapidă suma de bani necesară, iar cumpărătorul obține bunul la un preț avantajos și, totodată, îl poate și ajuta pe vânzător, fără a se pune în primejdie, deoarece bunul servește drept garanție.

Mai presus de toate aceste argumente, opinăm că se află însă prețul vânzării cu opțiune de răscumpărare, pentru că fără a fi considerat lezionar, de principiu, prețul într-un atare contract are o valoare inferioară celui pe care l-ar fi cerut și obținut vânzătorul dacă nu s-ar fi aflat într-o situație nefavorabilă, care l-a condus la implicarea acestui contract. Prețul mai mic este justificat în primul rând prin prisma faptului că respectivul cumpărător, perfectând o vânzare afectată de condiție rezolutorie, nu are aceeași siguranță de care s-ar fi bucurat dacă ar fi încheiat contractul de vânzare în forma sa clasică. De exemplu, planurile cumpărătorului cu privire la anumite investiții ori îmbunătățiri asupra bunului sunt puternic afectate, cel puțin pe durata termenului în care vânzătorului are facultatea de a-și răscumpăra bunul. Însă, dacă în cele din urmă, opțiunea vânzătorului de răscumpărare nu se materializează, dreptul cumpărătorului, asupra unui bun care, în marea majoritate a cazurilor valorează mai mult decât prețul plătit, va fi consolidat. Acest lucru vine ca o răsplată pentru cumpărător, care, după s-a aflat o vreme sub incertitudinea că este posibil ca vânzătorul să exercite opțiunea de răscumpărare, a ajuns, la sfârșitul termenului, să fie proprietar al bunului achiziționat la un preț mai mic decât cel pe care l-ar fi achitat probabil în condiții normale.

Desigur, ca orice alt contract special, și vânzarea cu opțiune de răscumpărare are propriile urcușuri și coborâșuri, însă, în ceea ce ne privește, apreciem că

beneficiile au o pondere mai mare, existând, după cum am arătat, multiple avantaje de care se bucură ambele părți, dacă decid să încheie o astfel de vânzare.

Așadar, din rațiunile prezentate anterior, apreciem că apelarea la vânzarea cu opțiune de răscumpărare se dovedește a fi utilă și eficientă atât pentru ambele părți, prin această varietate vânzătorul reușind să se salveze, de cele mai multe ori, din situația pecuniară precară în care se află înstrăinând un bun al său, pe care ulterior îl poate recupera, în termenul și condițiile stabilite de legiuitor, iar cumpărătorul va încheia astfel o vânzare la un preț mai avantajos și va beneficia totodată de garanții, fie dobândind, la expirarea termenului de răscumpărare, fără alte eforturi, dreptul de proprietate asupra bunului în cauză, fie îi va fi restituit prețul, împreună cu alte eventuale dobânzi și cheltuieli.

## 6. Concluzii

Parcurgând un drum anevoios și situată mereu la limita extremelor, între legal și ilegal, între acceptare și negare, în cele din urmă, sub lumina oblăduitoare a actualului Cod civil, varietatea vânzării cu opțiune de răscumpărare și-a (re)găsit locul între canoanele legii. Mai exact, în conținutul art. 1758-1762 din actualul Cod civil, legiuitorul a recreat cadrul legal pentru această varietate de vânzare, consemnându-se ferm în textul art. 1762 din Cod că, în cazul în care diferența dintre prețul răscumpărării și prețul plătit pentru vânzare depășește nivel maxim stabilit de legiuitor pentru dobânzi, prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare. De asemenea, analizând cadrul legal, am îndrăznit a propune, *de lege ferenda*, ca termenul pentru exercitarea opțiunii, actualmente stabilit la cel mult cinci ani, indiferent de bunul în cauză, să fie consacrat de manieră distinctă, în funcție de natura bunului, sugerând consacarea unui termen mai scurt pentru un bun mobil și, respectiv, un termen extins pentru un bun imobil. Totodată, după cum am arătat, exercitarea dreptului de opțiune cuprinde două faze, notificarea intenției de răscumpărare față de cumpărător sau succesorul sau în drepturi și, respectiv, consemnarea efectivă a sumelor, astfel, propunem, de *lege ferenda*, ca textele legale care reglementează aceste două stadii în exercitarea opțiunii, notificarea și consemnarea, să fie transferate, din conținutul art. 1760, în completarea celor trei alineate ale art. 1759 din actualul Cod civil, în opinia noastră, această modificare oferind o viziune completă cu privire la exercitarea opțiunii.

