

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A BUNURILOR IMOBILE. ÎNTRE TRECUT ȘI MODERNITATE

THE CONTRACT OF SALE - BETWEEN PAST AND MODERNITY

Daniela ȚURCAN, dr., conf. univ.,
Universitatea de Stat din Moldova

Abstract: The contract of sale represents a great importance for the actual civil circuit. Through the upgrading modifications of the civil legislation, the legislator has wisely managed to maintain the classic regulations regarding the sale contract and, at the same time, has come with new regulations, that offer a totally new perspective regarding concluding the sale contract of immovable assets under construction, contracts with installment payment and many other aspects. The general purpose of this article is to reveal the essence as well as the quality of the civil law modifications.

Cuvinte-cheie: *contract, contract de vânzare-cumpărare, bun imobil, forma autentică, preț, clauza de inalienabilitate, rezerva dreptului de proprietate, înregistrare provizorie, pact comisoriu.*

Contractul de vânzare – cumpărare prezintă o importanță deosebită pentru întreg circuitul civil actual. El poate fi atribuit la categoria contractelor tradiționale ale dreptului civil, care are o istorie multiseclară de evoluție [1, p.10]. Fiind extrem de utilizat, el a obținut o amplă și modernă reglementare în cadrul modificărilor implementate în Codul Civil, în vigoare din data de 01.03.2019. Astfel, legiuitorul a reușit cu iscusință să mențină reglementările clasice ale instituției contractului de vânzare-cumpărare, dar în același timp, vine cu noi implementări, care deschid absolut noi orizonturi spre încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție, a contractelor cu achitare în rate, precum și multor altor aspecte. Toate aceste inovații solicită prin sine o studiere foarte minuțioasă și profundă, în scopul evidențierii unei interpretări corecte și formării unei practici uniforme de aplicare. Contractul de vânzare-cumpărare constituie „arhetipul contractelor” [2] și, pornind de la el, autorii Codului civil și-au formulat raționamentele pentru elaborarea dreptului comun al obligațiilor. Așa deci, prevederile noului Cod Civil nu modifică radical materia contractului de vânzare-cumpărare. Ca și în cazul celorlalte contracte, noul Cod Civil oferă în principal o rearanjare și reformulare a dispozițiilor legale aplicabile contractului de vânzare, reglementând absolut novatoriu și anumite situații semnalate în practică pentru care nu existau norme exprese [3].

Obiectivul general al prezentului articol este de a elucida conținutul, dar și calitatea modificărilor operate în legislația civilă, în mod special, cele din Codul Civil modernizat.

Pornind de la evoluția instituției contractului de vânzare-cumpărare, deja în epoca clasică a dreptului roman se conturează definiția contractului consensual *emptio et venditio*, prin care se înțelegea contractul în temeiul căruia o parte numită *venditor* (vânzător) se obligă să transmită în proprietate altei părți *emptor* (cumpărător) *merx* (marfa), iar cealaltă parte se obligă să achite *premium* (prețul bănesc) vânzătorului [4, p.213, 325].

Însăși denumirea contractului de vânzare-cumpărare, după cum putem urmări trezește discuții teoretice, dar și reflectări legislative diferite. Astfel, Codul Civil român, mai nou utilizează termenul de contract de vânzare. În acest context însă se argumentează că utilizarea unei noi denumiri nu înseamnă însă că ar fi incorect să se folosească titulatura de “contract de vânzare-cumpărare”. Dimpotrivă, este o formulare mai completă din punct de vedere juridic, deoarece acest tip de contract este bilateral (sinalagmatic), ceea ce înseamnă că obligațiile părților sunt reciproce și interdependente. Astfel, vânzătorul are obligația principală de a preda lucrul, iar cumpărătorul trebuie să plătească prețul [5].

Titulatura clasică de “contract de vânzare-cumpărare”, este de fapt, menținută la moment în marea majoritate a legislațiilor civile europene și de peste ocean [6].

