

## CONFIGURAȚII PRIVIND TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIN CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

*Gheorghe RENIȚĂ*

*Universitatea de Stat din Moldova*

Articolul de față este consacrat analizei problematicei privind transferul dreptului de proprietate prin contractul de vânzare-cumpărare. Se etalează că piatra de temelie în analiza mecanismului de transfer al dreptului de proprietate o constituie dreptul roman. Bogăția și variația dreptului roman a fost de natură să confere legiuitorilor moderni modelele de urmat. Se punctează că, pe plan european, fiecare legiuitor național a ales o construcție bazată pe o combinație între diverse principii de la trei niveluri: de la primul nivel, reprezentat de antagonismul dintre principiul consensului și principiul tradiției, de la cel de-al doilea nivel, la care principiul unității se confruntă cu principiul separării și de la al treilea nivel, la care principiul cauzalității se opune principiului abstracțiunii. De asemenea, se reliefează că legiuitorul moldav a îmbrățișat conceptul predării ca fiind regula generală. Nu în ultimul rând, se degajă concluzia că suverană în alegerea unui sau altui mecanism de transfer al dreptului de proprietate trebuie să rămână voința părților.

**Cuvinte-cheie:** *drept de proprietate, transfer, contract, vânzare-cumpărare, obligație de predare, solo consensus, tradițiune, abstracțiune.*

### CONFIGURATIONS ON TRANSFER OF THE OWNERSHIP RIGHT BY THE SALE CONTRACT

This paper analyzes the issue of transfer of the ownership right by the sale contract. As a fundament of the analysis of the ownership transfer mechanism, serves the Roman law. The richness and variation of Roman law was likely to give modern legislators role models. It is remarkable that, at European level, each national legislature chose a construction based on a combination of: first level is the antagonism between the principle of consensus and the principle of tradition, on the second floor facing the principle of unity and the principle of separation and the third level opposes the principle of causality to the abstraction principle. It also reveals that the Moldovan legislator has embraced the concept of teaching – as a general rule. Finally, emerges the conclusion that the will of the parties must remain sovereign in the choice of a mechanism or other of the transfer of ownership.

**Keywords:** *ownership right, transfer, agreement, sale, obligation of delivery, solo consensus, tradition, abstraction.*

#### 1. Preliminarii

Indubitabil, unul dintre subiectele deosebit de interesante care pot fi abordate pe scena juridică, caracterizat printr-o fecundă încărcătură teoretică a conținutului și printr-o importanță practică de netăgăduit, prin prisma efectului de impact major pe care îl determină în soluționarea litigiilor, este transferul dreptului de proprietate.

„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; toate celelalte elemente ale patrimoniului au o dependență directă sau indirectă față de acest drept, atât în statica și mai ales în dinamica lor, până la stingere. Fiind un drept real perpetuu, dreptul de proprietate, din momentul nașterii sale, este transmisibil în ființa sa prin acte juridice *inter vivos*, în condițiile legii. Și mai mult, ca un corolar al perpetuității sale, transmisiunea lui este inevitabilă și obligatorie pentru cauză de moarte. Prin transferul dreptului de proprietate de la o persoană la alta se realizează circulația principală a bogățiilor între membrii societății.

Acestea sunt, printre altele, motivele pentru care putem afirma că transmiterea dreptului de proprietate prin acte juridice între vii, în primul rând prin contractul de vânzare-cumpărare, este o operație juridică de primă importanță legislativă, practică și doctrinară. Așa se explică faptul că ea constituie și trebuie să constituie o temă centrală de cercetare pentru știința dreptului privat, cu implicații în conținutul întregului drept pozitiv” [6, p.9].

După aceste scurte considerații de ordin introductiv, în succintele rânduri de mai jos ne propunem să creionăm problematica ce vizează transferul dreptului de proprietate prin contractul de vânzare-cumpărare, valorificând în acest sens cadrul legal autohton, unele aspecte de drept comparat, practica judiciară, precum și abordările doctrinare.

## 2. Transferul dreptului de proprietate în dreptul roman

După cum este și firesc, piatra de temelie în analiza mecanismului de transfer al dreptului de proprietate o constituie dreptul roman. În dreptul roman au existat trei moduri de transfer al dreptului de proprietate: *mancipatio*, *in iure cession* și *traditio*. Modurile de transfer al dreptului de proprietate au existat înainte ca romanii să descopere vânzarea-cumpărarea ca instituție specifică. Pe măsura evoluției dreptului roman, cele trei moduri de achiziție a dreptului de proprietate: *mancipatio*, *in iure cessio* și *traditio* se disting în mod net prin efect și prin conținut de contractul obligațional care le precede și a cărui executare o asigură.