Așadar, trecând de o configurație legală uneori deficitară, la perioade de oprobriu, contestare și priviri sceptice din partea teoreticienilor și practicienilor dreptului deopotrivă, eforturile actualului legiuitor au dat roade, în opinia noastră, reușind să înlăture petele întunecate care puneau într-un con de umbră această instituție și să o revigoreze, transformând-o într-o veritabilă varietate de vânzare care, rupând lanțurile care în trecut îi aduceau, în ochii multora, o apropiere nefastă de practicile cămătărești, în prezent, le poate aduce multiple avantaje celor care apelează la o astfel de vânzare. Totodată, făcând această alegere inspirată, de reglementare expresă a vânzării cu opțiune de răscumpărare, legiuitorul român s-a alăturat practic unei direcții deja conturate la nivel global, întrucât, așa cum am arătat, această instituție este întâlnită în legislațiile contemporane ale mai multor



state europene, mai mult decât atât, existând o instituție similară și în dreptul american.

### Referințe

- Alexandrescu D., *Explicatiuni Teoretice și practice a Dreptului Civil Român; Tomul al Optulea, Partea II-a*, Atelierele grafice Socec&Co, Soc. Anonima, 1923
- Bojincă M., *Drept civil: teoria generală în lumina Noului Cod civil*, Editura Academica Brâncuși, Târgu-Jiu, 2012
- Chelaru E., *Despre forma antecontractelor de vânzare a imobilelor*, în *Revista Universul Juridic*, nr. 3/2015, [online]
- Ciucă V. M., *Drept roman. Lecțiuni. Vol. II*, Ediția a II-a addenda, corrigenda et incrementa, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, 2014
- Ciutacu F., Sarchizian A., *Vânzarea cu opțiune de răscumpărare*, [online]
- Deak Fr., Popescu L., Popescu R., *Tratat de drept civil: contracte speciale, vol. I: Vânzarea și schimbul*, ed. a v-a, act., Editura Universul Juridic, București, 2017
- Dincă R., *Varietăți de vânzare*, Editura Universul Juridic, București, 2016
- Dogaru I., (coord.), *Drept civil. Teoria generală a actelor cu titlu gratuit*, Editura All Beck, București, 2005
- Florea B., *Varietăți ale contractului de vânzare*, Editura Universul Juridic, București, 2016
- Florea B., *Vânzarea cu opțiune de răscumpărare*, în *Dreptul*, nr. 1/2017, pp. 107-120
- Gheorghiu C., Mocanu S., *Răscumpărarea și cămătăria-măști ale „divinității capricioase”*, în *volumul Scoala Dreptului Organic*, Aplicațiile cercurilor Centrului Robertianum de Drept Privat al Facultății de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”, Iași, coord. V. M. Ciuca, S. Panainte, C. Macovei, N. R. Dominte, C. Codrea, V. Vieriu, Editura Hamangiu, 2019, [online]
- Grofu N., *Reflecții asupra infracțiunii de camătă în concepția noului Cod penal*, în *Dreptul* nr. 02/2013, pp. 55-62
- Moise A.A., *Discuții referitoare la interdicția contractului pignorativ înscrisă în noul Cod civil*, în *Dreptul*, nr. 3/2014, pp. 133-146
- Munteanu I.R., *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în *Pandectele Române*, nr. 1/2014, pp. 242-252
- Nicolae A., Crăciun N., *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în *Dreptul*, nr. 3/2001, pp. 16-29
- Niculescu M., *Considerații asupra modalităților de garantare imobiliară a împrumuturilor cămătărești*, în *Studia Universitatis Babeș-Bolyai, Series Iurisprudentia*, nr. 1/2000, pp. 84-96.
- Peptan R., *Situația juridică actuală a contractului de vânzare afectat de opțiunea răscumpărării*, în *Analele Universității „Constantin Brâncuși” din Târgu Jiu, Seria Științe Juridice*, nr. 1/2012, pp. 153-166
- Popa I., *Contracte civile: de la teorie la practică*, ed. a II-a, rev. și ad., Editura Universul Juridic, București, 2020.
- Puie O., *Tratat de contracte civile potrivit Codului civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură fiscală, Codului penal și Codului de procedură penală*, Editura Universul Juridic, București, 2017
- Rădulescu O., Rădulescu P., Rădulescu A., *Vânzarea cu pact de răscumpărare*, în *Buletinul Notarilor Publici*, nr. 2/2001, pp. 18-19
- Rizoiu R., Gherghe M., *Câte nuanțe de gri are creditul? Despre tehnici de creditare la limita legii și dincolo de ea*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 1/2019, pp. 288-323

- Rîșnoveanu R., *Condiția potestativă – aspecte din materia vânzării cu pact de răscumpărare*, în *Pandectele Române*, nr. 3/2004, p. 225, *apud* C. Bufnoir, *Theorie de la condition dans les divers actes juridiques suivant le droit romain*, Cotillon, Paris, 1866
- Roșu C., *Drept procesual civil. Partea specială*, ed. a XI-a, Editura C.H. Beck, București, 2021
- Witz. C., *Vente a remere*, *Jurisclasseur, Répertoire notarial*, art. 1659-1673, Editura LexisNexis, 2006