În virtutea art.1108 CC al Republicii Moldova, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Aceasta este una dintre accepțiunile definiției contractului de vânzare-cumpărare cunoscute și în Federația Rusă, Bielorusia, Germania, Franța (art., 1582 din Codul civil francez.

Într-o formula diferită poate fi descoperită definiția vânzării în art. 1650 din Noul Cod Civil român, care stipulează: “**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.”

Alături de alte varietățile contractului de vânzare-cumpărare (vânzarea de probă sau la vedere [7], vânzarea cotei succesoriale [8], vânzarea de drepturi litigioase [9], vânzarea la licitație [10], etc.), legiuitorul dedică întreaga secțiune 8, a capitolului 1, din Cartea a III a Codului civil al RM vânzării bunurilor imobile, acesta din urmă obținând și el o varietate absolut benefică pentru consumatori – vânzarea bunului viitor, aflat în construcție.

Vânzarea-cumpărare bunurilor imobile nu mai reprezintă de mult timp o situație de ultim resort, devenind din ce în ce mai des întâlnită în rândul populației. Totodată, cumpărarea unei locuințe este una dintre cele mai importante achiziții făcute de-a lungul vieții. Pentru a face față acestei provocări și a minimaliza anumite riscuri este absolut necesar de aține cont de anumite reguli și rigori.

O problemă actuală și discutabilă la moment ține de forma contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil. În rezultatul mai multor metamorfoze legis-

lative [11], art. 323 al Codului Civil prevede expres că forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; b) în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; c) în alte cazuri stabilite de lege. Ținem să menționăm faptul că deși pînă în anul 2013, legislația nu prevedea forma obligatorie autentică pentru contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, în materie de cel puțin 70-80% din contractele de vânzare-cumpărare care aveau ca obiect material bunurile imobile, îmbrăcau o formă autentică prin voința și la solicitarea nemijlocită a părților.

La moment, în cadrul unor inițiative ale Guvernului RM, putem găsi promovarea unei opinii privind excluderea obligativității autentificării notariale a actului juridic care are ca obiect înstrăinarea sau grevarea bunurilor imobile. În ipoteza unei astfel de modificări, se aduc o multitudine de argumente, printre care faptul că autentificarea notarială a contractelor de vânzare-cumpărare este mult prea costisitoare pentru populația RM, că de fapt ca efect a acestei situații notarii obțin un venit exagerat, etc. Este, cel puțin, surprinzătoare această inițiativă, ținând cont de vectorul și politica proeuropeană pe care o promovează Guvernul. În acest context vom încerca să aducem câteva argumente PRO autentificării obligatorii.

La data de 18 decembrie 2008 Parlamentul European a emis rezoluția privind actul autentic european (2008/2124(INI)), conținând recomandări către Comisia din 10 mai 2005 intitulată „Programul de la Haga: zece priorități pentru următorii cinci ani: Parteneriat pentru reînnoirea europeană în domeniul libertății, securității și justiției” (COM(2005)0184) [12]. Publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene încă la data de 18.12.2008, rezoluția vine cu mai multe constatări și recomandări. Fundamentând că este esențial să fie creat un cadru juridic clar și cuprinzător la nivelul Uniunii, care să garanteze cetățenilor și agenților economici securitatea și predictibilitatea situațiilor juridice și a operațiunilor efectuate de reprezentanții autorităților publice; iar crearea unui adevărat spațiu juridic european se bazează, în domeniul extrajudiciar pe recunoașterea transfrontalieră a actelor autentice primite de o autoritate judecătorească sau funcționari publici însărcinați cu autentificarea actelor juridice, Comisia concluzionează că principiul încrederii reciproce în dreptul aplicat în Comunitate justifică suprimarea, pe viitor, a procedurilor de verificare a valabilității transfrontaliere a actului autentic. În contraargument al acestor prevederi, inițiativa de modificare a legislației autohtone privind excluderea obligativității autentificării actelor notariale stabilește că: “ proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene”. O abordare stranie și foarte dubioasă chiar.

