

**UNIVERSITATEA DE VEST TIMIȘOARA
FACULTATEA DE DREPT
ȘCOALA DOCTORALĂ DE DREPT**

**REZUMATUL
TEZEI DE DOCTORAT**

VÂNZAREA BUNULUI ALTUIA - CONTROVERSE ȘI SOLUȚII

CONDUCĂTOR DE DOCTORAT:

Prof. univ.dr. FLORIN MOȚIU

DOCTORAND:

MARIANA MUSCHICI

TIMIȘOARA,

2022

Este un truism faptul că dreptul de proprietate este dreptul patrimonial cel mai important, deoarece constituie o adevărată coloană vertebrală a întregului patrimoniu aparținând oricărei persoane, spunea profesorul Liviu Pop în anul 2014, prefațând lucrarea de doctorat a lui Șerban Mircioiu, cu titlul „Transferul dreptului de proprietate prin vânzare”. Toate celelalte elemente ale patrimoniului au o dependență directă sau indirectă față de acest drept, atât în statică și, mai ales, în dinamica lor, până la stingere. Fiind un drept real, prin transferul dreptului de proprietate de la o persoană la alta, prin acte între vii și pentru cauză de moarte, se realizează circulația principală a valorilor patrimoniale între membrii societății.

Pentru aceste motive, în principal, transmiterea dreptului de proprietate între vii prin contractul de vânzare este o operație juridică de primă importanță legislativă, practică și doctrinară. Așa se explică faptul că vânzarea bunului altuia constituie o parte dintr-o temă centrală de cercetare pentru știința dreptului privat, cu implicații în întreg dreptul pozitiv.

Vânzarea bunului altuia, prezintă importanță actuală, dincolo de curiozitatea juridică a mecanismului, prin însăși faptul că suscită discuțiile inerente unei instituții nou reglementate de legiuitorul român, prin art. 1683 din Codul civil, adoptat prin Legea nr.287/2009, motiv pentru care considerăm că aspectele cercetate pot fi folositoare în practica judiciară, dar pot constitui și un punct de plecare pentru dezbaterile doctrinare viitoare.

Prin studiul de față s-a urmărit prezentarea și explicarea tuturor componentelor vânzării bunului altuia, începând cu evoluția sa istorică, continuând cu teoriile emise în condițiile lipsei de reglementare din vechiul Cod Civil și terminând cu fizionomia vânzării bunului altuia în codurile civile moderne, inclusiv cel românesc.

Vânzarea bunului altuia, o varietate de vânzare al cărei obiect derivat, bunul, nu se află în proprietatea vânzătorului, ci a unui terț, își dovedește utilitatea sub aspectul evitării încheierii unor acte de vânzare succesive, dar și pentru înlesnirea rapidității relațiilor comerciale, indiferent că acestea sunt încheiate între profesioniști sau persoane fizice.

Prin teza propusă, urmărim să aducem o contribuție substanțială, în principal, din perspectivă practică, descriind modalitatea în care legiuitorul reglementează instituția vânzării bunului altuia, în opinia noastră, prin conturarea

elementelor de verificare ale practicienilor de drept pentru identificarea cazurilor de vânzare a bunului altuia și aplicarea efectelor specifice ale acestei vânzări.

Desigur, o instituție atât de vastă, cum este vânzarea bunului altuia, prezintă și inconvenientul ca autorul unui asemenea demers să nu reușească să asimileze pe deplin toate subtilitățile necesare pentru decelarea condițiilor, modalităților de executare sau efectelor unei asemenea vânzări, însă sperăm că va contribui într-o manieră considerabilă pentru tranșarea unicității acesteia în cadrul altor tipuri de vânzări.

Teza este realizată în trei capitole, după cum urmează.

Primul capitol numit „*Evoluția conceptuală a vânzării bunului altuia în dreptul românesc*” este consacrat analizei vânzării bunului altuia în decursul istoriei, începând cu perioada antică, până la reglementarea instituției în Codul civil român actual, ce a intrat în vigoare la 1 octombrie 2011.

Acest capitol este format din două subcapitole.

Primul subcapitol se referă la diversele modalități în care vânzarea bunului altuia se poate identifica în perioade istorice de referință, cum ar fi Grecia antică, perioada romană, apoi perioada veche a istoriei românilor până la ivirea primelor începuturi de state naționale în Transilvania în veacul al IX-lea, perioada medie a istoriei românilor până la Revoluția din 1821 și realizarea Unirii și, în sfârșit, perioada nouă a istoriei românilor.

Discursul cercetării începe cu viziunea istorico-juridică a vânzării din Grecia antică unde datorită specificului vieții grecești care se baza pe activitatea comercială, vânzarea bunului altuia apare ca fiind, mai degrabă, o modalitate de înlăturare a efectelor contractului de vânzare încheiat de un vânzător neproprietar, decât o permisiune a părților de a încheia contracte de acest fel, motiv pentru care vânzările de acest fel, chiar rare, reprezintă sâmburii instituției cercetate. Aceasta deoarece legea nu-i dădea dreptul cumpărătorului la nicio acțiune contra vânzătorului care nu era proprietarul bunului, însă, totuși, cumpărătorul avea doar o acțiune în despăgubire, întemeiată pe răspunderea culpabilă a vânzătorului, nu pe contract, astfel că erau descurajate vânzările de bunuri ale altuia.

Cercetarea se continuă cu dreptul roman, unde cu surprindere, se regăsește vânzarea bunului altuia chiar în cadrul proprietății quiritare, cea mai veche formă a proprietății private romane și singura până la finele republicii, presupunând ca titular un cetățean roman, ca obiect un bun *mancipi-res Mancipi* și ca singur mod de înstrăinare *mancipatio* și *in iure cesio*.

Mancipațiunea, era o vânzare oarecum fictivă, proprie cetățenilor romani, în care, în fața a cinci martori, se afirma dreptul de proprietate asupra bunului ce se înstrăina pe o bucată de aramă, în loc de preț. Dacă bunul era dobândit de la un neproprietar, proprietatea nu se transferă.

Pe calea unui proces fictiv-*in iure cessio*, se transferă dreptul de proprietate asupra bunului, în fața unui magistrat, după procedura sacramentului *in rem*. Dobânditorul declară în termeni sacramentali că respectivul bun îi aparține, după dreptul quiritar, iar alienatorul, fără să se opună, achiesează la pretenția dobânditorului. Magistratul luând act de atitudinea alienatorului, pârât în acest proces fictiv, dădea câștig de cauză dobânditorului-reclamant.

