

Teză de doctorat

VARIETĂȚI ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

REZUMAT

Conducător științific Prof. Univ. Dr. ION DOGARU	Doctorand PĂDURE (căs. Tudorașcu) MIHAELA MIRUNA
---	---

Actualitatea și gradul de studiere a temei investigate

Creșterea rolului jurisprudenței la nivel internațional cât și la nivel național a condus la necesitatea determinării raportului dintre jurisdicția internațională – jurisdicția națională. Astfel, am considerat acest studiu ca fiind oportun de a cunoaște valoarea pe care o au practica judiciară și doctrina în materie, în situația actuală și am urmărit obținerea unor concluzii pentru putea intui prevederile posibile.

Aceste raționamente au stat la baza conceperii prezentului studiu, pornind de la cercetarea teoriei contractului de vânzare-cumpărare, ajungând la investigarea temei centrale, varietățile contractului de vânzare-cumpărare, mai apoi la realizarea unei comparații între varietățile contractului de vânzare-cumpărare, și între varietăți și contractul de vânzare-cumpărare în sine. Am pus mare preț pe practica judiciară, element important în tratarea și purtarea discuțiilor pe marginea teoriilor expuse de marii doctrinari.

În prima parte a tezei, am pus accentul pe contractul de vânzare-cumpărare în materia dreptului comun, pentru ca în perspectivă să putem face o trecere la varietățile de vânzare și o determinare precisă a acestora, pentru ca mai apoi să putem face o comparație (delimitare) optimă între instituții. Am făcut, analiza efectivă a tuturor aspectelor importante care definesc contractul de vânzare-cumpărare, chiar dacă este o privire sintetică, deoarece contractul de vânzare-cumpărare în sine nu este principalul actor al acestui studiu, ci varietățile acestuia, pe larg tratate în a doua parte și mai apoi prin comparație în a treia parte a lucrării. Sigur că un rol important am acordat practicii judiciare, tratată nu foarte pe larg în prima parte a tezei, dar cu foarte mare grijă invocată în a doua parte a acesteia, pentru a sublinia importanța practică a instituțiilor discutate. În prezentul demers am parcurs studiile unor teoreticieni străini și români, fapt care reiasă pe larg și din bibliografia expusă în finalul tezei.

În partea a doua a tezei, am tratat pe larg, rând pe rând varietățile contractului de vânzare-cumpărare, cu sublinierea aspectelor invocate de notorii doctrinari și apoi sigur și cu interpretări proprii, analizând după cum am mai menționat deja atât doctrină românească în materie cât și doctrină străină. Ca și noutate, dată fiind perioada prin care trecem, aceea a elaborării de către legiuitor a Noului Cod Civil (*Adoptat prin Legea nr. 287/17.07.2009, Emitent Parlamentul României, publicată în Monitorul Oficial nr. 511 din 24 iulie 2009*), am făcut referire în paralel la prevederile acestuia și a modului cum sunt tratate instituțiile care au prezentat interes pentru noi, în noul text de lege.

Astfel am realizat trecerea către miezul problemei abordate: practica judiciară și doctrina în materie, adică dacă acestea conțin sau nu reguli generale și speciale, obligatorii.

Așadar, nucleul celei de-a doua părți îl constituie abordarea practicii judiciare și a doctrinei în materie pentru descrierea pe larg și înțelegerea varietăților de vânzare-cumpărare, s-au analizat comparativ din perspectiva doctrinei românești cu cea străină, a prevederilor Codului Civil și normelor speciale în materie cu prevederile

Noului Cod Civil, pentru a putea ajunge la concluzii relevante. Pe de altă parte, analiza acestora am realizat-o atât la nivel intern cât și la nivel internațional.

În cea de-a treia parte, am încercat o rezultantă a primelor două capitole, cu delimitarea mai întâi între varietățile de vânzare-cumpărare, ca în a doua parte al celui de-al treilea capitol să realizăm o delimitarea între contractul de vânzare-cumpărare din materia de drept comun și fiecare varietate de vânzare.

Cel de-al patrulea capitol îl reprezintă concluziile, care definitivează munca elaborării prezentei lucrări, capitol în care am încercat să subliniem propriile opinii cu privire la instituțiile civile analizate de-a lungul tezei.

Scopul și obiectivele tezei

Scopul principal al prezentei teze de doctorat constă în studierea comparativă a conceptelor doctrinare privind varietățile de vânzare, cu precădere a practicii judiciare și a doctrinei în materie.

