

Vânzarea cu opțiune de răscumpărare.
Cadru juridic și delimitare față de alte instituții reglementate
de Codul civil român

Sale with Redemption Option. Legal Framework and
Delimitation from other Institutions Regulated by the Romanian
Civil Code

Georgiana CIMPU¹

Rezumat: Prezentul articol abordează problematica vânzării cu opțiune de răscumpărare, o varietate de vânzare care a fost îndelung disputată, reprezentând un etern subiect de controversă în spațiul românesc. Pornind de la actualul cadru juridic consacrat acestei instituții de către legiuitorul român, vom pune în lumină câteva elemente care delimitează această varietate de vânzare de alte instituții reglementate de Codul civil român.

Cuvinte-cheie: contract de vânzare, varietăți de vânzare, vânzător, vânzare atipice, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, instituții de drept civil

Abstract: This article addresses the issue of sale with redemption option, a variety of sale that has been long disputed, representing an eternal subject of controversy in the Romanian space. Starting from the current legal framework dedicated to this institution by the Romanian legislator, we will highlight several elements that delimit this variety of sale from other institutions regulated by the Romanian Civil Code.

Keywords: sales contract, varieties of sales, seller, atypical sale, sale with option to rebuy, civil law institutions

1. Noțiuni introductive

Potrivit art. 1166 din actualul Cod civil², *„Contractul este acordul de voințe dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un*

¹ Asist. univ. dr., Facultatea de Științe ale Educației, Drept și Administrație Publică, Universitatea „Constantin Brâncuși” din Târgu Jiu, e-mail: georgiana.cimpu@gmail.com
ORCID ID 0000-0003-3606-5423

² Noul Cod civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, modificată prin O.U.G. nr. 79/2011, publicată în Monitorul

raport juridic.” Prin urmare, contractul constituie principalul izvor de obligații, sens în care dispozițiile generale în materie fac obiectul teoriei generale a obligațiilor.³ Totodată, regulile care guvernează contractele speciale se supun, în lipsa unor reglementări specifice, regulilor generale privind condițiile de validitate ale contractelor (capacitate, consimțământ, obiect, cauză), interpretarea clauzelor contractuale sau executarea convențiilor.⁴

Astfel, în rândul contractelor speciale se regăsește, în primul rând contractul de vânzare, urmat de varietățile de vânzare. Aceste contracte sunt caracterizate, în esență, de principiul libertății contractuale, conform cărora părțile au libertatea de a încheia orice contracte și de a determina conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri, spre deosebire de contractele administrative, unde întâlnim, de pildă, o serie de clauze reglementare, adică clauze prestabilite printr-un caiet de sarcini întocmit și aprobat de organele administrației publice, particularul neavând posibilitatea decât să adere la ele. Aceasta deosebește contractul administrativ de contractul civil unde domină consensualismul.⁵

Din tabloul complex al varietăților de vânzare, fac parte o serie de vânzări cu elemente atipice, precum vânzarea după mostră sau model, vânzarea moștenirii, vânzarea bunului altuia, vânzarea cu opțiune de răscumpărare etc.

Astfel, oprindu-ne asupra acestei ultime componente menționate din tabloul varietăților intră în discuție, fără doar și poate, o varietate a vânzării plină de controverse, de lupte între negare și acceptare, de dispute aprinse între specialiștii dreptului. Această instituție, supusă în trecut oprobiului public, contestată și chiar interzisă, și-a legitimat în cele din urmă existența și recunoașterea legală expresă sub imperiul actualului Cod civil.

Așa se face că, după ce lungă vreme, nu puține voci au fost acelea care îi negau justetea, blamând-o că nu este altceva decât un paravan pentru camătă și contractul pignorativ⁶, iată că actualul legiuitor a încercat să șteargă acest stigmat

Oficial al României, Partea I, nr. 696 din 30 septembrie 2011, cu modificări și completări ulterioare.

³ V. Marcusohn, *Drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2023, p. 8.

⁴ F. Moțiu, *Contracte speciale: curs universitar, Ediția a 8-a, revizuită și adăugită*, Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 17.

⁵ O.M. Cilibiu, *Dreptul contractelor administrative- note de curs pentru uzul studenților* ID, Ed. Academica Brâncuși, Târgu-Jiu, 2023, p. 10.

⁶ Pentru opinii în acest sens, a se vedea: Fr. Deak, St. Carpenaru, *Contracte civile si comerciale*, Ed. Lumina Lex, 1993, p. 76; D. Alexandresco, *Explicațiuni teoretice și practice a Dreptului Civil Român*; Tomul al Optulea, Partea II-a, Atelierele grafice Socec&Co, Soc. Anonima, 1923, p. 448 și urm. De asemenea, din rândul autorilor care menționează faptul că, în trecut, această operațiune privea garantarea, de multe ori, a unui împrumut cămătăresc, amintim: S. Golub, *Clauza de rezervă a dreptului de proprietate în procedura insolvenței. Despre opozabilitatea „inopozabilă” sau în căutarea oximoronului juridic perfect*, în Revista societăților și a dreptului comercial nr. 3/2018; R. Stancu, *Evoluția contractului ca mijloc de transmitere a proprietății în 100 de ani de la Marea Unire*, în Revista Universul

și i-a redat locul, de lungă vreme pierdut, între textele legale care vin să soluționeze vânzările cu elemente atipice.

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 opțiune⁷ 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 termen⁸.