Totuși, mancipațiunea avea și un efect obligatoriu, în sensul că alienatorul era obligat să stea alături de dobânditor în cazul în care bunul mancipat era revendicat de către un terț și să dovedească că el și toți antecesorii săi au dobândit bunul într-un mod întemeiat. Dacă dobânditorul era deposedat de terțul proprietar, acesta avea la dispoziție o acțiune- *actio auctoritas*, prin care putea solicita, cu titlu de despăgubire de la înstrăinător dublul prețului cu care achiziționase bunul, însă această acțiune nu își avea originea în actul mancipării, în sine.

De asemenea, justa cauză, ce stătea la baza posesiei pentru a uzucapa, putea avea la bază dobândirea bunului de la un neproprietar.

Ca urmare, în epoca veche a regalității romane, vânzarea bunului altuia era posibilă în formele prezentate, însă numărul mare al martorilor folosiți pentru asigurarea publicității vânzării, precum și *actio auctoritas* descurajau astfel de vânzări, aceasta rămânând doar o modalitate teoretică, despre care izvoarele istorice nu conțin exemple practice.

Abia spre sfârșitul republicii, situată temporat între anii 509-27 î.Hr., apare vânzarea, în forma sa consensuală, care, potrivit lui Gaius, se formează prin acordul de voințe asupra obiectului și prețului.

Cu timpul mancipațiunea se transformă într-un act abstract, pe de-o parte pentru că era independentă de orice cauză, iar pe de altă parte, pentru că spectrul ei de utilizare devenise foarte larg. În acest rol al mancipațiunii acauzale, proprietatea era transferată chiar dacă actul obligațional era nevalabil, cu condiția respectării ritualului mancipațiunii în sine și a existenței dreptului de proprietate al alienatorului, ceea ce denotă că nu era posibilă vânzarea bunurilor altuia, mai ales că nici nu era necesară predarea posesiei bunului.

Până în secolul III d.Hr., singurul efect al ipotecii a fost *ius possidendi*-posesia. Creditorul nu avea dreptul de a vinde bunul, ci numai dreptul de a-l păstra, ca o măsură de constrângere, până când debitorul își executa obligația.

Însă, după acest moment, dreptul de a vinde, născut inițial dintr-o convenție specială, a devenit un efect firesc al ipotecii. *Ius distrahendi* - dispoziția prezintă unele caractere anormale, deoarece creditorul ipotecar transmite bunul cu titlu de proprietate, cu toate că are numai calitatea de posesor. În acest caz, romanii s-au îndepărtat de la exigențele principiului conform căruia *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* -nimeni nu poate transmite mai mult decât are el însuși, fiind o formă a vânzării bunului altuia.

În cadrul Digestelor, vânzarea-cumpărarea, *emptio-venditio*, era consensuală și se realiza prin simpla transferare a lucrului, în schimbul prețului, în urma acordului părților, fiind un contract sinalagmatic perfect ce naștea obligații în sarcina ambelor părți.

Vânzătorul era obligat să predea cumpărătorului lucrul, transmitându-i posesia, nu proprietatea, explicația constând în rațiuni practice, deoarece vânzarea putea fi încheiată și de peregrini, care nu aveau dreptul să dobândească un drept de proprietate quiritară, iar vânzătorul nu trebuia să facă proba dreptului său de proprietate, potrivit celor inserate de Paul și Ulpian în Digeste, astfel că se puteau vinde bunuri ale altuia.

În perioada veche a istoriei românilor până în veacul al IX-lea, creditorul, fie gajist, fie ipotecar, dacă nu-i era achitată creanța, putea să-și realizeze dreptul său asupra lucrului ce forma obiectul garanției, fie devenind proprietar al acestuia, fie vânzându-l, urmând a se îndeștula din preț. De asemenea, peregrinii puteau vinde bunuri, deși în contextul realităților timpurilor de atunci, aceștia nu puteau dobândi bunuri în proprietate, fiind tot o formă de vânzarea a bunului altuia.

În perioada codurilor, Codul lui Caragea în Țara Românească și Codul lui Calimach în Moldova, condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare erau proprietatea bunului pentru care părțile contractau, consimțământul neviciat al părților, lucrul să fie în comercium și cauza licită, astfel că vânzarea bunului altuia nu era reglementată, iar în cazul în care vânzătorul înstrăina bunul de mai multe ori către cumpărători diferiți, avea câștig de cauză, de regulă, cumpărătorul căruia îi fusese predată posesia bunului mobil sau titlul bunului imobil.

Cel de-al doilea subcapitol cuprinde analiza vânzării bunului altuia în viziunea Codului civil din 1864, începând cu definiția, principiile și caracterele

juridice ale contractului de vânzare, trecând prin teoriile emise de doctrină în privința vânzării bunului altuia, sub aspectul regimului juridic și efectelor și menționând, în încheiere, modalitățile de vânzare a bunului altuia.

Conform concepției Codului civil din 1864, vânzarea era un contract translativ de proprietate, iar transmiterea instantanee, de drept, a proprietății și a riscurilor aferente, de îndată ce s-a realizat acordul de voințe operează, însă, numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții: vânzătorul trebuie să fie proprietarul lucrului vândut, lucrul vândut trebuie să fie determinat individual, lucrul vândut trebuie să existe la momentul încheierii contractului și părțile să nu fi amânat transferul dreptului de proprietate la un moment ulterior.

Analiza doctrinară a tezelor referitoare la vânzarea bunului altuia, în concepția Codului civil din 1864, se face de către diferiți autori în cadrul examinării obiectului derivat al prestațiilor părților care este lucrul vândut, fiind emise cele trei teorii complexe aplicabile, respectiv nulitatea absolută, relativă și rezoluțiunea contractului de vânzare.

Dintre acestea cea mai folosită în practică, în privința vânzării bunului altuia, a fost cea privind nulitatea relativă contractului de vânzare pentru eroare asupra lipsei calității de proprietar a vânzătorului, ce putea fi cerută exclusiv de cumpărător, în cazul în care obiectul derivat al vânzării, bunul determinat, nu era în proprietatea vânzătorului la momentul încheierii operațiunii juridice.

Nulitatea relativă putea fi invocată pentru eroare, fie întrucât cumpărătorul s-a înșelat asupra substanței lucrului, socotind că este proprietatea vânzătorului, fie întrucât s-a înșelat asupra persoanei vânzătorului, socotind că este proprietar al lucrului.

Nulitatea relativă a vânzării lucrului altuia a mai fost argumentată pentru lipsa de „capacitate” a vânzătorului, cu mențiunea că „imposibilitatea” în care se afla vânzătorul de a transmite proprietatea lucrului vândut, care nu-i aparține, nu constituia o „incapacitate” juridică a vânzătorului, ca persoană, ci era o simplă împrejurare de fapt.

Ca aplicații practice, am descris cele mai frecvente cazuri de vânzare a bunului altuia. Acestea sunt vânzarea bunului aflat în indiviziune, vânzarea bunului comun al soților și vânzarea bunului de către un proprietar aparent.