Atingerea acestui scop a determinat trasarea și realizarea următoarelor obiective:

1. Lămurirea conceptului de *contract de vânzare-cumpărare*.
2. Lămurirea conceptului de *varietate de vânzare-cumpărare (a fiecărei varietăți de vânzare-cumpărare în parte)*.
3. Analiza fiecărei varietăți de vânzare în parte, de ce este sau de ce nu s-ar încadra în această categorie.
4. Cercetarea acestor instituții din perspectiva studiului comparat.
5. Comparație între instituții, pentru a sublinia rolul varietăților de vânzare-cumpărare.
5. Analiza practicii judiciare definitive pentru aceste instituții.

Suportul metodologic și teoretico-științific al lucrării

Cercetarea acestei teme privind contractul de vânzare-cumpărare (în mod sintetic) și pe larg a varietăților de vânzare-cumpărare, s-a întemeiat pe studierea unui

amplu material doctrinar teoretic al unor cercetători români și străini (așa cum am arătat mai sus) și precum și un vast material normativ și practic în domeniu.

Toate acestea au constituit suportul metodologic și tehnico-științific al prezentei teze de doctorat.

Noutatea științifică a rezultatelor obținute

Investigațiile făcute prin prezentul studiu au scos la iveală că etapa actuală a dezvoltării societății noastre se caracterizează prin creșterea importanței practicii judiciare constante și influența pozitivă a acesteia asupra justițiabililor în materie încrederea pe care aceasta o dă în justiție.

Fiind într-o etapă în care putem face o comparație între Codul Civil de la 1864 și Noul Cod Civil publicat în 2009, în materia studiată de noi deslușim unele diferențe, sigur că prin noile prevederi care încă nu sunt intrate în vigoare, își găsesc reglementare și instituții (varietăți de vânzare), care nu sunt reglementate în Codul Civil în vigoare, dar care era imperios necesar a fi reglementate: ex. retractul litigios, vânzarea electronică etc.

Prin cercetări aprofundate și prin consultarea numeroaselor studii doctrinare, atât românești cât și străine, am reușit să aducem puțină lumină asupra unor instituții mai puțin cunoscute sau interpretate în doctrina clasică, care își găsesc locul cu mândrie între varietățile de vânzare-cumpărare din punctul nostru de vedere, ca de exemplu vânzarea electronică, vânzarea în regim time-sharing.

Importanța teoretică și valoarea aplicativă a lucrării

Analizând trigonul **normă juridică - doctrină – practică juridică**, inclusiv din punctul de vedere al dreptului comparat, deoarece acesta reprezintă o temă de interes pentru majoritatea teoreticienilor în domeniu, am încercat să găsim soluții teoretice, deoarece criteriile jurisprudențiale trebuie să treacă în plan secundar în fața celor reținute de legislator.

Lucrarea se caracterizează prin analiza predominant doctrinară, rezultatele și concluziile putând fi utilizate și în procesul de instruire și perfecționare juridico-profesională.

Structura lucrării

Prezenta teză de doctorat este structurată în funcție de scopul și obiectivele cercetării, în funcție de problemele abordate, așa cum se regăsesc în teoria și filosofia dreptului.

Lucrarea constă în: introducere, patru capitole, anexe, bibliografie.

Primul capitol al tezei, intitulat *PRIVIRE SINTETICĂ ASUPRA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE*, cuprinde 4 secțiuni, care la rândul lor sunt împărțite în subsecțiuni, și încearcă o privire de ansamblu asupra contractului de vânzare-cumpărare. În capitolul de care se face vorbire, se analizează următoarele aspecte:

În cadrul Secțiunii 1, *Introducere în dreptul contractelor*, am realizat o definiție amplă a noțiunii de contract în raport cu noțiunea de convenție, atât din punct de vedere etimologic, dar în principal juridic, pornind de la legislația națională, trecând prin diverse legislații internaționale incidente în materie, și nu în ultimul rând prezentând și norme comunitare.