Deși aparent, această varietate de vânzare pare a îmbrăca haina elegantă a unei vânzări afectate de 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 unii specialiști ai dreptului⁹ priveau această vânzare, dat fiind faptul că, 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.

Juridic Premium nr. 5/2018; I. Popa, *Problema anticrizei*, în Revista Universul Juridic Premium nr. 4/2021, C.-C. Botu, *Contractul de vânzare ca mijloc de constituire a proprietății-garanție*, în Revista Romana de Drept Privat nr. 3/2023, disponibile în format electronic pe www.lege5.ro (accesat la data de 14.10.2025).

⁷ Pentru o analiză referitoare la pactul de opțiune privind contractul de vânzare, a se vedea 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*, Ed. Universul Juridic, București, 2017, pp. 193-196; I. Popa, *Contracte civile: de la teorie la practică, ediția a 2-a, revizuită și adăugită*, Ed. Universul Juridic, București, 2020, pp. 135-137.

⁸ A se vedea E. Chelaru, *Despre forma antecontractelor de vânzare a imobilelor*, în Revista Universul Juridic, nr. 3/2015, p. 8, disponibil în format electronic la www.revista.universuljuridic.ro (accesat la data de 02.06.2025).

⁹ În acest sens, a se vedea Fr. Deak, St. Carpenaru, *op. cit.*, p. 76; D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 448.

2. Cadrul juridic actual în sistemul de drept românesc

Raportându-ne la spațiul românesc, istoricul instituției vânzării cu opțiune de răscumpărare¹⁰ debutează cu prevederile Codului civil de la 1864 și legislația ulterioară acestui moment, însă rădăcinile sale adânci se regăsesc tocmai în vechiul drept roman, unde instituția precursoră era numită *pactum de retroemendo et retrovendendo*. De altfel, această figură juridică era cunoscută și la egipteni, la indieni, cât și la anticii romani, de unde își are sorgintea.

În prezent, în reglementarea actualului Cod civil, vânzarea cu opțiune de răscumpărare își găsește cadrul legal în Secțiunea a 4-a (*Alte varietăți de vânzare*), Titlul IX (*Diferite contracte speciale*), Capitolul I (*Contractul de vânzare*) art. 1758-1762.

Astfel, reglementarea debutează, în art. 1758, cu definirea noțiunii și a condițiilor acestei vânzări, legiuitorul statuând în alin. (1) al art. menționat, în termeni clari, că „Vânzarea cu opțiune de răscumpărare este o vânzare afectată de condiție rezolutorie prin care vânzătorul își rezervă dreptul de a răscumpăra bunul sau dreptul transmis cumpărătorului.” Astfel, vânzarea cu opțiune de răscumpărare se concretizează în forma unui contract de vânzare-cumpărare afectat de o condiție¹¹ rezolutorie¹², potestativă din partea vânzătorului și obligatoriu exprimată expres în chiar conținutul actului.

În alin. (2) al art. precizat anterior, legiuitorul stabilește faptul că opțiunea de răscumpărare nu poate fi stipulată pe un termen mai mare de cinci ani, în caz contrar, dacă a fost stabilit un termen mai îndelungat, acesta reducându-se de drept la cinci ani.

Totodată, legiuitorul prudent are în vedere și situația exercitării opțiunii, caz în care „Exercitarea opțiunii de răscumpărare de către vânzător se poate face numai dacă acesta restituie cumpărătorului prețul primit și cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare și realizarea formalităților de publicitate”. Sesizăm astfel că, pe lângă prețul achitat, cumpărătorul este îndreptățit să primească înapoi cheltuielile ocazionate de această vânzare și cele prilejuite de îndeplinirea formalităților de publicitate efectuate. Se impune să precizăm și faptul că, în alin. (2) al art. menționat, legiuitorul dispune că, prin exercitarea opțiunii, vânzătorul trebuie să își asume obligația de a-i restitui cumpărătorului totodată, și cheltuielile

¹⁰ Referitor la evoluția vânzării cu opțiune de răscumpărare în sistemul juridic 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.

¹¹ Pentru o abordare mai complexă a modalităților actului juridic civil, a se vedea G. Tita-Nicolescu, *Condiția și termenul – modalitățile actului juridic civil în reglementarea noului Cod civil*, în *Revista Universul Juridic Premium* nr. 5/2016, disponibil în format electronic pe <https://www.universuljuridic.ro> (accesat la data de 18.05.2025).

¹² Art.1401 din actualul Cod civil definește condiția rezolutorie astfel: „(1) Condiția este rezolutorie atunci când îndeplinirea ei determină desființarea obligației.

(2) Până la proba contrară, condiția se prezumă a fi rezolutorie ori de câte ori scadența obligațiilor principale precedă momentul la care condiția s-ar putea îndeplini.”

suportate de acesta din urmă cu privire la ridicarea și transportul bunului, precum și cheltuielile necesare și utile, acestea din urmă limitate însă la sporul de valoare.

Alin. (3) pune o amprentă decisivă asupra acestui tablou, dispunând că, dacă opțiunea vânzătorului nu este exercitată în termenul stabilit, se consideră a nu se fi îndeplinit condiția rezolutorie care afecta vânzarea și, drept consecință, se va consolida dreptul celui care a cumpărat bunul.