Din argumente nonformale, trebuie să semnalăm că sub aspect profesionist, notarul este exponentul legii și a puterii de stat, la baza activității cărora stau ur-

mătoarele principii: legalitatea; independența notarului și supunerea numai legii; întocmirea actelor notariale în mod egal pentru toate persoanele, fără discriminare; imparțialitatea; confidențialitatea; caracterul nelitigios al procedurii notariale. Acestea lipsesc cu desăvârșire în cadrul reglementării instituției registratorului, care urmează să obțină împuterniciri necesare pentru formalizarea contractelor de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile

Sub aspect financiar: prin intermediul notarilor anual bugetul de stat se completează cu o sumă de 100000000 lei, achitate în calitate de taxă de stat. Ce ține de argumentul că achitarea taxelor notariale este prea costisitoare pentru populație, ținem să atenționăm că există o multitudine de studii europene, care demonstrează cert că cheltuielile notariale ce țin de autentificarea contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile sunt mult mai mici decât cele care vor avea loc în cazul consultării avocaților la încheierea actelor, sau într-o eventualitate de eșec, cheltuielile de judecată suportate în cadrul examinării litigiilor în instanța de judecată. Și rațiunea că pentru stat ar fi mai rentabilă excluderea autentificării obligatorii notariale, pică cu fermitate în argumentarea acestor lucrări bine fundamentate [13].

Un argument reprezentativ ar fi și complexitatea prevederilor legale conținute în legislația civilă modernizată. În unele situații create, apar dificultăți de aplicare și pentru specialiștii în domeniu, cu atât mai mult pentru populația neinițiată juridic. În această ordine de idei este enorm de dificil să înțelegem cum un cetățean ar putea ține cont și aplica prevederile legislației cu privire la aspectul protejării intereselor minorilor sau al majorilor ocrotiți [14] sau spre exemplu în materie de protejare a drepturilor și intereselor reciproce ale părților. Ținem să menționăm că în Letonia, Belgia, Lituania; Bulgaria, Luxembourg, Malta, Olanda, Estonia, Polonia, Franța, Portugalia, Germania, România, Grecia, Italia, Spania, Cipru, Ucraina, Brazilia, Turcia, se aplică autentificarea notarială obligatorie a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, iar în Rusia, Belarus, Georgia respectarea acestei proceduri nu este obligatorie. Credem că și acest fapt este un argument în plus întru fundamentarea teoriei obligativității formei autentice a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, nu doar sub aspect cantitativ, dar mai ales calitativ.

În esență, contractul prin sine este un act de voință și din acest motiv, lui îi sunt proprii toate elementele ce au un caracter psihologic prin care sunt caracterizate actele exercitate în mod volitiv în general. Totodată, contractul nu este doar un act volitiv, dar și un act juridic [15, p.269-270]. Din acest motiv, el trebuie să cuprindă astfel de reglementări care nu vor contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

O prevedere novatorie a legiuitorului în materie de formă poate fi urmărită în articolul 325 al Codului Civil, care prevede că în cazurile expres prevăzute de

lege sau contract, la cererea persoanei îndreptățite, instanța de judecată poate să pronunțe o hotărâre judecătorească care, din data rămânerii definitive, ține loc de act juridic dacă debitorul refuză, fără justificare, să încheie actul juridic, iar toate celelalte condiții de validitate sânt întrunite. Este o prevedere, care ar putea fi utilizată de practicieni, dar și de orice persoană care urmărește aplicarea acestei prevederi la încheierea antecontractelor, care preced încheierea ulterioară a contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.