Cu referire la vânzarea bunului aflat în indiviziune am arătat că în cazul în care vânzătorul înstrăinează, în natură, în materialitatea sa, bunul stăpânit în indiviziune sau o parte materială din acel bun, validitatea contractului depinde de

rezultatul partajului, dacă ceilalți coindivizari nu consimt la încheierea contractului și nici nu îl ratifică ulterior încheierii acestuia.

Astfel, dacă bunul era atribuit la partaj coindivizarului înstrăinător, contractul de vânzare rămâne valabil și dreptul cumpărătorului se consolidează retroactiv, deoarece partajul este declarativ, deci produce efecte retroactive, conform art. 786 Cod civil român din 1864, vânzătorul devenind proprietar exclusiv, în mod retroactiv.

Dacă bunul înstrăinat era atribuit altui coindivizar, actul de înstrăinare va fi desființat retroactiv pentru lipsa calității de proprietar a vânzătorului, fiind aplicabile regulile de la vânzarea bunului altuia, respectiv nulitatea relativă a contractului, cu angajarea sau nu a răspunderii vânzătorului pentru evicțiune, în funcție de solicitarea cumpărătorului, cu excepția cazului în care cumpărătorul a cumpărat pe propriul său risc, asumat contractual.

Ceilalți coindivizari, în afara celui ce vinde, nu puteau cere constatarea nulității, anularea actului de înstrăinare și nu puteau intenta o acțiune în revendicare, dacă cumpărătorul a intrat în posesia bunului, singurele apărări pe care le aveau la dispoziție realizându-se prin acțiunea în partaj.

În funcție de natura bunului înstrăinat, vânzarea unui bun comun al soților, de către unul dintre soți, fără acordul celuilalt soț, era valabilă sau nu.

În baza mandatului tacit reciproc între soți, vânzarea bunului mobil era valabilă, pe toată durata căsătoriei, conform art. 35 alin. (1) din Codul familiei, care prevede că „soții administrează și folosesc împreună bunurile comune și dispun tot astfel de ele. Oricare dintre soți, exercitând singur aceste drepturi, este socotit că are și consimțământul celuilalt soț”.

Însă, în cazul bunurilor imobile, conform art. 35 alin. (2) teza a II-a din Codul familiei, care prevede „cu toate acestea, nici unul dintre soți nu poate înstrăina și nici nu poate greva un teren sau o construcție ce face parte din bunurile comune, dacă nu are consimțământul expres al celuilalt soț”, soțul vânzător este obligat să obțină mandatul expres al celuilalt soț, sub sancțiunea nulității relative a vânzării încheiate.

În cele mai multe cazuri, proprietarul aparent era moștenitorul, declarat, ulterior vânzării, nedemn sau căruia i se desființează titlul de moștenitor.

Cu alte cuvinte, fiind o vânzare a bunului altuia, ar fi trebuit aplicate regulile de la această vânzare.

Însă, practic, regulile de la vânzarea bunului altuia au fost înlăturate pe considerente de bună-credință și protejarea securității dinamice a raporturilor civile, prin aplicarea aparenței în drept, respectiv *error communis facit ius*.

Astfel, cumpărătorul de bună-credință al unui bun mobil, va păstra acel bun, în temeiul art. 1909 Cod civil român din 1864, iar *error communis facit ius* putea fi invocat ca apărare a cumpărătorului, în cazul în care adevăratul proprietar pornea o acțiune în revendicare a bunului vândut.

Dacă bunul vândut era imobil, cel ce și-a înscris primul dreptul de proprietate în cartea funciară, rămâne proprietar, pentru restul cumpărătorilor existând doar acțiunea în răspundere pentru evicțiune, intentată vânzătorului de rea-credință.

Al doilea capitol, cu denumirea „*Fizionomia vânzării bunului altuia în actualul Cod civil român și codurile civile moderne*”, format din două subcapitole, este consacrat, în primul subcapitol, analizei vânzării bunului altuia din perspectiva principiilor și caracterelor juridice ale contractului de vânzare, valabilității, efectelor, momentului transferului dreptului de proprietate, caracterului rezolubil al vânzării bunului altuia și riscului contractual, conform reglementării actuale din art. 1683 Cod civil.

Potrivit art. 1683 Cod civil actual, dacă, la data încheierii contractului asupra unui bun individual determinat, acesta se află în proprietatea unui terț, contractul este valabil, iar vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător.

Obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului.

Vânzarea bunului altuia se aseamănă izbitor cu promisiunea bilaterală de vânzare, sub aspectul naturii juridice a obligațiilor asumate de ambele părți, care sunt tot obligații de a face, atât la promisiune, cât și la vânzarea bunului altuia, însă acestea sunt diferite sub aspectul obiectului lor. Prin promisiune, părțile se obligă să încheie în viitor contractul de vânzare, pe baza clauzelor stabilite la momentul încheierii promisiunii, iar la vânzarea bunului altuia, vânzătorul și cumpărătorul își asumă obligațiile principale dintr-un contract de vânzare, cu rezerva vânzătorului bunului altuia de a face diligențele necesare pentru asigurarea transmiterii dreptului de proprietate la cumpărător, în viitor, fie prin dobândirea bunului în

patrimoniul propriu, fie prin înlesnirea dobândirii bunului din patrimoniul unui terț, proprietar al bunului. Ambele obligații au natura juridică a unor obligații de a face și de rezultat, însă diligențele vânzătorului bunului altuia urmăresc procurarea proprietății bunului pentru cumpărător, în lipsa dreptului de proprietate al vânzătorului asupra bunului, chiar din patrimoniul unui terț.

Vânzarea bunului altuia se deosebește de promisiunea faptei altuia, deoarece prin promisiunea faptei altuia, promitentul se obligă să determine o a treia persoană să încheie ori să ratifice un act juridic ori să garanteze executarea prestației asumate ulterior de către un terț, însă contractele încheiate sunt de sine stătătoare, chiar dacă există legătură de cauzalitate între acestea.

Particularitatea vânzării bunului altuia, în cadrul varietăților contractului de vânzare, constă în executarea obligației principale a vânzătorului de a asigura transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său la cumpărător și în modalitățile de executare pe care legea le prevede expres, însă nu limitativ.

De aceea, dezbaterile doctrinei s-au axat mai ales pe natura obligației vânzătorului, firește, după obiectul său, pentru evidențierea atât a momentului la care operează transferul dreptului de proprietate, cât mai ales a îndeplinirii acesteia.

În contextul dezbaterii valabilității vânzării bunului altuia, s-a evidențiat faptul că vânzările care au ca obiect derivat bunul altuia nu sunt lovite de nulitate, ci dau naștere unei obligații de a face în sarcina debitorului, ceea ce denotă că aceste contracte nu sunt translativ de drepturi ca urmare a acordului de voință între debitor și creditor, ci produc efecte doar în plan obligațional.