În continuare, art. 1760 pune în lumină efectele produse de această varietate de vânzare, stabilind, printre altele, cum se va proceda privitor la locațiunile¹³ încheiate de cumpărător înaintea exercitării opțiunii vânzătorului, precum și obligația vânzătorului de a-l notifica pe cumpărător și pe subdobânditor cu privire la intenția sa de a exercita opțiunea de răscumpărare, în partea finală a articolului fiind prevăzut faptul că vânzătorul este obligat, sub sancțiunea decăderii din drept, să consemneze, în termen de o lună de la data notificării, sumele de bani necesare.

Art. 1761 din Cod aduce în discuție situația bunului nepartajat, stabilind, în alin. (1), că dacă obiectul unei astfel de vânzări este reprezentat de o cotă dintr-un bun, va trebui solicitat partajul, în raport cu vânzătorul, dacă acesta nu și-a exercitat încă opțiunea, în timp ce alin. (2) dispune că dacă vânzătorul nu și-a exercitat opțiunea în cadrul partajului, acesta va fi decăzut din dreptul de opțiune, chiar și în ipoteza în care bunul ar fi atribuit, în tot ori în parte, cumpărătorului.

În cele din urmă, art. 1762 pune în lumină aspectele legate de sancțiunea contractului, legiuitorul învederând, în alin. (1) al articolului menționat, faptul că „În cazul în care diferența dintre prețul răscumpărării și prețul plătit pentru vânzare depășește nivelul maxim stabilit de lege pentru dobânzi, prețul răscumpărării va fi redus la prețul plătit pentru vânzare.”

Se impune să precizăm și faptul că, la nivel global, există o serie de variante similare varietății de vânzare în discuție, de pildă, în spațiul american existând o instituție denumită *repurchase agreement* ori *buyback agreement*¹⁴, adică un pact de revânzare, în timp ce în dreptul japonez, o reglementare similară este cunoscută sub numele de *gensaki*¹⁵, în timp ce, în spațiul românesc, această instituție a îmbrăcat, sub egida actualului Cod civil, forma vânzării cu opțiune de răscumpărare, în încercarea legiuitorului de a readuce la viață, într-o formă revigorată, vânzarea cu pact de răscumpărare.

3. Structura tehnică a vânzării cu opțiune de răscumpărare

Așa cum am menționat, spațiul dedicat de actualul legiuitor român varietății de vânzare cu opțiune de răscumpărare îl regăsim în textele art. 1758-1762, primul articol din această succesiune de texte legale fiind prezentând în termeni succinți mecanismul tehnic al unui astfel de contract.

¹³ Pentru dezvoltări legate de contractul de locațiune, a se vedea F. Moțiu, *op. cit.*, pp. 165-187.

¹⁴ Pentru detalii privind acest concept și caracteristicile sale, a se vedea www.law.cornell.edu și www.congress.gov (accesat la data de 15.10.2025).

¹⁵ Pentru mai multe detalii legate de această instituție din sistemul de drept japonez, a se vedea www.lawdictionary.org (accesat la data de 16.10.2025).

Constatăm astfel o primă modificare adusă de legiuitorul Codului civil din 2011, mai exact, una de ordin terminologic, fiind abandonată denumirea tradițională de vânzare cu pact de răscumpărare în favoarea conceptului de vânzare cu opțiune de răscumpărare, noua denumire aducând, în opinia noastră, un plus de transparență.

Cu toate că referirea expresă la dreptul de opțiune permite asimilarea mai facilă a naturii dreptului de răscumpărare ca drept de opțiune, potestativ, riscul de a surveni erori nu a dispărut complet, existând încă posibilitatea ca prin opțiunea de răscumpărare să fie creată impresia că vânzarea cu opțiune de răscumpărare grupează în aceeași operațiune juridică un contract de vânzare și un pact de opțiune prin care vânzătorul își rezervă opțiunea de a răscumpăra dreptul vândut¹⁶. În atare situație, opțiunea de răscumpărare ar reprezenta o specie a pactului de opțiune pentru cumpărarea unui bun, așa cum este acesta reglementat la articolul 1668 C. civ.¹⁷, la rândul său specie a pactului de opțiune de drept comun în reglementarea art. 1278 C. civ.¹⁸. În această situație, ar rezulta că dispozițiile privind opțiunea de răscumpărare din capitolul consacrat vânzării cu opțiune de răscumpărare ar urma să fie completate cu cele stabilite de art. 1668 și 1278 C. civ. Un astfel de raționament nu este însă înțelept, deoarece dispozițiile alin. (1) al art. 1758 ilustrează, în opinia doctrinei, că răscumpărarea este mai curând o metaforă decât un concept tehnic juridic¹⁹, dat fiind faptul că exercitarea opțiunii de răscumpărare produce asupra

¹⁶ R. Dincă, *Varietăți de vânzare*, Ed. Universul Juridic, București, 2016, p. 154.

¹⁷ Art. 1668 C. civ, reglementând pactul de opțiune privind contractul de vânzare, dispune următoarele: “(1) În cazul pactului de opțiune privind un contract de vânzare asupra unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și data exercitării opțiunii sau, după caz, aceea a expirării termenului de opțiune nu se poate dispune de bunul care constituie obiectul pactului.

(2) Atunci când pactul are ca obiect drepturi tabulare, dreptul de opțiune se notează în cartea funciară.

(3) Dreptul de opțiune se radiază din oficiu dacă până la expirarea termenului de opțiune nu s-a înscris o declarație de exercitare a opțiunii, însoțită de dovada comunicării sale către cealaltă parte.”

¹⁸ Art. 1278 C. civ. reglementează pactul de opțiune, stabilind următoarele: “(1) 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. 1.191.