Apariția noțiunii de obligație și a contractului de vânzare-cumpărare au condus la geneza modelului dualist roman. Doar apariția contractului de vânzare-cumpărare (*emptio-venditio*) a făcut posibilă transformarea mancipațiunii într-o modalitate de executare la nivel real a actului juridic obligațional care îi precede. Mancipațiunea a devenit un act abstract, în sensul că era independentă de orice cauză. Ineficacitatea titlului de transfer (*causa*) nu antrena în niciun fel ineficacitatea actului de transfer (*mancipatio*).

Din eficacitatea pur obligatorie a contractului de vânzare-cumpărare (*emptio-venditio*) derivă cealaltă particularitate a dreptului roman, respectiv separația contractului generator de obligații de actul translativ de proprietate (*mancipatio*, *in iure cessio*, *traditio*).

Vânzătorul roman avea în esență trei obligații de îndeplinit: era obligat să transfere posesiunea bunului, să garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și să se abțină de la comiterea de acte dolosive. Vânzătorul roman nu era obligat să transfere cumpărătorului dreptul de proprietate asupra bunului vândut.

Dreptului roman îi era total străină obligația *de a da* inserată în schema contractului de vânzare-cumpărare ca obligație principală a vânzătorului. Vânzătorul roman își asuma o obligație de a face (facere) și nu una de a da (dare).

Perioada clasică a dreptului roman ajunge să consacre acest model dualist în care transferul dreptului de proprietate operează în două faze: etapa obligațională și, separat de ea, etapa reală, translativă. În aceeași perioadă apar controversele asupra naturii juridice a tradițiunii (*traditio*) și mai ales a *iusta causa traditionis*. Dilema centrală era aceea dacă efectul translativ al proprietății prin *traditio* este determinat de *causa* care îi precede sau de simpla voință a vânzătorului și a cumpărătorului de a transfera proprietatea independent de orice *causa*.

Pe de o parte se află opiniile unor jurisconșulți precum Paul și Ulpian, care susțineau ideea unui transfer causal al dreptului de proprietate, iar de cealaltă parte se află opiniile jurisconșulților Gaius și Iulian, care susțineau ideea unui transfer abstract al dreptului de proprietate. Sursele romane neclare au fost utilizate în secolul XIX de către juriștii moderni pentru a găsi justificări în alegerea unei soluții causale a transferului dreptului de proprietate sau a unei soluții abstracte.

Tot în perioada dreptului roman clasic se poate constata o evoluție de la o *traditio* materială spre o *traditio* spiritualizată prin intermediul unor construcții juridice proprii dreptului roman, precum: tradițiunea virtuală, *traditio longa manu*, *traditio brevi manu* sau *constitutum possessorium* [5, p.142-170].

În perioada clasică a dreptului roman unii juriști augmentează valențele tradițiunii și o apropie de sfera contractuală, în vreme ce alții, sub imperiul necesității practicii, îi diminuează rolul până aproape de anihilare.

În perioada vulgarismului postclasic, modelul dualist se estompează. Accentul este pus pe latura obligațională, contractul este cel care operează transferul dreptului de proprietate, el este pivotul principal care înglobează în sine și efectul real. *Traditio* este transformată într-o simplă predare a posesiei.

În perioada lui Iustinian are loc o reconsacrare a modelului dualist, o rescindare între actul obligațional și actul real de transfer al proprietății. Pe lângă această separație, accentul este pus de această dată pe latura reală. Se ancorează ideea, dezvoltată mai apoi în perioada bizantină, a unei tradițiuni de factură contractuală, act independent și abstract în raport de latura obligațională.

Transferul dreptului de proprietate în dreptul roman a parcurs o evoluție sinuoasă de la unitate spre dualismul clasic, apoi o întoarcere spre unitate în perioada postclasică și mai apoi o reîntoarcere spre dualism în epoca lui Iustinian. Separație *versus* unitate, consensualism *versus* tradițiune, cauzalitate *versus* abstracțiune – toate pot fi descoperite în dreptul roman.

Bogăția și variația dreptului roman a fost de natură să confere legiuitorilor moderni modele de urmat.