Aceste prevederi se aliniază expunerii de motive ale proiectului de Cod civil unde se menționează că „Referitor la dispozițiile ce reglementează obiectul contractului, s-a urmărit asigurarea unui echilibru între nevalabilitatea contractului și răspunderea contractuală. Astfel, potrivit noii reglementări, imposibilitatea inițială a obiectului obligației nu atrage întotdeauna nulitatea contractului. Se reglementează posibilitatea de a contracta cu privire la bunuri care, la data încheierii contractului, aparțin unei terțe persoane, soluție care este perfect concordantă cu necesitățile relevate atât de circuitul comercial, cât și de cel civil.”.

Interpretând motivele legiuitorului, concluzia noastră este că vânzarea bunului altuia este un contract valabil, indiferent dacă cumpărătorul cunoaște sau nu că bunul nu aparține vânzătorului, deoarece, în toate cazurile, se angajează răspunderea contractuală a vânzătorului pentru neîndeplinirea obligației de a

asigura transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului, din patrimoniul terțului în patrimoniul cumpărătorului.

Descrierea mecanismului vânzării bunului altuia ne-a dus la concluzia că obligația vânzătorului este o obligație de a face, al cărei rezultat determinat este transmiterea dreptului de proprietate la cumpărător.

În acest context, am creionat condițiile ce trebuie îndeplinite pentru a ne afla în prezența unei vânzări a bunului altuia, astfel: bunul vândut să nu aparțină vânzătorului, bunul să fie individual determinat și vânzătorul să se oblighe la transmiterea proprietății către cumpărător. Vânzătorul se obligă la transmiterea proprietății către cumpărător privită doar ca o aptitudine clară de transfer al proprietății, care, în fapt, se reduce doar la îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate de vânzător și al căror rezultat este transferul automat al proprietății bunului individual determinat către cumpărător, fără a mai fi nevoie de încheierea unui alt act juridic între proprietarul bunului și cumpărător.

Data fiind această ultimă condiție extrasă din prevederile legale, am aprecia intervenția legiuitorului pentru ipoteza ratificării contractului de vânzare a bunului altuia de către terțul proprietar în sensul transmiterii directe a dreptului de proprietate asupra bunului la cumpărător. Aceasta pentru că, în opinia noastră, nu este suficientă prevederea din art. 1683 alin. (3) Cod civil care dispune că proprietatea se strămută de drept la cumpărător, ci este necesar să se specifice modul direct de transmitere a proprietății din patrimoniul ratificatorului la cumpărător, fără a trece prin patrimoniul vânzătorului bunului altuia.

Ca urmare, propunerea noastră de *lege ferenda* privește ipoteza ratificării contractului de vânzare a bunului altuia de către terțul proprietar în sensul transmiterii directe a dreptului de proprietate asupra bunului la cumpărător, fără a trece prin patrimoniul vânzătorului bunului altuia.

Vânzarea bunului altuia presupune executarea unor prestații în vederea realizării obiectivului comun, transferul dreptului de proprietate în patrimoniul cumpărătorului, iar în această cheie, părțile încheie contractul, cu luarea în considerare din perspectiva cauzei, mai ales a cumpărătorului, a interesului comun și individual, reprezentat de transmiterea proprietății.

Vânzătorul este interesat de prețul primit și de executarea propriei obligații ce are drept rezultat transferul dreptului de proprietate asupra bunului în patrimoniul cumpărătorului, iar cumpărătorul este interesat de bunul dobândit, pe baza diligențelor făcute de vânzător. Aceste diligențe ale vânzătorului, nu sunt

obligățiile generale din contractele de vânzare, ci au un oarecare caracter *intuitu personae*, deoarece vânzătorul își asumă dobândirea proprietății bunului sau obligații de mijloace de convingere a terțului de a ratifica vânzarea sau încheierea unui alt contract prin care bunul să ajungă în patrimoniul cumpărătorului, acesta fiind rezultatul obligațiilor de a face ale vânzătorului, transpuse din sintagma „ să asigure” transmiterea dreptului de proprietate. Aceasta presupune că vânzătorul se poate afla în relații de rudenie, de încredere, de prietenie sau alte asemenea relații apropiate cu terțul care este proprietarul bunului vândut sau poate avea un drept real condițional sau de creanță asupra bunului vândut. Însă, la fel de bine, vânzătorul poate să nu știe că bunul nu îi aparține, context în care, dacă interesul comun și individual al cumpărătorului de la încheierea contractului este satisfăcut, vânzarea este valabilă.

Pe argumentele anterioare, considerăm că trebuie interpretată noțiunea de cauză în cadrul contractului de vânzare a bunului altuia, în cheia unei viziuni de echilibru, suficient de subiectivă pentru a permite analiza economiei contractului de către instanțele de judecată, în cazul neînțelegerii părților, dar suficient de obiectivă pentru a respecta exigențele circuitului civil.

Aceasta este propunerea noastră de *lege ferenda* în privința interpretării prevederilor legale de către practica judiciară care se va apleca asupra motivului determinant ce a dus la încheierea contractului. Astfel, dacă pe baza diligențelor vânzătorului, chiar minime, interesul individual al cumpărătorului de la încheierea contractului de a ajunge bunul în patrimoniul său este satisfăcut, vânzarea este valabilă, iar cauza finală a contractului este îndeplinită.

Mai subliniem că am dedus, într-o interpretare extensivă a prevederilor legale, că vânzarea bunului altuia este o vânzare valabilă, chiar și atunci când ea nu a fost urmărită de părți, dacă interesul individual al cumpărătorului, motivul determinant pentru încheierea contractului de către acesta, este satisfăcut, prin transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului în patrimoniul propriu.

Ne-am aplecat și asupra interpretării noțiunii de preț stabilit de legiuitor în sarcina cumpărătorului din perspectiva executării obligațiilor părților și ne-am întrebat dacă prețul este plătit pentru diligențele vânzătorului sau pentru bunul transferat, ori și pentru bunul transferat, iar, în opinia noastră, prețul include și prestația asumată de către vânzător și al cărei rezultat este transferul dreptului de proprietate în patrimoniul cumpărătorului, deși modalitățile de executare ale obligației vânzătorului diferă.

Concluzia noastră se desprinde din interpretarea teleologică a prevederilor art. 1683 Cod civil, care vorbește de strămutarea de drept a dreptului de proprietate către cumpărător, de valabilitatea contractului de vânzare a bunului altuia, precum și preț, în mod unitar, ca fiind și contravaloarea bunului primit de cumpărător, conform art. 1683 alin. (5) Cod civil.

Or, prestația vânzătorului, care constă în obligația de a asigura transmiterea proprietății bunului altuia, ar trebui să se facă cu titlu gratuit, dacă prețul plătit de cumpărător s-ar referi doar la contravaloarea bunului, nu și la diligențele pentru procurarea proprietății bunului din cadrul obligației vânzătorului.

