

**INSTITUȚIA REZERVEI PROPRIETĂȚII ÎN LEGISLAȚIA CIVILĂ UZUALĂ
A REPUBLICII MOLDOVA: NATURA JURIDICĂ ȘI ESENȚA³⁸**

**THE INSTITUTION OF PROPERTY RESERVE IN THE USUAL CIVIL LEGISLATION
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA: LEGAL NATURE AND ESSENCE**

Iurie FRUNZĂ, doctor în drept,
Institutul de Cercetări Juridice, Politice și Sociologice
al Universității de Stat din Moldova;
conf. univ., Universitatea de stat din Comrat
e-mail: iufrunza@yandex.ru
ORCID: 0000-0002-6407-6640

Gioni POPA-ROMAN, doctor în drept,
asistent judiciar, Tribunalul Bacău (România),
e-mail: gionipopagavrilovici@yahoo.com

Lilia STEFU, magistru în drept, cercetător științific,
Institutul de Cercetări Juridice, Politice și Sociologice
al Universității de Stat din Moldova
e-mail: liliastefu@gmail.com
ORCID: 0000-0002-2208-6453

Summary

The article reflects the institution of the reservation of ownership in the civil legislation of the Republic of Moldova following the modernization of the Civil Code. In particular, it highlights theoretical and practical issues in the correct application of this legal institution, as well as scientific analysis aimed at its improvement.

The subject of the research concerns the theoretical and practical issues related to the reservation of ownership in the context of sales contracts and other property transfer contracts.

The aim of the research is to provide a comprehensive examination of the legal issues that may arise in the practice of applying the institution of the reservation of ownership, based on theoretical research and empirical materials. Additionally, it seeks to formulate proposals for legislative improvements to enhance the existing legal framework, helping both individuals and legal entities, as well as courts, to correctly apply this new institution. This objective determines the originality and scientific novelty of the research.

The results of the study can be used in scientific research activities, as well as in the theoretical and practical education of students in higher educational institutions with legal profiles in the Republic of Moldova, and in the courts when resolving civil cases. The study employs several research methods, including: historical method, analytical method, comparative method, logical method, and normative method.

The main results obtained include establishing the essence of the reservation of ownership based on the applicable legal norms of the Civil Code of the Republic of Moldova, as well as the theoretical definition of this specific means of ensuring the performance of property transfer obligations.

Keywords: *reservation of ownership, sale contract, property rights, contract conditions.*

INTRODUCERE

Cercetarea de față reflectă unele rezultate în cadrul subprogramului științific instituțional «Securitatea națională a Republicii Moldova în contextul aderării la Uniunea Europeană: abordări juridice, politologice și sociologice», cod 01.05.01 din cadrul Institutului de cercetări juridice, politice și sociologice al Universității de Stat din Moldova (2024-2027). Cercetarea reflectă un studiu al normelor uzuale și al literaturii juridice vis-a-vis de instituția rezervei dreptului de proprietate la încheierea contractului de vânzare-cumpărare dar și a altor contracte translativ de proprietate în dreptul civil. Studiul ne aduce multă lumină academică și claritate

³⁸ Articolul este elaborat în cadrul subprogramului 01.05.01 **Securitatea națională a Republicii Moldova în contextul aderării la Uniunea Europeană: abordări juridice, politologice și sociologice**, realizat de Institutul de Cercetări Juridice, Politice și Sociologice al Universității de Stat din Moldova.

juridică practică ceea ce ține de aplicarea corectă în practică a acestei instituții relativ nouă de drept civil în Republica Moldova.

Inițial, respectând principiul obiectivității științifice amintim că, deși anterior instituția ”rezerva dreptului de proprietate” nu era reglementată în Codul civil al Republicii Moldova (în continuare, CC RM), această clauză, totuși, era aplicată pe larg în relațiile civile cu titlu de mijloc de garantare a executării obligațiilor. Mai cu seamă în raporturile juridice de drept comercial, adică în tranzacțiile comerciale, între comercianți, or, în practica comercial-internațională acest mijloc de garantare a executării obligațiilor nu este o noutate.

Iar în legislația mai multor state (SUA, Marea Britanie, Franța, Japonia, statele Americii Latine) acest mijloc de garantare a executării obligației este expres prevăzut ca un mijloc de garantare a stingerii obligației prin executare cu plata prețului.

Astfel, în reglementarea § 2-401 din Codul Comercial Uniform (UCC) din Statele Unite ale Americii este indicat că, ”orice rezervare de către vânzător a dreptului de proprietate asupra bunurilor expediate sau livrate cumpărătorului va fi considerată a opera ca o reținere a garanției executării plății” [1] (traducere neautorizată – n.n.).