## 3. Aspecte de drept comparat

În *Codul civil francez* (în vigoare din 1804) transferul derivat al dreptului de proprietate este guvernat de principiul transferului dreptului de proprietate *solo consensus* [14, p.80]. Principiul se aplică numai bunurilor

certe, individual determinate (*res certa*). De la acest principiu dreptul francez cunoaște numeroase excepții. În dreptul francez, transferul dreptului de proprietate se compune dintr-o singură etapă, contractul de vânzare-cumpărare este atât generator de obligații, cât și producător de efecte reale. Existența obligației de a da<sup>1</sup> în spațiul dreptului francez este controversată. Dreptul comparat demonstrează că majoritatea codurilor civile moderne au renunțat la obligația de a da. Nici măcar sistemele juridice care cunosc o separație între etapa obligațională și etapa reală a contractului de vânzare-cumpărare nu cunosc existența unei obligații de a da. În aceste sisteme juridice obligația de a transfera dreptul de proprietate este una de a face. Rațiunea pentru care a fost concepută obligația de a da în perioada Evului mediu nu se mai justifică astăzi nici măcar în spațiul dreptului francez.

Premisele legale (sediul materiei) efective privind transferul dreptului de proprietate se regăsesc în *Codul civil german* (*Das Bürgerliche Gesetzbuch* – BGB, în vigoare din 1900), la § 929 pentru bunurile mobile [8, p.197-210] și la § 873 pentru proprietățile imobile [11, p.197-214].

Astfel, în corespundere cu § 929 BGB, pentru transferul proprietății asupra unui bun mobil este necesar ca proprietarul să predea bunul dobânditorului și ca ambii să se pună de acord asupra faptului că proprietatea urmează a fi transferată<sup>2</sup>. În contrast, § 873 BGB nuanțează transferul în cazul bunurilor imobile prin acord de voință (*Eintragung*) și înscrierea dreptului în carte funciară (*Eintragung*), în termenii legiuitorului german: „Pentru transferul dreptului de proprietate asupra unui teren sau pentru grevarea acestuia cu sarcini reale este necesar acordul alienatorului și al dobânditorului asupra modificării juridice în cartea funciară (*a se citi* registrul bunurilor imobile, cadastru – *n.a.*), dacă legea nu prescrie altceva”<sup>3</sup>.

Fără a întrerupe firul logic, deducem că în Codul civil german (BGB) transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile, precum și asupra bunurilor imobile este guvernat de principiul separației, de principiul abstracțiunii<sup>4</sup> și de principiul tradițiunii. În cazul bunurilor mobile este necesar acordul dobânditorului și al alienatorului (*Einigung*) asupra transferului dreptului de proprietate. Acordul reprezintă, potrivit principiului separației, un act juridic real (*dingliches Rechtsgeschäft*) separat de actul juridic obligațional (contractul de vânzare-cumpărare). Conform principiului abstracțiunii, o legătură causală între actul obligațional (contractul de vânzare-cumpărare) și actul real nu este necesară. Scopul declarat al principiului abstracțiunii constă în realizarea unei protecții, siguranțe superioare a circuitului civil. Premisa de la care se pleacă constă în aceea că este excesiv a li se solicita terților (care doresc să dobândească proprietatea unui bun) să investigheze valabilitatea sau nevalabilitatea raportului obligațional care (alături de cel real) a dus la dobândirea proprietății de către cel care dorește să înstrăineze bunul, în condițiile în care motivele de nevalabilitate a acestui raport sunt, de regulă, greu de sesizat din afară de către o terță persoană. De aceea, în măsura în care contractul real este valabil, proprietatea s-a transferat la dobânditorul bunului, iar acesta este îndreptățit să o transmită mai departe.

<sup>1</sup> Problematika privind obligația de a da este strâns legată de transferul dreptului de proprietate. Obligația de a da nu se raportează la o prestație oarecare, ci la un drept real, menirea ei fiind aceea de a-l face pe creditor proprietar sau titular al unui alt drept real. Noțiunea obligației de a da a cunoscut o evoluție progresivă și paralelă cu aceea a noțiunii de bun. Inițial, obligația de a da a fost definită drept o obligație de predare, respectiv aceea de a remite un bun material corporal concret. Ulterior a fost caracterizată drept o obligație de predare care produce un efect translativ de proprietate. Doctrina juridică modernă definește obligația de a da ca fiind aceea de a constitui sau strămuta un drept real.

Literatura juridică modernă este divizată între partizanii existenței obligației de a da și cei care susțin că existența obligației de a da este ireconciliabilă cu transferul *solo consensu* al dreptului de proprietate. În realitate, prin obligația de a da ar trebui să înțelegem nu o veritabilă obligație având ca obiect o prestație particulară, ci o categorie de obligații, respectiv toate acele obligații de a face care, prin intermediul ficțiunii juridice, contribuie la producerea transferului dreptului de proprietate sau la constituirea unui alt drept real [4, p.76-119].