Am abordat apoi, în Secțiunea 2, *Noțiunea și condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare*, păstrând construcția acestor instituții astfel cum a fost clădită de marii doctrinari în materie. Pe acest traseu însă, cu titlu de noutate, am realizat o raportare și la prevederile Noului Cod Civil în materie, mergând cu analiza în paralel din punct de vedere legislativ, a ceea ce este și a ceea ce va fi. Am abordat teme precum: noțiunea de vânzare-cumpărare, părțile contractului de vânzare-cumpărare, vorbind în mod special și despre terți, caracterele juridice ale acestei instituții, condițiile de validitate (capacitatea de a contracta, raportându-ne și la incapacitățile speciale în materie, consimțământul părților, obiectul contractului –

despre lucru și despre preț, cauza contractului de vânzare-cumpărare, alte condiții de validitate, aici aducând în discuție forma contractului de vânzare-cumpărare precum și autorizarea prealabilă a vânzării unor bunuri).

Secțiunea 3, este dedicată Efectelor contractului de vânzare-cumpărare, aici analizând pe rând obligațiile vânzătorului cât și pe cele ale cumpărătorului, urmând ca în secțiunea 4, Buna credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, să ieșim din tiparul analizei clasice a contractului de vânzare-cumpărare, și să detaliem câteva aspecte raportate la buna credință, sau în limbaj uzual, loialitatea reciprocă a partenerilor, un aspect interesant care caracterizează derularea unui astfel de contract. De asemenea am analizat tot în cadrul acestei secțiuni, dolul și violența, cauze care conduc la reaua credință.

Capitolul II al lucrării este temelia acesteia, pentru că, face o prezentare pe larg a varietăților de vânzare. Cuprinde două secțiuni, și anume: *Varietăți de vânzare ce depind de poziția cumpărătorului*, iar cea de-a doua: *Alte varietăți de vânzare*.

În cadrul primei secțiuni, am inclus: *Vânzarea după greutate, număr sau măsură, Vânzarea cu grămada, Vânzarea pe gustate, Vânzarea pe încercate, Vânzarea după mostră (pe bază de eșantion) și Vânzarea de bunuri viitoare*. De ce am ales separarea varietăților de vânzare în acest fel? Pentru că în situația acestor varietăți de care am făcut deja vorbire, momentul încheierii contractului este momentul realizării acordului de voințe, care este diferit de momentul transferului dreptului de proprietate, iar poziția cumpărătorului în acest sens este definitivă.

În cadrul celei de-a doua secțiuni am inclus celelalte varietăți tratate, și anume: *Vânzarea cu pact (opțiune) de răscumpărare* (instituție care ridică foarte multe întrebări și este teribil de controversată, insuficient legiferată dar cu reale perspective în viitor), *Vânzările încheiate cu consumatorii în afara spațiilor comerciale sau la distanță* (sigur că această instituție cade sub incidența dreptului comercial, însă ni s-a părut interesant de tratat aici de față, datorită unui aspect juridic interesant, și anume a dreptului de denunțare unilaterală a vânzării, cu specific aparte), *Vânzarea unei*

moșteniri, Vânzarea de drepturi de creanță (cesiunea de creanță), instituție juridică relativ greoaie și foarte des întâlnită acum în aceste realități sociale cu care ne confruntăm), Vânzarea de drepturi litigioase (la fel o instituție cotroversată, cu foarte multe probleme în practica juridică), Vânzarea la licitație, o noutate în cadrul varietăților, și o noutate pentru dreptul nostru în general, Vânzarea în sistemul coproprietății spațio-temporale, cu accente atât pe dreptul românesc cât și cel francez, Vânzarea electronică (în tratarea acestei instituții am efectuat atât un mic studiu sociologic cât și unul tehnic, în limita propriilor cunoștințe, aceasta pentru faptul că, fiind un aspect foarte nou pentru tot ce înseamnă comerț, ne-a atras atenția în mod deosebit), Vânzarea unui imobil aflat în stadiu viitor de edificare, Vânzarea cu arvună, Vânzarea către populație a locuințelor construite din fondurile statului și din fondurile unor unități de stat, Vânzarea locuințelor trecute în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, Vânzarea cumpărarea imobiliară (dat fiind faptul că acest tip de vânzare are o aplicabilitate deosebită din punct de vedere practic și cunoaște multe particularități, mai mult pentru că în doctrina de specialitate am întâlnit foarte multe controverse, ca de altfel și ca și practician, am îndrăznit catalogarea acestui tip de vânzare ca fiind o posibilă varietate), ultima varietate tratată în acest capitol fiind Vânzarea cu plata prețului în rate (modalitate de vânzare reglementată prin lege specială).