În conformitate cu art. 315. CC obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Unii autori mai utilizează și terminologia de obiect al obligației ce reiese din contract [16, p.22]. Ținând cont de definiția legală a contractului de vânzare-cumpărare, la încheierea nemijlocită a contractului de vânzare-cumpărare, în cadrul formulării obiectului contractului, ar putea fi utilizate câteva sintagme: “Vânzătorul se obligă să predea în proprietatea Cumpărătorului bunul imobil ..., numit în continuare “obiectul contractului”, iar cumpărătorul se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit”. Sub aspectul reglementărilor sovietice, în uz au mai rămas titulaturi care vor presupune următorul conținut: “Vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat...”, această formulă fiind aplicată și până în prezent în Belarus. Dacă este să comparăm cu stipulațiile contractuale din România, notarii români utilizează o altă formulă: “Vânzătorul vinde, iar cumpărătorul cumpără, conform termenilor acestui contract dreptul de proprietate asupra bunului imobil... (generic denumit în cuprinsul contractului “imobil”) [17, p.48-63] ” În acest caz, diferența de terminologie nu este doar o formalitate, ci presupune și înțelesuri diferite a acestor termeni.

Alături de obiectul contractului de vânzare-cumpărare, care constituie o condiție esențială a acestuia, literatura de specialitate recunoaște și obiectul material al acestuia. Cercetătorii români menționează că în cazul raporturilor obligaționale născute din contracte, obiectul acestor obligații nu este identic cu obiectul actului juridic care le-a generat [18, p.14]. Astfel urmând prevederile art.1225 alin.1, “inspirat” de art. 1412 al Codului Civil din Quebec și art. 1226, alin. 1 CC al României obiectul contractului este operațiunea juridică pe care părțile contractante urmăresc să o realizeze prin acel contract [19, p.524]. Totodată autorul rus M.I. Braghinskii, concluzionează că raporturile ce rezultă din contractul de vânzare-cumpărare, au două tipuri de obiecte: primul cuprinzând acțiunile întreprinse de partea obligată, iar al doilea constituie bunul care urmează a fi transmis [20, p.224]. În această ordine de idei, O.S. Ioffe, prin obiect material al contractului de vânzare-cumpărare înțelegea bunul care era supus vânzării, prin obiect juridic – acțiunile părților privind executarea obligației de transmitere a bunului și achitare a prețului, iar prin obiect volițional – voința individuală a vânzătorului și cumpărătorului, manifestată în limitele în care acesta a fost supusă normei legislative care o reglementează [21, p.211].

Bunul care formează obiectul material al vânzării în cadrul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului trebuie să corespundă următoarelor rigori: (A) *să fie licit*. În acest context legislația permite vânzarea drepturilor litigioase [22], dar și a bunurilor cu privire la care sunt aplicate interdicții. Reglementarea expresă și admiterea spre vânzare a bunurilor imobile cu interdicții, este o noutate pentru legislația civilă. Astfel, articolul 344 al Codului Civil stipulează că actul juridic prin care s-a dispus de un bun referitor la care, prin lege sau de instanța de judecată, sau de un alt organ abilitat, este instituită, în favoarea unor persoane, o interdicție cu privire la dispoziție nu poate fi anulat dacă dobânditorul bunului nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască despre interdicție sau *dacă actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării interdicției*. Iar art. 432 CC, stabilește procedura de înregistrare provizorie în Registrul bunurilor imobile a dreptului afectată de o condiție suspensivă ori rezolutorie, inclusiv dacă în privința dreptului supus înregistrării este aplicat un sechestrul sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea acestui drept sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