Modalitățile de executare a obligației vânzătorului de a asigura transmiterea proprietății sunt:

1) prin dobândirea de către vânzător a bunului și, deci, a calității de proprietar; vânzătorul devine proprietar al bunului prin cumpărare, schimb, donație și orice alt act juridic sau fapt juridic (cum este cazul în care vânzătorul îl moștenește pe adevăratul proprietar al bunului, moartea adevăratului proprietar fiind un fapt juridic) care asigură transmiterea proprietății asupra bunului;

2) prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin act unilateral ce confirmă vânzarea bunului altuia, fie prin act încheiat între proprietar și părțile contractului de vânzare, forma actelor de ratificare fiind similară contractului încheiat între vânzătorul bunului altuia și cumpărător, ceea ce denotă că, în cazul vânzării imobilelor, actul de ratificare trebuie să fie făcut în formă autentică;

3) prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului, cum ar fi încheierea unei convenții între vânzător și adevăratul proprietar în care este inclusă ca stipulație pentru altul transferul proprietății către cumpărător.

Potrivit art. 1683 alin. (2) și alin. (3) Cod civil, obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului, iar dacă din lege sau din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul dobândirii bunului de către vânzător sau al ratificării contractului de vânzare de către proprietar.

Ce merită subliniat, este faptul că, indiferent de modalitatea în care se va îndeplini obligația vânzătorului, proprietatea este transferată automat în patrimoniul cumpărătorului, în baza contractului de vânzare încheiat inițial, fără a

se mai încheia un contract separat între părțile contractului de vânzare a bunului altuia.

Simplificarea modalității în care părțile, încheind un singur contract, își pot transmite dreptul de proprietate dintr-un patrimoniu al terțului proprietar, este, fără îndoială, o realizare benefică a legiuitorului, în contextul în care rapiditatea relațiilor contractuale din societatea actuală are o mare importanță.

De aceea, contribuția noastră nu s-a mărginit la sublinierea rolului legiuitorului, ci am descris practic efectele contractului de vânzare a bunului altuia și am argumentat că natura juridică a obligației vânzătorului este de a face și de rezultat, deoarece doar la momentul transmiterii dreptului de proprietate în patrimoniul cumpărătorului, se îndeplinește rezultatul diligențelor vânzătorului de a asigura procurarea proprietății bunului în patrimoniul cumpărătorului.

Executarea silită în natură a contractului de vânzare a bunului altuia nu este accesibilă decât în măsura în care legea admite o formă de constrângere a debitorului specifică acestui remediu, însă nu există un mod principal reglementat de lege de executare silită în natură a realizării obligației de a face a vânzătorului, al cărei rezultat este transmiterea proprietății la cumpărător.

Totuși, am aprecia intervenția legiuitorului cu privire la acordarea unui termen rezonabil vânzătorului de efectuare a diligențelor pentru transmiterea dreptului de proprietate la cumpărător pe modelul Codului civil italian, termen la expirarea căruia instanța de judecată să decidă rezoluțiunea contractului de vânzare a bunului altuia.

Astfel, propunerea noastră de *lege ferenda* se concretizează în completarea alin.(4) al art. 1683 Cod civil cu acest termen, fapt pentru care art. 1683 alin.(4) Cod civil va avea următorul conținut: „În cazul în care vânzătorul nu asigură, într-un termen rezonabil, transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător, acesta din urmă poate cere rezoluțiunea contractului, restituirea prețului, precum și, dacă este cazul, daune-interese.”

Ceea ce particularizează instituția vânzării bunului altuia ca fiind o varietate a contractului de vânzare este faptul că cel puțin vânzătorul cunoaște faptul că bunul nu îi aparține în proprietate, iar dacă nu cunoaște își asumă această necunoaștere.

Atitudinea subiectivă a părților, în sensul că acestea cunosc sau nu cunosc, încă de la început, faptul că bunul, care reprezintă obiectul derivat al contractului de vânzare, nu este proprietatea vânzătorului, ci se află în proprietatea unui terț, nu

are relevanță juridică. Părțile încheie în forma cerută de lege contractul de vânzare, contract care este perfect valabil, așa cum stabilește art. 1.683 alin. (1) Cod civil, însă dreptul de proprietate nu se transmite în acel moment, ci vânzătorul este obligat să asigure transmiterea dreptului de proprietate de la titularul său către cumpărător, sub sancțiunea rezoluțiunii contractului, la cererea cumpărătorului.

Considerăm că un asemenea contract nu trebuie să conțină mențiuni sau clauze exprese potrivit cărora bunul ce face obiectul contractului nu este proprietatea vânzătorului și, în consecință, prin contract nu se transmite imediat dreptul de proprietate, iar părțile își asumă aceste împrejurări.

Doar în situația în care urmăresc fraudarea legii sau a intereselor particulare ale adevăratului proprietar, contractul privind vânzarea bunului altuia este nul absolut, pentru cauză ilicită.

În general, în materia rezoluțiunii nu prezintă importanță dacă neexecutarea privește o obligație principală sau accesorie, însă în cazul rezoluțiunii contractului de vânzare a bunului altuia, legiuitorul a reglementat o răspundere contractuală specială, în sensul că a admis rezoluțiunea contractului dacă vânzătorul nu asigură transmiterea dreptului de proprietate, fără a se mai pune în discuție gravitatea neexecutării, de vreme ce nu a făcut nicio distincție, ci a dispus tranșant că se poate cere rezoluțiunea contractului, iar conform principiului *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*.

Neexecutarea culpabilă a obligației vânzătorului de a asigura transmiterea proprietății dă dreptul cumpărătorului la rezoluțiunea contractului, restituirea prețului și daune-interese, de vreme ce art. 1683 alin. (4) cod civil nu deosebește între neexecutarea culpabilă ori neculpabilă din partea debitorului său, adică a vânzătorului, fiind o excepție de la prevederile art. 1548 Cod civil care dispune că simplul fapt al neexecutării unei obligații contractuale prezumă culpa debitorului.

Întinderea daunelor interese se stabilesc potrivit regulilor prevăzute la evicțiune, cu excluderea rambursării cheltuielilor autonome sau voluptuare cumpărătorului care a cunoscut că bunul nu aparținea în întregime vânzătorului, potrivit art. 1683 alin. (6) Cod civil, ceea ce face ca această excepție să fie aplicabilă doar în cazul vânzărilor când bunul altuia este proprietate comună.