<sup>2</sup> § 929 BGB. *Einigung und Übergabe*. Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll. Ist der Erwerber im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums.

<sup>3</sup> § 873 BGB. *Erwerb durch Einigung und Eintragung*. Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

<sup>4</sup> Principiul abstracțiunii este indisolubil legat de numele lui Friedrich Carl von Savigny, cel care i-a conferit bazele dogmatice, precum și de știința pandectistă germană din ultima jumătate a secolului al 19-lea. Ulterior, teoria contractului real a fost ancorată în Codul civil german începând cu anul 1900.

Principiul abstracțiunii este cel care cârmuiește raportul dintre aceste două contracte (documentul de obligare – *das Verpflichtungsgeschäft* și documentul real – *das Verfügungsgeschäft*). În accepțiune externă, acesta presupune că valabilitatea și eficiența documentului real (*das Verfügungsgeschäft*) sunt independente de valabilitatea și eficiența documentului de obligare (*das Verpflichtungsgeschäft*) pe care se bazează. În accepțiune internă, principiul abstracțiunii dovedește că, din punctul de vedere al conținutului său, contractul real în sine este abstract și causal [3, p.142-170].

De asemenea, trebuie să existe și o predare materială (*Übergrabe*), conform principiului tradițiunii. În cazul bunurilor imobile, pe lângă actul juridic obligațional este necesar acordul real, care trebuie să fie urmat de actul de publicitate reprezentat aici de înscrierea în cartea funciară (*Eintragung*). Înscrierea în cartea funciară are în dreptul german o funcție constitutivă de drepturi.

În alt context, în *Codul civil austriac* (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* – ABG, în vigoare din 1812) transferul derivat al dreptului de proprietate se compune din cele două elemente: titlul (*Titel*) și modul (*Modus*). Contractul de vânzare-cumpărare (*Titel*) nu produce decât efecte la nivel obligațional. Modul de dobândire (*Modus*) are rolul de a produce schimbări patrimoniale la nivel real. În privința bunurilor mobile, modul de dobândire (*Modus*) este reprezentat de predarea posesiei, iar în cazul bunurilor imobile – de înscrierea în cartea funciară. Înscrierea în cartea funciară are în dreptul austriac o funcție constitutivă de drepturi. Existența și valabilitatea actului juridic obligațional (*Titel*) reprezintă o condiție *sine qua non* pentru existența și valabilitatea modului de dobândire (*Modus*) atât în materie mobilă, cât și în materie imobiliară. Dreptul austriac urmează principiul causalității, principiul tradițiunii și principiul unității.

În alt registru, *Proiectul de Cadru Comun de Referință* în vederea elaborării unui Cod civil european (*Draft Common Frame of Reference* – DCFR) a dedicat problematicii privind transferul dreptului de proprietate Cartea a VIII-a (*Book VIII Acquisition and loss of ownership of goods*) [10, p.3975-4445; 12, p.293-334]. DCFR se limitează să propună soluții numai în privința transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile. Bunurile imobile nu intră în sfera de aplicare a DCFR. Modalitatea de transfer al dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este lăsată în continuare în sfera reglementării naționale a fiecărui stat membru în parte.

Sintetizând prevederile DCFR, conturăm că prima regulă instituită este aceea că părțile își pot alege ele însele fizionomia transferului dreptului de proprietate potrivit nevoilor și preferințelor proprii, în conformitate cu art.2:101 pct.1 lit.e). În acest sens, părțile ar putea alege momentul transferului dreptului de proprietate, acesta fiind: momentul încheierii contractului, momentul predării bunului, momentul plății prețului sau orice alt moment pe care l-ar considera convenabil. Numai în ipoteza în care nu există un asemenea acord, „*agreement as the time ownership is to pass*”, devine aplicabilă regula generală care este construită în jurul ideii de predare a bunului. Schimbarea de paradigmă a DCFR rezidă în aceea că în prim-plan este pusă libertatea contractuală individuală și abia în plan secund, în absența manifestării de voință a părților, este definită regula cu caracter general, „*delivery-default-approach*”. Totodată, regula generală bazată pe tradițiune, „*delivery-default-approach*”, nu devine aplicabilă ori de câte ori există o hotărâre judecătorească ce stabilește momentul în care are loc transferul dreptului de proprietate. În privința alegerii între un sistem de transfer abstract și unul causal, DCFR a ales să consacre modelul transferului causal, ceea ce a antamat calea criticilor [13, p.498-512].