(B) *să se afle în circuit civil*. Potrivit art. 127 al Constituției Republicii Moldova sunt excluse din circuitul civil bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicații, precum și alte bunuri stabilite de lege care sunt în proprietatea exclusivă a statului. Articolul 9 Legii 1308/1997, alin. 6, stabilește că nu sânt supuse vânzării-cumpărării terenurile fondului apelor, cele destinate rețelelor ingineresti, precum și terenurile de uz public, iar în conformitate cu art. 9 Legii 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, monumentele ce sânt în proprietate privată pot fi vândute, donate sau înstrăinate cu notificarea obligatorie a organelor de stat pentru ocrotirea monumentelor. La cumpărarea-vânzarea monumentelor, statul are dreptul de preemțiune. (C) *să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa poate fi, după caz, și să fie un bun imobil*. Astfel, la capitolul identificării bunului imobil, legiuitorul vine cu o modificare considerabilă și foarte așteptată de specialiștii în domeniu, care susțin teoria clasică a civilisticii. Conform art. 459, alin. 2 al CC, *bun imobil se consideră terenul înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct*. Toate clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă, amplasate pe teren formează părți componente ale bunului imobil. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sânt sau nu sânt înregistrate în Registrul bunurilor imobile în mod separat. Deci, teoria susținută încă de romani [23, p. 134], precum că bun imobil, ce are calificativul de bun principal în orice situație este terenul, a fost preluată și implementată cu succes în legislația modernizată civilă. Ilustrul civilist moldovean, regretatul dl Victor Volcinschi

confirmă aderarea și susținerea Dlui la principiul bine cunoscut la romani: *Superficies solo cedit* [24, p.241].

Totodată la categoria de bunuri imobile prin lege pot fi raportate și alte bunuri [25]. A doua categorie de bunuri imobile ce reies din reglementările exprese al legislației civile constituie unitatea în condominiu împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de superficiei asupra terenului, părților din clădire altele decât unitățile și altor părți comune ale condominiului. Fiind o parte componentă obligatorie a acestei categorii de bunuri imobile, unitatea și cota-parte corespunzătoare din dreptul asupra părților comune nu pot fi înstrăinate sau grevate decât împreună. Din prevederile legale am putea concluziona că legiuitorul elucidează și un al treilea bun imobil care ar putea fi constituit din dreptul de superficiei și clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sînt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficiei. În această ordine de idei apare o întrebare logică, dacă ar putea fi încheiat contract de vânzare-cumpărare cu privire la teren către un cumpărător, iar a construcției amplasate pe acest teren către un alt cumpărător. Opiniile specialiștilor practici s-au dispersat diametral la acest capitol. Astfel, pe de o parte, acest tip de vânzare ar fi posibil, bazându-ne pe prevederile art.655, alin. 3 al Codului Civil al RM, care stabilește că superficiei se poate înregistra și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. *Per a contrario*, există o prevedere deține un caracter imperativ la art. 456, alin. 2 care accentuează: “Bunul și părțile sale componente nu se pot afla în proprietatea diferitor persoane și nu pot fi grevate de diferite drepturi reale”. Susținem întru totul autorii modificărilor la Codul Civil modernizat care tratează astfel de situații ca fiind o anomalie juridică [26]. Întru evitarea unei interpretări eronate și prea largi, considerăm că este greșit a crede că vânzare terenului și construcției de pe el poate fi realizată în favoarea a doi cumpărători diferiți. Doar în cazul în care asupra terenului altuia este determinat și înregistrat un drept de superficiei, atunci acest drept de superficiei împreună cu dreptul de proprietate asupra construcțiile amplasate pe acest teren pot constitui obiectul material al unui contract de vânzare-cumpărare separat. Acest fapt reiese expres și din prevederile alin.4 al art. 460 al CC care la fel conține o normă imperativă cu următorul conținut: “Titularul respectiv nu poate înstrăina sau greva dreptul de proprietate și dreptul de superficiei decât împreună”.

Deși se consideră că prețul constituie unul dintre elementele esențiale ale contractului de vânzare-cumpărare, legiuitorul admite situația în care ar putea fi valabil și contractul în care nu este stipulat în mod expres sau implicit printr-o dispoziție. În acest caz se va considera, în lipsa unor prevederi contrare, că părțile s-au referit tacit la prețul practicat în mod obișnuit în momentul încheierii

contractului în domeniul de activitate respectiv pentru aceleași bunuri vândute în împrejurări comparabile, această regulă fiind aplicată doar în cazul participării subiecților-profesioniști.