(2) Dacă părțile nu au convenit un termen pentru acceptare, acesta poate fi stabilit de instanță prin ordonanță președințială, cu citarea părților.

(3) Pactul de opțiune trebuie să conțină toate elementele contractului pe care părțile urmăresc să îl încheie, astfel încât acesta să se poată încheia prin simpla acceptare a beneficiarului opțiunii.

(4) Contractul se încheie prin exercitarea opțiunii în sensul acceptării de către beneficiar a declarației de voință a celeilalte părți, în condițiile convenite prin pact.

(5) Atât pactul de opțiune, cât și declarația de acceptare trebuie încheiate în forma prevăzută de lege pentru contractul pe care părțile urmăresc să îl încheie.”

¹⁹ R. Dincă, *Varietăți...*, op. cit., p. 155.

contractului, așa cum am arătat, efectul unei condiții rezolutorii, iar nu pe acela de formare a unui nou contract de vânzare, în care poziția părților să se inverseze, iar cumpărătorul inițial să capete poziția de vânzător și viceversa, ci va conduce la desființarea retroactivă a contractului inițial.

Astfel, vânzătorul nu se bucură de dreptul de opțiune de a cumpăra sau nu printr-un nou contract bunul pe care îl înstrăinase prin contractul anterior, ci doar de a opta între desființarea sau menținerea contractului inițial. Privit din acest unghi, dreptul vânzătorului din vânzarea cu pact de răscumpărare îmbracă natura juridică a unui drept de denunțare unilaterală, iar nu pe cea a unui drept născut dintr-un pact de opțiune²⁰, sens în care este important de menționat faptul că art. 1758 și urm. derogă de la dispozițiile alin. (2) art. 1276, potrivit căruia dreptul de denunțare unilaterală a unui contract cu executare *uno actu* nu poate fi exercitat decât atât timp cât executarea contractului nu a început.

Din aceste rațiuni, nu apreciem că prevederile care reglementează acest ultim drept sunt aplicabile opțiunii de răscumpărare, întrucât deși ambele au natura juridică a unor drepturi potestative²¹, conținutul lor diferă fundamental. Astfel, în timp ce dreptul beneficiarului pactului de opțiune vizează crearea unor raporturi juridice de natură contractuală, dreptul de opțiune la răscumpărare urmărește stingerăa unor astfel de raporturi cu efect retroactiv.

Totodată, diferit de dreptul de denunțare unilaterală a unui contract cu executare *uno actu* de drept comun prin derogare de la cele dispuse de teza finală a alin. (1) art. 1276, opțiunea de răscumpărare poate fi exercitată în orice moment pe durata dreptului de opțiune, chiar și ulterior executării depline a obligațiilor ce decurg din vânzarea inițială, situație în care restituirea prețului va fi privită, în absența unei convenții contrare drept minimă contraprestație pentru exercitarea opțiunii, astfel încât efectele exercitării opțiunii sunt condiționate de această restituire.

În același timp părțile au libertatea de a conveni ca, la momentul încheierii vânzării, una dintre ele să reamită celeilalte, după caz, un bun mobil ori o sumă de bani uzitată ca preț al opțiunii de răscumpărare, situație în care dacă cel care a primit arvuna este înstrăinătorul, exercitarea opțiunii de răscumpărare îl obligă pe acesta să restituie dublul arvunei primite, cu mențiunea că această restituire nu constituie o condiție de eficacitate a răscumpărării ci face obiect al unei obligații născute din aceasta, alături de celelalte obligații pe care legiuitorul le-a stabilit în alin. (2) al art. 1759.

În schimb, dacă vânzătorul este cel care inițial a dat arvuna, atunci cumpărătorul o poate reține pe toată durata dreptului de opțiune, iar în cazul în

²⁰ Pentru mai multe aspecte legate de pactul de opțiune, a se vedea F. Ciutacu, A. Sarchizian, Pactul de opțiune și promisiunea de a contracta în noul cod civil, articol disponibil în format electronic pe https://www.ugb.ro/Juridica/Issue2RO/3_Pactul_de_optiune.Florin_Ciutacu.RO.pdf (accesat la data de 13.03.2025).

²¹ Pentru o abordare actuală a drepturilor potestative, a se vedea C. Guzei-Mangu, Drepturi potestative în materia garantării executării obligațiilor, în Revista Română de Drept Privat, nr. 03/2017, pp. 131-159.

care vânzătorul o exercită în sensul răscumpărării, el pierde dreptul la restituirea arvunei potrivit dispozițiilor art. 1545 C. civ., care stabilesc că, dacă în contract este stipulat expres dreptul uneia dintre părți sau dreptul ambelor părți de a se dezice de contract, cel care denunță contractul pierde arvuna dată sau, după caz, trebuie să restituie dublul celei primite.

4. Delimitarea vânzării cu opțiune de răscumpărare de alte instituții de drept civil

Varietățile de vânzare prezintă o serie de similitudini, dar și de deosebiri în raport cu alte instituții de drept civil. De pildă, instituția fiduciei, ale cărei rădăcini se regăsesc tocmai în vechiul drept roman, dar care este înveșmântată actualmente într-o ținută mai simplă și mai lipsită de complexitate față de cea a trustului²², permite, în opinia noastră, o comparație cu vânzarea cu opțiune de răscumpărare.