Scheletul doctrinar pe care este construit DCFR (în materia de care ne ocupăm aici) nu este altul decât acela a elementelor *titulus* și *modus*. Excentricitățile dreptului francez și ale dreptului german în această materie nu și-au găsit locul în noua viziune europeană a dreptului privat [7, p.111-123].

Fiecare dintre cele trei sisteme juridice (francez, german și austriac) de transfer al dreptului de proprietate prezintă avantajele și dezavantajele sale. La poli opuși se situează soluțiile promovate de către dreptul francez și de către dreptul german. Excepțiile de la principiile de bază care guvernează mecanismele de transfer al dreptului de proprietate în aceste țări pot însă conduce la o relativizare a acestora. În cele din urmă, suntem înclinați a crede că suverană în alegerea unui sau altui mecanism de transfer al dreptului de proprietate trebuie să rămână voința părților.

#### 4. Transferul proprietății în accepțiunea Codului civil al Republicii Moldova

Legiuitorul moldav a îmbrățișat conceptul predării ca fiind regula generală. Astfel, dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel (art.321 alin.(1) CC RM<sup>5</sup>). Dar, ce semnifică predarea bunului? Răspunsul la această întrebare ne este oferit

<sup>5</sup> Această normă (art.321 alin.(1) CC RM) poartă un caracter dispozitiv, ceea ce înseamnă că părțile pot deroga de la ea. Astfel, părțile unui contract pot stipula ca dreptul de proprietate să ia naștere anterior transmiterii bunului sau ulterior transmiterii acestuia.

de art.322 CC RM, al cărui *nomen iuris* este „Predarea bunului”. În acord cu art.322 alin.(1) CC RM, „predare a bunului înseamnă remiterea bunului către dobânditor, precum și către căraș sau oficiul poștal pentru a fi expedit, în cazul în care acesta este înstrăinat fără obligația de a fi transportat”.

La alin.(2) al aceluiași articol legiuitorul dispune: „Remiterea conosamentului<sup>6</sup> sau a unui alt act<sup>7</sup> care dă dreptul de dispoziție asupra bunului este echivalată cu predarea bunului”.

O altă problemă ce necesită a fi reliefată vizează momentul executării obligației de predare a bunului. În acest sens, apelăm la prevederile art.760 alin.(1) CC RM, potrivit cărora: „Obligația de predare a bunului se consideră executată în momentul:

- a) predării bunului către cumpărător sau către persoana indicată de el;
- b) punerii bunului la dispoziția cumpărătorului sau a persoanei indicate de el dacă bunul urmează să fie predat la locul aflării lui. Bunul se consideră pus la dispoziția cumpărătorului dacă este individualizat prin marcarea sau în alt mod și dacă este pregătit de predare în termenul stabilit, iar cumpărătorul este informat despre aceasta potrivit clauzei contractuale”.

Sub acest aspect, este importantă precizarea făcută de doctrină: „Obligația vânzătorului de a transmite cumpărătorului dreptul de proprietate asupra lucrului vândut este o obligație de a da. Ea nu se confundă cu obligația de a preda materialmente lucrul vândut, această din urmă obligație fiind o obligație de a face” [9, p.3].

Transmiterea proprietății operează, în toate cazurile, *ex nunc*, adică odată cu *individualizarea bunului* prin predare sau prin remiterea documentelor reprezentative ale bunului<sup>8</sup>. Modalitățile de individualizare difera după cum livrarea implică circulația efectivă a bunului, în materialitatea ei, sau bunul circulă prin intermediul circulației documentelor reprezentative ale bunului (conosament, recipisă de depozit, warrant), ori bunul circulă de pe o piață pe alta, prin intermediul cărașului sau pe mare. Astfel:

- ✓ în cazul în care livrarea implică circulația efectivă a bunului, individualizarea se realizează la momentul când se aduce la îndeplinire obligația de predare, fie direct cumpărătorului, fie transportatorului;
- ✓ în ipoteza în care circulația bunului se realizează prin intermediul circulației titlurilor reprezentative ale bunului, predarea este considerată ca adusă la îndeplinire prin remiterea acestora cumpărătorului.

În altă privință, dacă din contract nu rezultă obligația vânzătorului de a asigura transportarea bunului sau predarea lui la locul aflării cumpărătorului, obligația vânzătorului de a preda bunul se consideră executată de la data predării bunului către căraș sau oficiul poștal pentru a fi transportat la cumpărător dacă contractul nu prevede altfel (art.760 alin.(2) CC RM).