Ca urmare, în cadrul contractului de vânzare a bunului altuia, rezoluțiunea contractului se bazează pe culpa asumată a vânzătorului, iar desființarea contractului ca urmare a aplicării regulilor este o formă specifică de rezoluțiune. Aceasta, și în contextul în care rezoluțiunea contractului, în general, conform

prevederilor legale actuale „are implicații importante asupra acelor neexecuții determinate de forța majoră, în sens larg, care nu se găsesc în domeniul de aplicare a desființării contractului ca urmare a riscului. Astfel, rezoluțiunea poate interveni pentru neexecuții fortuite parțiale, temporare ori care să poarte asupra unor obligații neesențiale.” .

De aceea, propunerea noastră de *lege ferenda* este ca în cazul în care vânzătorul nu-și execută obligația neculpabil, remediul ce poate fi prevăzut de legiuitor este rezoluțiunea de drept a contractului, fără plata de daune-interese în sarcina vânzătorului bunului altuia.

Apoi, am arătat modalitățile de vânzare ale bunului altuia și am descris regulile aplicabile cu privire la vânzarea succesivă a bunului altuia și proprietatea comună, inclusiv în cazul soților, cu mențiunea că, în opinia noastră, în actuala reglementare, nu mai sunt posibile vânzările bunului altuia în cazul proprietarului, moștenitorului sau mandatarului aparent.

Cel de-al doilea subcapitol cuprinde descrierea mecanismelor de transfer ale dreptului de proprietate din perspectiva vânzării bunului altuia prin raportare la sistemele de drept internațional, cu accent pe dihotomia dintre concepția Codului civil austriac și viziunea Codului civil francez.

Partea de drept internațional relevă adevărata dimensiune a complexității reglementărilor existente, pentru sisteme de drept diferite.

În sistemul Codului Napoleon, esența contractelor ținea de dreptul obligațiilor, iar după adoptarea Codului civil, societatea franceză evoluează în sistemul capitalist, astfel că legiuitorul francez simte nevoia să intervină și să reglementeze, în scop de protecție socială sau economică, independent de voința părților, și, uneori, contra ei, numeroase relații contractuale.

Ca urmare, dreptul contractelor se extinde în detrimentul teoriei obligațiilor, iar dreptul contemporan pare să ascundă aceste două caracteristici ale evoluției sale, specializarea și complicarea progresivă.

În acest context, este interesantă evoluția dreptului românesc, care în loc să preia prevederile Codului civil austriac, în privința contractelor, în general, și, în particular, cu referire la contractul de vânzare, care se aplica deja în regiuni de pe teritoriul țării noastre, a preferat transpunerea prevederilor Codului civil francez, iar vânzarea bunului altuia a scăpat cu totul reglementării Codului Civil din 1864.

Diferențele dintre cele două sisteme de drept, francez și austriac, sunt de esență în privința contractului de vânzare.

Contractul de vânzare este văzut, în reglementarea austriacă, ca fiind un titlu sau fundamentul juridic pentru transmiterea dreptului de proprietate. Cumpărătorul dobândește mai întâi un drept de creanță constând în dreptul de a cere transmiterea proprietății și posesiei, iar condiția transmiterii proprietății o reprezintă predarea bunului, în cazul mobilelor, conform art. 380 și art. 1053 din Codul civil general austriac, și înscrierea în cartea funciară pentru bunuri imobile, prevăzută de art. 431 din Codul civil general austriac.

Ca urmare, încheierea contractului de vânzare este separată de realizarea vânzării propriu-zise.

Principiul dualității ce guvernează sistemul austriac și principiu separațiunii propriu dreptului german se transpune în faptul că juriștii văd în cel mai simplu contract de înstrăinare a unui bun, trei acte juridice: primul act de natură obligațională, ce dă naștere numai la obligații, care este contractul de vânzare încheiat, chiar verbal, în cazul bunurilor mobile, solemn pentru imobile, și două acte de transfer, unul real, ce corespunde transferului dreptului de proprietate, și ultimul tot de natură obligațională, ce reprezintă plata prețului .

De asemenea, conform principiului abstracțiunii, valabilitatea și eficacitatea actelor juridice diferite, cel obligațional și real, sunt apreciate în mod independent, astfel că ineficacitatea unuia nu afectează valabilitatea celuilalt, actul real având un caracter abstract, inatacabil, spre deosebire de actul obligațional care este cauza actului juridic real.

În opoziție cu acest sistem de drept austriac sau german, se situează sistemul francez, conform căruia proprietatea se transmite prin simplul consimțământ al părților, astfel că este cel puțin ciudată definiția dată contractului de vânzare, prin art. 1650 din Codul civil din 2011, potrivit căruia ”vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească”, unde pare că legiuitorul a comprimat ambele sisteme de drept.

Prin comparație cu reglementarea din Codul Civil francez, opinăm că viziunea legiuitorului român este superioară deoarece, chiar de inspirație franceză în privința principiului consensualismului, Codul civil român nu a preluat dispozițiile potrivit cărora vânzarea bunului altuia este nulă.

Dimpotrivă, a decretat-o valabilă, în orice situație, chiar și atunci când părțile de bună-credință nu au știut că tratează cu privire la vânzarea unui bun al

altuia, mutând efectele acestui tip de contract în domeniul răspunderii contractuale, asigurând echilibrul între nevalabilitatea contractului și răspunderea contractuală, conform expunerii de motive ale proiectului de Cod civil.

Este de lăudat efortul legiuitorului român care a ales această cale, după părerea noastră mai clară, decât dacă ar fi lăsat doctrinei și jurisprudenței, așa cum a făcut legiuitorul francez, dezbaterile privind atenuarea efectelor nulității contractului de vânzare a bunului altuia, chiar după reforma reforma obligațiilor în dreptul francez, pusă în aplicare prin Ordonanța 2016-131 din 10 februarie 2016, modificare ce vizează inclusiv dreptul contractelor.

Prevederile exprese ale art. 1713 -1715 Cod civil al Provinciei Quebec, conform cărora vânzarea bunului altuia de către o persoană care nu este mandatată de proprietar să vândă, este nulă, cu excepția situației în care vânzătorul devine proprietarul bunului, sunt asemănătoare celor prevăzute de legiuitorul român pentru modalitatea în care vânzătorul bunului altuia devine proprietar, cu excepția sancțiunii nulității.

Însă faptul că adevăratul proprietar poate cere nulitatea vânzării și poate revendica bunul de la cumpărător, atâta vreme cât vânzarea nu s-a făcut sub autoritatea justiției sau cât dobânditorul nu îi poate opune prescripția achizitivă îl dezavantajează pe cumpărător, spre deosebire de prevederile Codului civil român care îl protejează în toate cazurile, plasând răspunderea în sarcina vânzătorului dacă nu se realizează transmiterea proprietății bunului la cumpărător, deoarece obligația vânzătorului este de rezultat.