În primul rând, amintim că *„Fiducia reprezintă, în esență, ruda mai puțin cunoscută și răspândită a trust-ului, acesta din urmă constituindu-se, în cadrul jurisdicțiilor de common law, dar și al celor de drept civil care l-au preluat, drept un instrument juridic inovator în tranzacțiile comerciale complexe moderne. Acesta reprezintă, în prezent, un subiect de interes la nivel european și internațional concretizat, la nivel european, în elaborarea, de către un grup de cercetători, a unui set de principii denumite Principiile Dreptului European al Trust-ului (Principles of European Trust Law) și, la nivel internațional, de elaborarea și semnarea Convenției Internaționale de la Haga din 1 iulie 1985 cu privire la Legea aplicabilă Trust-urilor și recunoașterea acestora. Din acest punct de vedere, sistemele de drept civil (deci inclusiv sistem de drept românesc) nu puteau rămâne imune influenței acestui instrument juridic revoluționar al dreptului anglo-saxon. A fost adoptată, astfel, fiducia văzută ca reprezentând un mijloc intermediar, mai bine adaptat realităților și specificului sistemului de drept civil”*²³. Astfel, fiducia poate fi definită drept operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constitutori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente sau viitoare, către unul sau mai mulți fiduciar care le exercită cu un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari, aceste drepturi alcătuind o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor, potrivit dispozițiilor art. 773 din Codul civil.

²² Pentru o abordare comparativă a fiduciei și a trustului, a se vedea L. M. Trocan, *Unele considerații privind regimul juridic al trustului și al fiduciei*, în Revista Universul Juridic Premium, nr. 9/2019, disponibil în format electronic pe <https://www.universuljuridic.ro/> (accesat la data de 22.03.2025).

²³ D. Moreanu, *Fiducia și Trust-ul*, Ed. C.H. Beck, București, 2017, p. 17.

Vânzarea cu opțiune de răscumpărare

Din această definiție, putem distinge o serie de elemente care diferențiază instituția fiduciei de mandat, uzufruct, depozit²⁴, cauzele de preferință²⁵ ori varietatea vânzării cu opțiune de răscumpărare. În ceea ce privește această ultimă instituție, comparația cu fiducia relevă următoarele deosebiri:

- în ceea ce privește cadrul legal, vânzarea cu opțiune de răscumpărare este reglementată de actualul legiuitor român în Secțiunea a 4-a (*Alte varietăți de vânzare*), Titlul IX (*Diferite contracte speciale*), Capitolul I (*Contractul de vânzare*) art. 1758-1762, făcând în trecut parte și din textele vechiului Cod civil, în art. 1371-1387, în schimb, operațiunea juridică²⁶ de fiducie este reglementată în Cartea a II-a (*Despre bunuri*), Titlul IV (*Fiducia*), art. 773-791 și are un caracter de noutate în legislația românească;
- în timp ce vânzarea cu opțiune de răscumpărare presupune existența celor două părți-vânzătorul și cumpărătorul, în cazul fiduciei, întâlnim beneficiarul, acesta fiind, de regulă, un terț în contractul de fiducie;
- dacă, în cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare, legiuitorul nu prevede ca respectivul cumpărător să beneficieze de vreo remunerație din partea vânzătorului înăuntrul termenului de cinci ani, în cazul fiduciei, fiduciarul este remunerat pe perioada convenției conform celor stabilite de către părți sau conform regulilor de la administrarea bunurilor altuia;
- împlinirea termenului maximal de cinci ani prevăzut de legiuitor pentru vânzarea cu opțiune de răscumpărare, fără ca vânzătorul să își exercite dreptul rezervat prin contract conduce la consolidarea dreptului de proprietate al cumpărătorului cu efect retroactiv, în timp ce în situația fiduciei, împlinirea termenului pentru care a fost încheiată presupune încetarea acesteia;
- în vreme de vânzarea cu opțiune de răscumpărare presupune un drept de opțiune al vânzătorului de a-și răscumpăra bunul ori dreptul care face obiect al contractului, acesta revenind în patrimoniul său, în cazul fiduciei, aceasta „presupune ea însăși, în mod obligatoriu, retrocesiunea bunurilor transmise cu titlu fiduciar la expirarea termenului fixat prin contract”²⁷;

²⁴ Pentru mai multe detalii privind comparația fiduciei cu alte instituții de drept civil, a se vedea A.-G. Marin, *Fiducia și trust-ul*, în *Revista Universul Juridic Premium*, nr. 9/2019, disponibil în format electronic pe <https://www.universuljuridic.ro/> (accesat la data de 07.05.2025).

²⁵ Amintim faptul că potrivit dispozițiilor art. 2.327 din actualul Cod civil, în rândul cauzelor de preferință se regăsesc privilegiile, ipotecile și gajul.

²⁶ Pentru mai multe opinii privind calificarea fiduciei drept operațiune juridică sau contract, a se vedea B. Florea, *Unele observații asupra contractului de fiducie astfel cum este reglementat în noul Cod civil*, în *Revista Dreptul*, nr. 8/2013, pp. 60-82.

²⁷ M. Afrăsinie, D. M. Cigan, M. S. Croitoru, D. M. Cosma, M. Eftimie, G. C. Frențiu, E. Florescu, L. Irinescu, L. Mirea, Fl. Morozan, M. Păpureanu, O. Podaru, I. Popa, E. Roșioru, A. C. Târșia, C. T. Ungureau, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, Vol. I. Art. 1 – 952, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 1088.