Regulile creionate *supra* operează în ipoteza bunurilor mobile.

În ce privește bunurile imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege<sup>9</sup>. Înscrierea în registrul bunurilor imobile generează consecința de opozabilitate. Efectul *erga omnes* al transferului dreptului de proprietate nu este generat de contract, ci de formalitățile de publicitate. Suntem, deci, în prezența unei amânări, în raport de terți, a transferului dreptului de proprietate, a unei „strămutări” precare, incomplete a proprietății. Nefiind obținut acest efect, terții, destinatari ai obligației generale de *non facere* corelativă dreptului real, au dreptul să ignore transferul proprietății. De aici, pot fi oglindite chestiuni complicate relative la succesiuni de vânzări efectuate între momentul „acordului de voințe” între vânzător și cumpărător și momentul efectuării publicității.

Între părțile contractului de vânzare-cumpărare, bunul părăsește patrimoniul vânzătorului și intră în patrimoniul cumpărătorului de îndată ce a fost notat în registrul bunurilor imobile. Dacă efectul de opozabilitate *erga omnes* nu va fi instalat încă, vânzătorul poate vinde bunul altor cumpărători, cu același efect de „stramutare” a proprietății de la vânzător la cumpărător pe temeiul simplului acord de voințe, terții (inclusiv cumpărătorii succesivi ai bunului), nefiind ținuti de acordul de voințe al părților. De aici consecința că acel bun *este și nu este* în patrimoniul vânzătorului până la momentul efectuării formalităților, în funcție de unghiul sub care este privită chestiunea: pentru primul și succesivii cumpărători bunul este în patrimoniul lor, dar pentru terți bunul este încă în patrimoniul vânzătorului, întrucât încă nu va fi efectuată formalitatea necesară opozabilității *erga omnes* a transferului dreptului de proprietate.

<sup>6</sup> Titlu de valoare care însoțește transportul mărfurilor pe apă.

<sup>7</sup> De exemplu, recipisa de magazinaj, care, în conformitate cu prevederile art.1123 CC RM, poate fi transmisă unui terț prin andosare.

<sup>8</sup> Folosim singularul bazându-ne pe premisa, conform căreia folosirea unui cuvânt la singular presupune și pluralul acestuia, și viceversa.

<sup>9</sup> Distincția dintre bunurile mobile și cele imobile nu este de natură să justifice concepții diferite în ceea ce privește transferul dreptului de proprietate, sens în care opțiunea legiuitorului rămâne discutabilă.

Schimbând vectorul investigației, tangențiem că dreptul de proprietate se dobândește în temeiul unui titlu valabil. În acest context, prezintă relevanță următoarea speță din practica judiciară: *Colegiul constată că, potrivit adevărului eliberate de ÎS CRIS „Registru”, Direcția înregistrare a transportului și calificare a conducătorilor auto 5 nr.00000 din 12.07.2013, titularul dreptului de proprietate asupra automobilului „Wolkswagen Touran”, n/î XXX, este C.V.*

*În același timp, eliberarea procurii de către titularul de drept pe numele unui terț nu conduce la încetarea dreptului de proprietate asupra automobilului. Or, potrivit art.252 alin.(1) CC RM, procura este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți.*

*Astfel, deși reclamantului C.A. i-a fost eliberată procura prin care era împuternicit să dispună de toate drepturile asupra automobilului, acest înscris nu-i conferă și dreptul de proprietate asupra bunului dat, ci doar posibilitatea de a efectua acte care în final ar conduce la obținerea acestui drept, cum ar fi înstrăinarea automobilului din numele proprietarului.*

*În acest sens, eliberarea procurii nu echivalează cu perfectarea actului de vânzare-cumpărare, chiar dacă aceste două acte juridice deseori sunt confundate; or, ele au efecte juridice total diferite.*

*În ceea ce ține de afirmațiile reclamantului, reținute între altele și de instanțele ierarhic inferioare drept temei de recunoaștere a dreptului de proprietate, cum că C.A. a posedat și a folosit automobilul litigios, precum și a dispus de el după bunul său plac, încheind contracte de asigurare din nume propriu, Colegiul le consideră neîntemeiate și lipsite de consistență juridică.*

*Or, eliberarea procurii conferă o multitudine de drepturi asupra unui bun, însă toate aceste drepturi sunt exercitate de reprezentant din numele reprezentatului și nu în nume propriu.*