Exprimarea prețului în lei sau o altă valută, la fel, trezește unele discuții de ordin teoretic și practic. Astfel, Legea privind reglementarea valutară nr. 62-XVI din 21.03.2008 în art. 21 stabilește că pe teritoriul Republicii Moldova plățile și transferurile între rezidenți se efectuează în monedă națională. Considerăm că acest fapt nu ar trebui să împiedice ca părțile să poată stabili însăși cuantumul prețului în orice valută, doar că în acest caz va fi necesară o mențiune despre modul de plată, care trebuie să fie realizată între rezidenți doar în lei MD.

În ultimii ani, tot mai mult se utilizează ca modalități de plată nu doar forma de achitare integral la momentul/sau pînă la momentul semnării contractului, dar în special cea cu achitare în rate. Cea din urmă, de obicei, va solicita o implicare mai calificată a specialiștilor, dar și a părților în scopul protejării intereselor și drepturilor lor. În acest caz, leguitorul vine cu mai multe soluții posibile de a fi aplicate de părți: 1) achitarea în rate cu înregistrarea dreptului de proprietate al cumpărătorului fără vreo limitare a dreptului de proprietate. În acest caz vânzătorul va declara în contract că solicită radierea dreptului său de proprietate, iar cumpărătorul – înregistrarea. 2) achitarea în rate cu interdicția de inalienabilitate (înstrăinare), pînă la plata completă a prețului (art. 506-507 Cod civil), care se va nota în Registrul bunurilor imobile; 3) instituirea clauzei de rezerva a dreptului de proprietate conform art. 1191-1194 al Codului Civil care va fi supus înregistrării provizorii sau notării a dreptului de proprietate a cumpărătorului; 4) clauza de rezerva a dreptului de proprietate a vânzătorului+interdicția de inalienabilitate, 5) achitarea în rate cu rezoluțiunea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare de către vânzător.

O novațiune a Codului civil al RM modernizat constituie *clauza de inalienabilitate*, căreia îi sunt proprii următoarele caractere: se stabilește în contract prin acordul părților; presupune interzicerea cumpărătorului de a înstrăina bunul, părțile pot stabili un termen de acțiune a clauzei, nu mai mult decât 49 ani, trebuie obligatoriu respectat principiul publicității pentru opozabilitate, cumpărătorul va putea dispune de bun doar dacă este autorizat de instanță, nulitatea clauzei de inalienabilitate atrage nulitatea întregului contract, dacă a avut un rol determinant, dacă această clauză a fost stabilită într-un contract translativ de proprietate cu titlu gratuit, ea este opozabilă creditorilor anteriori ai debitorului.

Ce este o clauză de rezervă a proprietății? Este și aceasta o noutate legislativă, prevăzută la art. 1191 CC. În mod tradițional, clauza de rezervă a proprietății este definită ca fiind stipulația din contract prin care vânzătorul își rezervă proprietatea bunului pînă la plata integrală a prețului. Scopul pentru care, de regulă, se instituia în contract o clauză de rezervă a proprietății rezidă în garantarea plății

prețului fără ca beneficiarul clauzei (vânzător, finanțator etc.) să suporte concursul altor creditori ai cumpărătorului. Efectul instituirii clauzei cu rezerva dreptului de proprietate în favoarea vânzătorului ține de calea aleasă de părți. Astfel în cale, am numi-o *clasică*, reiese din prevederile art. 1192 lit. a) care stabilește că în cazul bunurilor imobile și al altor bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, dreptul de proprietate al cumpărătorului este înregistrat provizoriu, în timp ce dreptul de proprietate al vânzătorului nu este radiat. În conformitate cu art. 432 alin. 2, prin stipulație expresă părțile contractului pot stabili o altă cale, când se exclude posibilitatea înregistrării provizorii în folosul dobânditorului și părțile vor solicita notarea acestei clauze în Registrul bunurilor imobile.

În Codul Civil român, este cunoscută o altă cale prin care vânzătorul își asigură executarea obligațiilor contractuale de plată ale cumpărătorului - pactul comisoriu (rezoluțiunea unilaterală) [27, p.48-63]. Invocarea rezoluțiunii de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare se va face doar de către vânzător. În acest caz vânzătorii au un drept unilateral de opțiune între a invoca rezoluțiunea de plin drept a contractului și a cere excitarea silită a obligației de plată a prețului.