- dacă vânzarea cu opțiune de răscumpărare reprezintă doar o posibilitate pentru vânzător de a executa o astfel de răscumpărare. Altfel spus, în cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare operează principiul disponibilității vânzătorului, în virtutea căruia poate să răscumpere sau nu bunul ori dreptul înstrăinat²⁸;
- pentru operațiunea de fiducie, legiuitorul impune forma autentică *ad validitatem*, spre deosebire de vânzarea cu opțiune de răscumpărare, unde această formă se aplică exclusiv în situația în care legea o solicită în mod expres, cum se întâmplă, de pildă, în cazul unui drept real imobiliar.

În ceea ce privește asemănările dintre fiducie și o astfel de vânzare atipică, în primul rând, amintim următoarele aspecte:

- în ambele contracte are loc un transfer temporar de proprietate. În cazul fiduciei, la data încetării contractului, masa patrimonială fiduciară se transferă la beneficiar, iar în lipsa acestuia, la constitutor, în timp ce, la vânzarea cu opțiune de răscumpărare, proprietatea revine vânzătorului, dacă acesta își exercită opțiunea potrivit legii;
- de asemenea, ambele pot fi folosite ca mijloace de garantare a unei obligații, mai exact, fiducia poate servi ca mecanism de garanție²⁹, iar vânzarea cu opțiune de răscumpărare poate ascunde un împrumut garantat³⁰;
- totodată, ambele contracte impun forma scrisă autentică, pentru validitate și opozabilitate față de terți.

Bineînțeles, contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare prezintă similitudini, dar și deosebiri față de alte contracte speciale civile. Astfel, contractul de report, definit ca o convenție prin care o parte, numită reportator, cumpără de la o altă parte, numită reportat, cu plata imediată, titluri de credit și valori mobiliare circulând în comerț și se obligă, în același timp, să revândă reportatului titluri de valoare sau valori mobiliare de aceeași specie, la o anumită scadență, în schimbul unei sume determinate.³¹ De pildă, prin comparație cu contractul de report, evidențiem câteva importante distincții:

²⁸ *Ibidem*, p. 64.

²⁹ Pentru mai multe detalii în acest sens, a se vedea: C.-C. Botu, *Fiducia-garanție*, în *Revista Română de Drept Privat*, pp.170-189; A. Tamba, *O proprietate-garanție: fiducia-garanție*, în *SUBB Iurisprudencia* nr. 3/2022, pp. 41-66; A.-R. Ion, *Fiducia – Garanție. Partea I*, disponibil pe www.juridice.ro (accesat la data de 16.10.2025).

³⁰ A se vedea în acest sens: G. Crețu, *Considerații în legătură cu varietățile vânzării de consumație în dispozițiile O.G. nr. 99/2000 și ale O.G. nr. 34/2014*, în *Revista Universul Juridic Premium*, p. 27.

³¹ Pentru o abordare minuțioasă a contractului de report, a se vedea M. Eftimie, *Comentarii și doctrină* (la art. 1772), în lucrarea colectivă „*Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*”, vol. III, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 122 și urm.; B. Florea, *Considerații referitoare la elementele specifice ale contractului de report în statornicirea Codului civil*, în *Revista Dreptul*, nr. 8/2014, articol disponibil în format electronic pe <https://www.lege5.ro/> (accesat la data de 08.04.2025); A.-T. Stănescu, *Drept comercial. Contracte profesionale*, Ediția a 3-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2020, pp. 96-122.

Vânzarea cu opțiune de răscumpărare

- în timp ce opțiunea în cazul contractului de vânzare cu opțiune de răscumpărare, aceasta este o facilitate dată vânzătorului³², pe care înstrăinătorul o poate exercita sau nu, pe când revânzarea titlurilor și/sau valorilor mobiliare în cazul reportului este obligatorie;
- în situația vânzării cu opțiune de răscumpărare, obiectul este constituit de același bun sau drept transmis cumpărătorului, în vreme ce, în situația contractului de report, obiectul revânzării nu-l mai reprezintă aceleași titluri cumpărate de reportator, ci alte titluri de credit și/sau valori mobiliare de aceeași specie³³;
- pe când vânzarea cu opțiune de răscumpărare este un contract afectat de o condiție rezolutorie, contractul de report este expresia unei vânzări, dublate de o promisiune de revânzare³⁴, natura juridică a celor două contracte fiind diferită;
- în vreme ce legiuitorul a consacrat, în cazul contractului de vânzare cu opțiune de răscumpărare, exercitarea opțiunii impune ca vânzătorul să restituie prețul primit (la care se pot adăuga și alte sume, precum cheltuielile ocazionate de încheierea contractului și realizarea formalităților de publicitate, dacă a fost cazul), în cazul contractului de report, prețul de revânzare se realizează la o sumă determinată de către părți, care este distinctă de prețul nominal pe care reportatul l-a primit la încheierea contractului;
- durata celor două contracte relevă o altă diferență semnificativă, întrucât, pentru vânzarea cu opțiune de răscumpărare, exercitarea opțiunii de răscumpărare este limitată de legiuitor la un termen de cel mult cinci ani de la data încheierii contractului, în timp ce pentru revânzarea titlurilor în ipoteza contractului de report, legiuitorul nu a prevăzut un anumit termen, scadența împlinindu-se la data convenită de către părțile contractului.