*Chiar și în situația când reclamantul a posedat și a folosit automobilul în nume propriu aceasta nu presupune existența dreptului de proprietate asupra bunului respectiv.*

*Însă, C.A. nu putea dispune din nume propriu de un bun ce nu-i aparține, iar toate acțiunile pe care le-a pretins ca efectuate din nume propriu (contracte de asigurare, reparație, testare etc.) eronat au fost interpretate ca atare, deoarece toate au fost efectuate din numele proprietarului, împuternicit prin procura din 18.06.2010.*

*Pornind de la cele menționate, Colegiul conchide că instanțele ierarhic inferioare au constatat dreptul de proprietate al lui C.A. asupra automobilului de model Wolkswagen Touran, n/î XXX, însă nu au menționat în urma cărui temei juridic dreptul de proprietate al lui C.V. a fost transmis lui C.A., adică nu este indicată calea legală prin care dreptul de proprietate a fost transferat (sublinierea ne aparține – n.a.).*

*Prin urmare, pentru a avea loc transferul dreptului de proprietate între persoane, urmează a fi încheiat valabil un contract translativ de proprietate.*

*În acest sens, nu constituie temei de recunoaștere a dreptului de proprietate mențiunea instanței cum că reclamantului i s-a eliberat de către pârât o procură generală, cu toate drepturile asupra automobilului, inclusiv de a înregistra automobilul pe numele său, care se eliberează, după cum se obișnuiește, în locul întocmirii unui contract de vânzare-cumpărare.*

*În această ordine de idei, Colegiul conchide netemeinicia acțiunii înaintate de C.A. împotriva lui C.V., intervenienți accesorii M.E. și Ministerul Finanțelor al RM privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra automobilului [2].*

Subscriem la concluzia instanței de recurs. Nu putem justifica soluțiile oferite de instanța de fond și cea de apel. Aceasta întrucât nu este ilustrat temeiul legal de transferare a dreptului de proprietate. Este greu să achiesăm argumentul profilat de instanța de fond și cea de apel, precum că temei al obținerii dreptului de proprietate reprezintă faptul că C.A. a posedat și a folosit litigios automobilul, precum și a dispus de el după bunul său plac, încheind contracte de asigurare din nume propriu. O astfel de abordare nu se circumscrie *ope legis*. Or, aceste acte reprezintă o consecință firească a împuternicirilor conferite prin procura eliberată de proprietar. În mod just a reținut instanța de recurs că C.A. nu putea dispune din nume propriu de un bun ce nu-i aparține, iar toate acțiunile pe care le-a pretins ca efectuate din nume propriu (contracte de asigurare, reparație, testare etc.) eronat au fost interpretate ca atare, deoarece toate au fost efectuate din numele proprietarului, împuternicit prin procură.

Dintr-o altă perspectivă, decretăm că alta ar fi fost soluția dacă C.A. ar fi înstrăinat legal automobilul către o altă persoană; or, după cum reiese din circumstanțele speței, C.A. era îndrăduit cu astfel de drept.

## 5. Concluzii

Departate de a epuiza problematica complexă privind transferul dreptului de proprietate, efectuând o radiografiere a celor inserate *supra*, putem formula următoarele **concluzii**:

- 1) Principiile generale în domeniul transferului derivat al dreptului de proprietate diferă semnificativ în codurile statelor europene. Pe plan european, problematica privind transferul dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare-cumpărare poate fi analizată pe trei niveluri, fiecare dintre acestea având două principii antagoniste corespunzătoare. Primul nivel este reprezentat de antagonismul dintre principiul consensului și principiul tradiției, la cel de-al doilea nivel principiul unității se confruntă cu principiul separării, iar la al treilea nivel principiul cauzalității se opune principiului abstracțiunii. Atunci când a legiferat în privința transferului derivat al dreptului de proprietate, fiecare legiuitor național a ales o construcție bazată pe o combinație între aceste principii;
- 2) Principala sursă de inspirație a sistemelor europene în materie de transfer al dreptului de proprietate este dreptul roman. Din punct de vedere istoric, dreptul roman reprezintă rădăcina tuturor celor trei variante moderne cuprinse în principalele coduri civile continentale: varianta franceză, varianta germană și varianta austriacă;
- 3) Problematice ce vizează transferul dreptului de proprietate nu poate fi privită din perspectiva superiorității unui principiu față de altul. O soluție de mijloc, armonioasă, este cea promovată de către dreptul austriac. Soluția dreptului austriac nu este alta decât cea promovată de către dreptul comun european (*jus commune europaeum*): un transfer al dreptului de proprietate guvernat de principiul tradiției, al unității și al cauzalității;
- 4) În cele din urmă, suverană în alegerea unui sau altui mecanism de transfer al dreptului de proprietate trebuie să rămână voința părților;
- 5) Tendințele moderne impuse de reglementarea americană de la jumătatea secolului al XX-lea valorizează mai degrabă *criteriul predării* decât cel al proprietății. Schimburile comerciale la distanță, care pun cel mai acut problema riscurilor, au impus criteriul asocierii pierderii cu partea care este cea mai în măsură să o evite, luând cele mai adecvate măsuri de conservare a lucrului sau care se găsește în poziția cea mai adecvată pentru contractarea unei asigurări. Este rezolvarea la care s-a oprit Convenția de la Viena din 1980 (Convenția Națiunilor Unite asupra contractelor de vânzare internațională de mărfuri), după un studiu al sistemelor oferite de dreptul comparat [1]. Această optică s-a propagat, fiind preluată și în sisteme neofranceze, precum cel al provinciei Quebec, impunându-se și în Codul civil al Republicii Moldova.