Referințe bibliografice:

1. М.И. Брагинский, В. В. Витрянский, Договорное право, Книга вторая, Договоры о передаче имущества, Статут, Москва, 2002, pag. 10
2. Contractul de vânzare. Definiție. Noțiuni generale. Caractere juridice, https://sjse-ct.spiruharet.ro/images/secretariat/secsjse-ct/biblioteca_virtuala_drept/sinteza_si_intrebari_orientative/an_universitar_2018_2019/an_3/01_drept_civil_contracte/drept_civil._contracte_sinteza.pdf
3. Ibidem
4. Основы Римского гражданского права, Учебник/под редакцией проф И.Б. Новицкого, М, 1972, Drept privat roman: Note de curs, aut., Victor Volcinschi, Daniela Țurcan, Serghei Cebotari, USM, Chișinău, 2014
5. Contractvânzare-cumpăraresaucontractvânzare<https://notariat-tineretului.net/forum-notarial/contracte/2085-contract-vanzare-cumparare-sau-contract-vanzare>
6. A se vedea: Codul Civil al Franței, Codul Civil al Germaniei.
7. A se vedea art. 1151-1152 al Codului civil al RM
8. A se vedea art. 2561-2575 al Codului civil al RM
9. A se vedea art. 1153-1155 al Codului civil al RM
10. A se vedea art. 1177-1184 al Codului civil al RM

11. Pînă în anul 2013, Codul Civil nu stabiliea forma autentică obligatorie la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, fiind formulat după cum urmează: “Forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: stabilite de lege; prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.”
12. Actul autentic european. <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:045E:0060:0063:RO:PDF>
13. Экономическая значимость нотариального удостоверения документов. Исследование по заказу Международного союза латинского нотариата (UINL). Доктор наук, почетный доктор Рольф Книпер (RolfKnieper), профессор Бременского Университета (Германия), Ноябрь 2017 г.
14. Legislația vine cu o serie de rigori cu privire la contractele încheiate de persoanele ocrotite, spre ex. art. 29, 139, 140 ale Codului Civil al RM
15. О.С. Иоффе, Избранные труды, Том 2, Санкт Петербург, Юридический центр Пресс, 2004.
16. М.И. Брагинский, В. В. Витрянский, Договорное право, Книга вторая, Договоры о передаче имущества, Статут, Москва, 2002.
17. Carmen-Nicoleta Bărbieru, Codrin Macovei, Activitatea notarială. De la teorie la practică. Universul Juridic, București, 2018.
18. Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Vidu, Curs de drept civil. Obligațiile, Universul juridic, București, 2015,
19. Ionel Reghini, Șerban Diaconescu, Paul Vasulescu, Introducere în dreptul civil, București, 2013.
20. М.И. Брагинский, В. В. Витрянский, Договорное право, Общин положения, Москва, 1997.
21. О.С. Иоффе, Обязательное право, М 1975.
22. A se vedea articolul 1153 - 1155 Cod Civil RM. Dreptul litigios
23. Основы Римского гражданского права, Учебник/под редакцией проф И.Б. Новицкого, М, 1972
24. Drept civil: Drepturi reale: Teoria generală a obligațiilor/Sergiu Baieș, Victor Volcinschi, Valentina Cebotari, Aurel Băieșu, Ion Crețu, Chișinău, 2005
25. A se vedea: alin. 4 al art. 459 al Codului Civil al Republicii Moldova
26. Nota informativă la proiectul Legii privind modernizarea Codului civil și modificarea și completarea unor acte legislative, http://particip.gov.md/public/documente/131/anexe/ro_4706_NFPLconex-2011.pdf
27. Carmen-Nicoleta Bărbieru, Codrin Macovei, Activitatea notarială. De la teorie la practică. Universul Juridic, București, 2018