În rândul asemănărilor dintre contractul de report³⁵ și vânzarea cu opțiune de răscumpărare, amintim următoarele:

- ambele implică un transfer temporar al proprietății, fiind astfel contracte translativ de proprietate. Mai exact, în cazul contractului de report, reportatorul cumpără de la reportat titluri de credit și valorile imobiliare;

³² A se vedea: B. Florea, *Drept civil. Contractele speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 88; A. Nicolae, N. Crăciun, *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în Revista „Dreptul” nr. 1/2004, p. 242; St. D. Cărpănu, L. Stănculescu, V. Nemeș, *Contracte civile și comerciale*, Editura Hamangiu, București, 2009, p. 60.

³³ D. Ungureanu, Comentariu (la art. 1772), în „*Noul Cod civil. Comentariu pe articole*”, coordonatori A. F. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1811.

³⁴ A se vedea D. Ungureanu, *op. cit.*, p. 1811.

³⁵ Pentru o abordare mai amănunțită a contractului de report, a se vedea V. Nemeș, G. Fierbințeanu, *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie, jurisprudență, modele*. Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2022, pp. 175-187.

Prin același contract de report, reportatorul își asumă obligația de a revinde către reportat titluri și valori imobiliare de aceeași specie, la o anumită scadență și în schimbul unei sume determinate. Astfel, „*contractul de report presupune ajungerea la un acord de voință cu privire la două elemente: încheierea unei vânzări cu plata imediată și asumarea obligației de a vinde în viitor, la un preț stabilit în prezent. Ambele vizează titluri de credit și valori mobiliare, constituind obiectul derivat al contractului de report*”³⁶. Într-o manieră similară, și în contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare are loc un transfer de proprietate;

- atât contractul de report, cât și vânzarea cu opțiune de răscumpărare fac parte din rândul contractelor cu titlu oneros, întrucât fiecare parte urmărește un avantaj economic. În cazul contractului de report, „*Reportatul urmărește să obțină imediat o sumă de bani, având nevoie de lichidități, fără a pierde definitiv dreptul de proprietate asupra titlurilor; reportatorul urmărește să-și plaseze în mod avantajos lichiditățile disponibile, încasând un profit care reprezintă diferența între prețul plătit de el reportatului imediat și cel mai mare plătit la scadență de către reportat și care poartă denumirea de report*”³⁷, situație similară cu cea a contractului de vânzare cu opțiune de răscumpărare, în care vânzătorul urmărește adesea să obțină o sumă de bani, având nevoie de lichidități, fără a pierde însă definitiv dreptul de proprietate asupra bunului, în timp ce cumpărătorul achiziționează bunul la un preț mai mic și totodată beneficiază de garanția că, dacă opțiune de răscumpărare va fi exercitată, îi vor fi restituite sumele potrivit legii;
- de asemenea, ambele pot îndeplini o funcție economică de creditare/finanțare sau de garanție.

5. Concluzii

Străbătând un drum lung, lovit de controverse, sușuri și coborâșuri, în cele din urmă, sub imperiul actualului Cod civil, varietatea vânzării cu opțiune de răscumpărare și-a (re)căpătat locul între prevederile legii. Mai exact, în textele art. 1758-1762 din actualul Cod civil, legiuitorul a regândit 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.

Așadar, vânzarea cu opțiune de răscumpărare, care își trage seva tocmai din vechiul drept roman, a căpătat glas în spațiul juridic românesc, pentru ca, mai apoi, în urma nefericitei sale deturnări și a transformării într-un paravan pentru

³⁶ A. T. Stănescu, *Drept Comercial. Contracte profesionale*, Ediția a 5-a, Ed. Hamangiu, București, 2022, p. 167.

³⁷ D. Ungureanu în Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 2099-2100.

practicile cămătărești, a ajuns să fie o instituție blamată de societate și, mai mult chiar, interzisă de lege.

Însă eforturile depuse de legiuitorul român de a revigora această variantă de vânzare au fost încununate, în opinia noastră, de un real succes, fiind înlăturată pata care pune în umbră instituția și o apropiere de practicile cămătărești. Actualmente, apreciem că, prin strădania sa, legiuitorul a reușit să desprindă vânzarea cu opțiune de răscumpărare din rândul practicilor neonestе ale cămătăriei. În acest sens, salutăm, în primul rând, opțiunea actualului legiuitor de a renunța la denumirea tradițională de vânzare cu pact de răscumpărare în favoarea conceptului de vânzare cu opțiune de răscumpărare, aceasta din urmă aducând, în opinia noastră, un plus de transparență și claritate.

În privința instituțiilor cu care această varietate de vânzare împarte similitudini, dar față de care există, desigur, și o serie de deosebiri, pot fi amintite fiducia ori contractul de report, la rândul lor atent reglementate de actualul legiuitor român.