## Bibliografie:

1. Convenția ONU asupra contractelor de vânzare internațională a mărfurilor din 11 aprilie 1980. Republica Moldova a aderat prin Hotărârea Parlamentului nr.115-XIII din 20 mai 1994. În: *Tratate internaționale*, 1999, vol.8, p.52.
2. Decizia Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 28 august 2014. Dosarul nr.2ra-1927/14. [Accesat: 02.01.2015] Disponibil: [http://jurisprudenta.csj.md/search\\_col\\_civil.php?id=12224](http://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=12224).
3. MIRCIOIU, Ș. Principiul abstracțiunii din dreptul privat german – rolul și locul său în cadrul mecanismelor care guvernează transferul derivat al dreptului de proprietate. În: *Revista Română de Drept Privat*, 2011, nr.2, p.142-170. ISBN: 1843264601102
4. MIRCIOIU, Ș. Reflecții asupra transferului dreptului de proprietate și a obligației de a da în contractul de vânzare-cumpărare. În: *Revista Română de Drept Privat*, 2011, nr.4, p.76-119. ISBN: 1843-264601404
5. MIRCIOIU, Ș. Structura și semnificația tradiției (traditio) romane. În: *Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Seria „Iurisprudentia”*, 2013, nr.1, p.35-58. ISSN (print): 1220-045x
6. MIRCIOIU, Ș. *Transferul dreptului de proprietate prin vânzare. Studiu de drept comparat*. București: Universul Juridic, 2013. 530 p. ISBN: 978-606-673-219-2
7. MIRCIOIU, Ș. Vânzarea și transferul dreptului de proprietate din perspectiva proiectelor de elaborare a unui Cod civil european. În: *Revista Română de Drept Privat*, 2013, nr.5, p.111-123. ISBN: 1843-264601305
8. SÂRB, A. Mecanismul de transfer al dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile în dreptul german. În: *Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Seria „Iurisprudentia”*, 2007, nr.2, p.197-210. ISSN (print): 1220-045x.
9. STĂTESCU, C., BÎRSAN, C. *Drept civil: Teoria generală a obligațiilor*. Ediția a IX-a, revizuită și adăugită. București: Hamangiu, 2008. 492 p. ISBN: 978-973-183651-5

10. BAR von C., CLIVE E., SCHULTE-NÖLKE H. (eds.). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law: Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. [Accesat: 02.01.2015] Disponibil: [http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf), p.3975-4445.
11. FABER, W., LURGER, B. (eds.). *Rules for the Transfer of Movables: A Candidate for European Harmonisation or Nationals Reforms?* European Legal Studies. Vol.6. Munich: Sellier European Law Publishers, 2008. 268 p. ISBN: 978-3-86653-060-7
12. VLIET van L.P.W. Acquisition and Loss of Ownership of Goods – Book VIII of the Draft Common Frame of Reference. In: *Zeitschrift für Europäisches Privatrecht*, 2011, no2, p.293-334. ISSN: 0943-3929
13. VLIET van L.P.W. Transfer of Movables as a Legal Act. In: *The Edinburgh Law Review*, 2010, vol.14, no3, p.498-512. ISSN: 1364-9809
14. VLIET van L.P.W. *Transfer of Movables in German, French, English and Dutch Law*. Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2000. 253 p. ISBN: 90-6916-353-5

Prezentat la 09.02.2015