Și cumpărătorul poate cere, la rândul său, nulitatea vânzării, care, însă, nu poate fi admisă dacă proprietarul bunului nu poate revendica, el însuși, bunul vândut, motiv pentru care în această privință reglementarea vânzării bunului altuia în Cod civil al Provinciei Quebec anihilează sancțiunea nulității contractului, fiind asemănătoare cu cea din Codul civil român, cumpărătorul fiind îndreptățit să solicite rezoluțiunea dacă proprietatea bunului nu i-a fost transmisă.

În concluzie, prevederile edictate de legiuitorul român cu privire la valabilitatea, rezoluțiunea și obligațiile părților din contractul de vânzare a bunului altuia, pe lângă faptul că sunt în favoarea cumpărătorului, aduc și un plus de simplitate și rapiditate contractuală, prin încheierea unui singur contract, pe care sistemele de drept guvernate de principiul consensualismului nu le au.

În coroborare cu prevederile art. 1650 Cod civil, unde vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită

proprietatea, am putea spune că legiuitorul român a preluat conceptul austriac ca actul juridic de vânzare-cumpărare să producă efecte la nivel obligățional, ceea ce nu este greșit atâta timp cât efectele vânzării se pot armoniza abstract.

În fapt, doar transferul dreptului de proprietate se face diferențiat, consensual sau abstract, iar în sistemul abstract transmiterea proprietății bunului este palpabilă, deoarece prin *modus* se predă bunul.

Cumpărătorul este astfel protejat dacă are bunul în posesie, motiv pentru care legiuitorii din sistemele abstracte nu simt nevoia să reglementeze vânzarea bunului altuia, mai ales că, potrivit art. 923 Codul civil general austriac, printre împrejurările care angajează răspunderea vânzătorului este și cazul vânzării bunului altuia prin ascunderea față de cumpărător a unor informații privind existența unor drepturi care grevează bunul și faptul de a i da acestuia false asigurări în ceea ce privește lipsa drepturilor care grevează bunul.

Se observă cu ușurință faptul că în sistemul german, abstract, în care transferul dreptului de proprietate se face prin predarea bunului, accentul se pune buna credință a cumpărătorului, spre deosebire de sistemul de drept românesc unde cumpărătorul este protejat în toate cazurile, indiferent de buna sau reaua sa credință. Legiuitorul român face doar diferențierea între cumpărătorul care cunoștea sau nu cunoștea că bunul aparține în întregime vânzătorului bunului altuia, în privința rambursării cheltuielilor referitoare la lucrările autonome sau voluptuare, și îi lasă opțiunea de a cere rezoluțiunea ori de a solicita reducerea prețului în cazul cumpărării unui bun aflat în coproprietate.

Părțile contractului de vânzare în dreptul german răspund pe tărâm contractual, întocmai ca la vânzarea bunului altuia din dreptul român, cu mențiunea că lipsa dreptului de proprietate al vânzătorului în sistemul german este compensată cu buna-credință a cumpărătorului, sub condiția existenței acordului real și al predării bunului.

În opinia noastră, în ciuda diferenței de sisteme de drept, reglementarea din dreptul nostru este preferabilă, deoarece facilitează și ușurează transmiterea dreptului de proprietate la cumpărător, chiar și de la un terț, prin încheierea unui singur contract, iar pe cumpărător îl protejează, indiferent de buna lui credință sau nu, ceea ce aduce un plus de predictibilitate și certitudine circuitului civil.

Observăm că legiuitorul român a făcut o alegere inspirată prin alegerea modelului italian de reglementare, iar diferențele sunt nesemnificative, deoarece forma transpusă în art. 1683 Cod civil are la bază jurisprudența italiană.

Astfel, comparând cele două reglementări, italiană sau română, opinia noastră este că legiuitorul român a adaptat în mod superior prevederile privind vânzarea bunului altuia, prin înglobarea părerilor doctrinare și a practicii judecătorești, singura diferență notabilă fiind cu privire la transcrierea dreptului de proprietate, unde dreptul român s-a format în spiritul austriac, prin înființarea cărților funciare.

Aceste transpuneri de reglementare au fost posibile, după părerea noastră, datorită concepției Codului civil italian care, chiar într-un sistem civil abstract, a pus accentul pe buna credință a cumpărătorului, fiind compatibil din acest punct de vedere cu viziunea legiuitorului român, unde sistemul consensual a determinat dispoziții legale în favoarea cumpărătorului și în defavoarea vânzătorului.

Diferența majoră între cele două sisteme de drept se reflectă sub aspectul răspunderii vânzătorului, deoarece în sistemul de drept italian vânzătorul nu răspunde pentru neîndeplinirea obligației de a asigura transmiterea dreptului de proprietate la cumpărător dacă dovedește că neîndeplinirea acestuia a fost determinată de imposibilitatea executării ce decurge dintr-o cauză care nu i se poate imputa.

Or, legiuitorul român privește opus în reglementarea legală, deoarece în art. 1683 alin.(4) Cod civil spune că „în cazul în care vânzătorul nu asigură transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător, acesta din urmă poate cere rezoluțiunea contractului” ceea ce lasă să se înțeleagă că se poate cere rezoluțiunea contractului de către cumpărător, chiar dacă vânzătorul nu are nicio culpă pentru neîndeplinirea obligației sale.

Analizând mecanismele vânzării bunului altuia în dreptul spaniol, constatăm asemănarea izbitoră cu dreptul german în sensul ocrotirii bunei-credințe a cumpărătorului, ba chiar mai mult a dobândirii dreptului de proprietate de la un vânzător neproprietar prin intermediul bunei-credințe.

Așa cum am arătat în cadrul fiecărui sistem de drept analizat, în cazul sistemelor de transmitere a dreptului de proprietate prin intermediul titlului și predării materiale (*modus-n.n.*) accentul se pune pe posesia bunului mobil cu bună-credință și pe publicitatea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile.

Comparativ, legiuitorul român a reglementat vânzarea bunului altuia ca fiind o obligație de rezultat a vânzătorului în cadrul unui transfer consensual al dreptului de proprietate, astfel că această obligație este îndeplinită odată cu transmiterea dreptului de proprietate la cumpărător.

Nu se poate face o decelerare din punct de vedere al superiorității unui sistem de drept sau al altuia, însă se pot crea mecanisme de transfer ale dreptului de proprietate și instituții, în consecință, pe care părțile contractului să le folosească în propriul interes, prin voința lor suverană.

Cu privire la sistemul de drept englez, am subliniat că în contextul încheierii legale a contractelor de vânzare, în care vânzătorul promite fie că este proprietarul bunurilor, fie că are dreptul să le vândă se observă că regula a apărut pentru protejarea cumpărătorilor de bună-credință, în mod asemănător cu sistemele de drept guvernate de principiul tradițiunii, în care transferul dreptului de proprietate se face în mod abstract.