Referințe

- Afrăsinie M., Cigan D. M., Croitoru M. S., Cosma D. M., Eftimie M., Frențiu G. C., Florescu E., Irinescu L., Mirea L., Morozan Fl., Păpureanu M., Podaru O., Popa I., Roșioru E., Târșia A. C., Ungureanu C. T., *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, Vol. I. Art. 1 – 952, Ed. Hamangiu, București, 2012.
- Alexandrescu D., *Explicațiuni teoretice și practice a Dreptului Civil Român*; Tomul al Optulea, Partea II-a, Atelierele grafice Socec&Co, Soc. Anonima, 1923.
- Botu C.-C., *Contractul de vânzare ca mijloc de constituire a proprietății-garanție*, în Revista Romana de Drept Privat nr. 3/2023, disponibil în format electronic pe www.lege5.ro (accesat la data de 14.10.2025).
- Botu C.-C., *Fiducia-garanție*, în Revista Română de Drept Privat.
- Cărpenu St. D., Stănculescu L., Nemeș V., *Contracte civile și comerciale*, Editura Hamangiu, București, 2009.
- Chelaru E., *Despre forma antecontractelor de vânzare a imobilelor*, în Revista Universul Juridic, nr. 3/2015, p. 8, disponibil în format electronic la www.revista.universuljuridic.ro (accesat la data de 02.06.2025).
- Cilibiu O.M., *Dreptul contractelor administrative- note de curs pentru uzul studenților ID*, Ed. Academica Brâncuși, Târgu-Jiu, 2023.
- Ciutacu F., Sarchizian A., *Pactul de opțiune și promisiunea de a contracta în noul cod civil*, articol disponibil în format electronic pe https://www.ugb.ro/juridica/Issue2RO/3_Pactul_de_optiune.Florin_Ciutacu.RO.pdf (accesat la data de 13.03.2025).
- Crețu G., *Considerații în legătură cu varietățile vânzării de consumație în dispozițiile O.G. nr. 99/2000 și ale O.G. nr. 34/2014*, în Revista Universul Juridic Premium.
- Deak Fr., Carpenaru St., *Contracte civile și comerciale*, Ed. Lumina Lex, 1993.
- Dincă R., *Varietăți de vânzare*, Ed. Universul Juridic, București, 2016.
- Eftimie M., *Comentarii și doctrină (la art. 1772)*, în lucrarea colectivă „*Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*”, vol. III, Ed. Hamangiu, București, 2012.
- Florea B., *Considerații referitoare la elementele specifice ale contractului de report în statornicirea Codului civil*, în Revista Dreptul, nr. 8/2014, articol disponibil în format electronic pe <https://www.lege5.ro/> (accesat la data de 08.04.2023).
- Florea B., *Drept civil. Contractele speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2013.

- Florea B., *Unele observații asupra contractului de fiducie astfel cum este reglementat în noul Cod civil*, în Revista Dreptul, nr. 8/2013.
- Golub S., *Clauza de rezervă a dreptului de proprietate în procedura insolvenței. Despre opozabilitatea „inopozabilă” sau în căutarea oximoronului juridic perfect*, în Revista societăților și a dreptului comercial nr. 3/2018.
- Guzei-Mangu C., *Drepturi potestative în materia garantării executării obligațiilor*, în Revista Română de Drept Privat, nr. 03/2017.
- Ion A.-R., *Fiducia – Garanție. Partea I*, disponibil pe www.juridice.ro (accesat la data de 16.10.2025).
- Marcusohn V., *Drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2023.
- Marin A.-G., *Fiducia și trust-ul*, în Revista Universul Juridic Premium, nr. 9/2019, disponibil în format electronic pe <https://www.universuljuridic.ro/> (accesat la data de 07.05.2025)
- Moreanu D., *Fiducia și Trust-ul*, Ed. C.H. Beck, București, 2017.
- Moțiu F., *Contracte speciale: curs universitar, Ediția a 8-a, revizuită și adăugită*, Ed. Universul Juridic, București, 2020.
- Nemeș V., Fierbințeanu G., *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie, jurisprudență, modele*. Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2022.
- Nicolae A., Crăciun N., *Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare*, în Revista „Dreptul” nr. 1/2004.
- Noul Cod civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, modificată prin O.U.G. nr. 79/2011, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 696 din 30 septembrie 2011, cu modificări și completări ulterioare.
- 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.
- Popa I., *Contracte civile: de la teorie la practică, ediția a 2-a, revizuită și adăugită*, Ed. Universul Juridic, București, 2020.
- Popa I., *Problema anticrizei*, în Revista Universul Juridic Premium nr. 4/2021.
- 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*, Ed. Universul Juridic, București, 2017.
- Stancu R., *Evoluția contractului ca mijloc de transmitere a proprietății în 100 de ani de la Marea Unire*, în Revista Universul Juridic Premium nr. 5/2018.
- Stănescu A. T., *Drept Comercial. Contracte profesionale*, Ediția a 5-a, Ed. Hamangiu, București, 2022.
- Stănescu A.-T., *Drept comercial. Contracte profesionale*, Ediția a 3-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2020.
- Tamba A., *O proprietate-garanție: fiducia-garanție*, în SUBB Iurisprudentia nr. 3/2022.
- Tita-Nicolescu G., *Condiția și termenul – modalitățile actului juridic civil în reglementarea noului Cod civil*, în Revista Universul Juridic Premium nr. 5/2016, disponibil în format electronic pe https://www.universuljuridic.ro (accesat la data de 18.05.2025).
- Trocan L. M., *Unele considerații privind regimul juridic al trustului și al fiduciei*, în Revista Universul Juridic Premium, nr. 9/2019, disponibil în format electronic pe <https://www.universuljuridic.ro/> (accesat la data de 22.03.2025).

Vânzarea cu opțiune de răscumpărare

Ungureanu D., Comentariu (la art. 1772), în *„Noul Cod civil. Comentariu pe articole”*, coordonatori A. F. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, Ed. C.H. Beck, București, 2012.

www.congress.gov (accesat la data de 15.10.2025).

www.law.cornell.edu (accesat la data de 15.10.2025).

www.lawdictionary.org (accesat la data de 16.10.2025).