Cel de-al treilea capitol, intitulat *PRIVIRE COMPARATIVĂ ÎNTRE CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE PROPRIU-ZIS ȘI VARIETĂȚILE ACESTUIA*, cuprinde două secțiuni, și anume: *Privire comparativă asupra diferitelor feluri de varietăți de vânzare între ele*, și *Privire comparativă asupra raportului dintre contractul de vânzare-cumpărare propriu-zis și variantele de vânzare-cumpărare*.

Prima secțiune, presupune o analiză comparativă între varietățile contractului de vânzare-cumpărare cu vânzare discreționară din partea cumpărătorului și cu vânzare în care poziția vânzătorului nu este discreționară. Ni s-a părut sugestivă o

astfel de comparație pentru o mai bună înțelegere a instituțiilor. Apoi am realizat comparații între alte tipuri de varietăți, insistând pe contractul pignorativ și retractul litigios și cesiunea de creanță.

Cea de-a doua secțiune, face o analiză asupra delimitării contractului de vânzare-cumpărare de: vânzarea cu grămada, vânzarea după greutate, număr sau măsură și vânzarea de bunuri viitoare, apoi de: vânzarea pe gustate, vânzarea pe încercate și vânzarea pe bază de eșantion, și apoi în final de alte tipuri de vânzare.

În zilele noastre contractul de vânzare-cumpărare are un loc privilegiat, dat fiind faptul că circulația bunurilor și mărfurilor în general, presupune existența acestei instituții.

Avem de-a face cu oferte care presupun negocieri¹, cu tranzacții imobiliare, cu diferite tipuri de acte de dispoziție care îmbracă forma vânzării, iată așadar că această formă de transfer de proprietate este extrem de prezentă în actualitate.

Ca urmare a acestor fapte, contractul de vânzare-cumpărare ne apare ca actul juridic cel mai des uzitat în zilele noastre.

Vânzarea așadar, apare ca fiind un schimb perfecționat. De ce? Pentru că în trecut oamenii făceau schimburi de mărfuri, mai apoi, către zilele noastre, atât în materie civilă cât și în materie comercială, a apărut moneda de schimb, iar acum se uzitează și instrumente precum: cambia, biletul la ordin, fila CEC (cu preponderență în materie comercială), oamenii realizând deosebite progrese, înlesnind încheierea vânzărilor nenumărate de mărfuri și materii prime.²

Dacă ne raportăm în schimb la varietățile de vânzare, trebuie să menționăm faptul că :”pentru anumite tipuri de vânzare, devin aplicabile, pe lângă regulile generale specifice oricărei vânzări, și anumite reguli speciale”³, din acest motiv ar fi

¹ I. Dogaru, L. Săuleanu, *Teoria generală a obligațiilor comerciale*, E.D.P., București, 2006, pag. 109-110

² I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român. Studiu de doctrină și jurisprudență*, Vol. II, Ed. Socec, București, 1943, pag. 277.

³ Ioan Popa, *Contractul de vânzare-cumpărare*, Studiu comparativ de doctrină și jurisprudență, Ediția a II-a, Universul Juridic, București, 2008, pag. 420.

catalogate ca alte tipuri de vânzare, sau varietăți ale contractului de vânzare-cumpărare.

Opiniile în doctrină sunt extrem de contraversate cu privire la acestea, în lucrarea de față am încercat să le surprindem pe marea majoritate despre care s-a făcut vorbire în acest sens, și exprimând păreri pro și contra lor.

Acest al treilea capitol se vrea a fi o rezultată a celor deja analizate în primele două capitole, o discuție pragmatică pe firul întregii lucrări.

În fine în cel de-al patrulea capitol, sau *Concluziile*, am înmănușat ideile de bază și de interes ale lucrării, exprimarea părerilor personale.

Lucrarea mai cuprinde de asemenea o listă bibliografică amplă, atât literatură de specialitate românească, fiind prezenți cele mai notorii doctrinari ai dreptului, și de asemenea literatură străină, cu preponderență franceză. Am uzitat acte normative în vigoare, naționale și internaționale, de asemenea am consultat și pagini în format electronic. În final se regăsesc două anexe, care sunt texte *in extenso* de cazuistică specifică, culese de la Curtea de Apel Alba Iulia.

Lucrarea cuprinde 134 repere bibliografice.

Cuvinte cheie: contractul de vânzare-cumpărare, varietăți ale contractului de vânzare-cumpărare, doctrină, vânzarea pe gustate, vânzarea pe încercate, pactul de răscumpărare, arvună, comerț electronic, licitație, bunuri imobile, stadiu viitor de edificare.