Chiar într-un sistem de drept cum este cel englez în care se respectă cu prisosință regula romană conform căreia nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are, iar proprietarul original este protejat, dacă proprietarul inițial indică faptul că vânzătorul are dreptul să vândă bunul sau este neglijent cu bunul său se realizează o vânzare a bunului altuia valabilă pe considerentul buneicredințe a cumpărătorului.

Se remarcă că principiul tradițiunii și-a dovedit utilitatea și rezistența pe perioade lungi de timp, deoarece este cel mai simplu, palpabil și real mod de transfer al proprietății, în opoziție cu principiul consensualismului, care nu este perceptibil de oamenii fără cultură juridică.

De aceea legiuitorul român a simțit nevoia să reglementeze vânzarea bunului altuia ca pe o vânzare obligațională, nu reală, deoarece a ținut să se aplece asupra momentului transferului dreptului de proprietate, care, în mod consensual, se realizează odată cu exprimarea consimțământului, deși bunul nu s-a predat, iar prețul nu s-a plătit.

Pentru aceste considerente expuse anterior, remarcând că simplitatea este esența dreptului, apreciem în mod deosebit sistemul de reglementare englez, însă nu putem lăsa neobservată nici înțelepciunea legiuitorului român care într-un singur articol de Cod civil a prevăzut, la modul cel mai concis, minim patru modalități prin care vânzătorul poate asigura transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului altuia la cumpărător.

Ultimul capitol, intitulat „*Compatibilizarea dreptului privat european și influența lui asupra reglementărilor conținute de actualul Cod civil în privința vânzării bunului altuia*” face o trecere asupra principalelor elemente ale dreptului privat european din perspectiva instituției vânzării bunului altuia, cercetează

modalitatea de reglementare, sub aspectul fondului și formei, a vânzării bunului altuia realizată de legiuitorul român, identifică jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului cu privire la România în privința temei de cercetare și analizează succint dezbaterile identificate în dreptul Uniunii Europene și în proiectul de Cod civil european.

Elaborarea „Code européen des contrats” ne arată că legiuitorul european este preocupat de compatibilizarea dreptului contractelor într-un viitor Cod civil european, care să înglobeze diferitele sisteme de transfer al dreptului de proprietate, adoptate de fiecare legiuitor național, în încercarea de a compara, a armoniza și de a găsi o posibilă soluție unitară în cadrul Uniunii Europene.

Între reglementările propuse se află și cea privind vânzarea bunului altuia.

Potrivit celei de-a doua ediții a proiectului, art. 183- Vânzarea proprietății altora spune că:

„1. Vânzarea bunurilor aparținând altora este valabilă și obligă vânzătorul la procurarea proprietății și posesiei acestei proprietăți către cumpărător.

2. Dacă nu este vorba despre alimente sau mărfuri, sau, mai general, de bunuri fungibile, ci a unui bun care are individualitatea sa specifică și pe care vânzătorul nu a fost instituit de către proprietar să-l vândă, în calitate de reprezentant sau comisionar, sau dacă nu are drept de preemțiune asupra sa, vânzătorul trebuie el însuși, înainte de încheierea contractului, să informeze contrapartea că bunul nu îi aparține. În caz contrar, odată încheiată vânzarea, cumpărătorul care ia cunoștință de aceasta poate rezilia contractul într-o perioadă rezonabilă de timp, comunicând în scris vânzătorului, care va fi obligat să repare prejudiciul prin asigurarea cumpărătorului, la alegerea sa, a satisfacerii interesului său pozitiv sau negativ, așa cum este indicat la art. 166 alin. (3).

3. Dacă vânzătorul înainte de a deveni proprietarul proprietății altora face livrarea către cumpărător, iar dacă acesta din urmă este de bună credință, acesta dobândește proprietatea și posesia prevăzută la art. 46 alin. (2) ”.

Articolul 166 din Codul european al contractelor spune că satisfacerea interesului pozitiv este executarea întocmai și la timp a obligației, ținând cont și de cheltuielile și costurile pe care a trebuit să le facă, fiind despăgubit pentru neexecutare, când prejudiciul rezultă din neexecutarea, sau din execuție inexactă sau întârziere, iar satisfacerea interesului negativ constă în considerarea faptului că nu a fost încheiat contractul sau negocierea nu a avut loc, în special dacă

prejudiciul provine din inexistență, nulitatea, anularea, ineficacitatea, rezilierea, încheierea nereușită a contractului și în cazuri similare.

Este de remarcat că, în cadrul acestui proiect, contractul a fost conceput, conform art. 45, ca având efecte numai la nivel obligațional, păstrând inclusiv conceptul de obligație de a da. Efectele reale, translative de proprietate au fost legate de momentul predării bunului mobil, deoarece, cum se poate deduce din prevederile menționate anterior, art. 183 nu se referă la vânzarea bunurilor imobile ale altuia.

Însă, din cuprinsul art. 46 alin. (3) al proiectului, reiese că efectele reale asupra bunurilor imobile urmează să aibă loc numai la momentul îndeplinirii formalităților de publicitate prevăzute în statul unde se situează bunul imobil.

Este interesantă modalitatea în care forma art. 183 al proiectului decretează ca valabilă vânzarea bunului altuia și stabilește obligația vânzătorului de a procura cumpărătorului proprietatea, întocmai ca și art. 1683 Cod civil român.

În fapt, în opinia noastră, art. 183 se aseamănă foarte mult cu reglementarea vânzării bunului altuia din art. 1683 Cod civil român.

În final, ca un corolar al celor expuse, vom aprecia contribuția legiuitorului român din art. 1683 Cod civil actual, care a integrat, vânzarea bunului altuia în cadrul celorlalte instituții juridice românești, armonizând într-un singur articol de cod o instituție nouă și complexă.

Dincolo de aspectele controversate pornite de la valabilitatea în orice situație a vânzării bunului altuia și a evidenței de bun-simț a faptului că nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși- *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, evidență transpusă chiar în art. 17 din Codul civil actual, instituția vânzării bunului altuia rămâne un instrument la îndemâna vânzătorului care nu este proprietar al bunului individul determinat vândut pentru a asigura transmiterea dreptului de proprietate către cumpărător.

Mecanismul vânzării bunului altuia oferă soluția practică de a transmite dreptul de proprietate cu ușurința și rapiditatea necesare circuitului civil în concordanță cu realitățile societății contemporane, motiv pentru care are importanța sa proprie la momentul actual al relațiilor juridice.

Fără îndoială, pe baza principalelor opinii proprii identificate în legătură cu mecanismul instituției vânzării bunului altuia, am făcut propuneri de *lege ferenda*, integrate în prezenta scurtă prezentare, acolo unde apreciem că legiuitorul trebuie

să intervină, prin adoptarea de acte normative, în vederea tranșării unor situații imprevizibile și impredictibile.