Astfel, în lipsa unei limitări legale, rezerva proprietății ca formă de garantare a încasării prețului, a fost în practica juridică din Republica Moldova considerată posibilă, or, doctrina și jurisprudența susținând admisibilitatea unei asemenea soluții: ”Dacă vânzătorul prin contract și-a rezervat lui proprietatea obiectelor vândute până la integrala plată a prețului, iar până atunci cumpărătorul va avea numai uzul acelor mobile posedându-le cu titlu precar, legea neopunându-se, vânzătorul este în tot dreptul de a stipula expres, că proprietatea mobilelor să fie transmisă numai când cumpărătorul își va îndeplini obligațiunea plătind întregul preț” [2, p. 434].

În dreptul german, această clauză se numește ”Eigentumsvorbehalt” (§ 455 Cod civil german), în ordine juridică franceză – ”clause de reserve de proprie” ((art. 2367 din Codul civil francez), în ordinea juridică anglo-americană ”retention of title, reservation of title” [3, p. 27], în legislația civilă rusă și ucraineană – ”Сохранение права собственности за продавцом” (art. 491 CC FR // art.697 CC Ukr.).

În dreptul german și în doctrina germană, rezerva proprietății este direct evaluată ca o condiție suspensivă într-o tranzacție de drept real – mobilă, atunci când obiectul contractului este un bun mobil. (Einigung) [4].

Actualmente în Codul civil modernizat al Republicii Moldova (în continuare, CC RM) instituția ”rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății)” este reglementată de Secțiunea a 11-a ”Vânzarea-cumpărarea cu rezerva proprietății” din capitolul I - ”Vânzarea-cumpărarea”, Titlul III - ”Categoriile de obligații” din cartea a treia - ”Obligațiile” (art. 1191- 1194). Totodată, o reglementare specială este prevăzută și în norma alin (2) din art. 1190 - trecerea dreptului de proprietate în cazul vânzării întreprinderii sub rezerva proprietății.

Așa cum invocam supra, vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate este cunoscută și statelor învecinate. În România această instituție este reglementată de art. 1684 și 1755 Cod civil român. În Federația Rusă de art. 491 și alin. (3) art. 564 CC FR. În Ucraina – art. 697 Cod civil.

În continuare, dat fiind că această instituție de drept civil este una relativ nouă în teoria și practica RM pe baza normelor uzuale din CC RM și a doctrinei vom stăruii să identificăm în ce constă esența acestei instituții și, în consecință, să definim o noțiune teoretică a rezervei dreptului de proprietate.

MATERIAL ȘI METODĂ

În contextul studiului efectuat sau utilizat mai multe metode de cercetare, cum ar fi: *metoda istorică*, care a declanșat procesul de investigare a istoricului instituției cercetate; *metoda analizei sistematice*, care a fost utilizată în procesul de analiză structurată și reliefare a conceptelor de bază a lucrării, ceea ce a permis evidențierea celor mai relevante aspecte privind tema abordată; *metoda normativă și comparativă* – aplicarea metodei în cauză a fost justificată de necesitatea efectuării analizei și cercetării cadrului legislativ în materie de rezervă a proprietății din Republica Moldova, precum și a altor state și *metoda logică*, care a constat în aplicarea regulilor și categoriilor logicii juridice la interpretarea normelor dreptului pozitiv, la necesitatea formulării concluziilor și investigarea noțiunilor de bază ale temei cercetate.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Potrivit art. 1191 CC RM (rezerva proprietății), ”(1) Atunci când, într-o vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț. (2) Cu toate acestea, riscul pieririi, inclusiv pierderii, sau deteriorării fortuite a bunului este transferat cumpărătorului conform art. 1114. (3) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător atunci când trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului. (4) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător și în cazul rezervei proprietății stipulate în alte contracte prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații, dacă din lege, contract sau natura obligației nu rezultă altfel”.

Astfel, din normele (1), (3) și (4) a articolului menționat cert se desprinde că rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății) este aplicabilă în trei cazuri:

- într-o vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate până la data plății ultimei rate din preț;
- într-o vânzare-cumpărare până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului;
- în alte contracte prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații.

Ce urmează de înțeles prin aceste trei cazuri? – **Primul caz** este atunci când, într-un contract de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate (în credit), vânzătorul, la încheierea contractului, cu titlu de mijloc de garantare a executării obligației de plată (a garanției executării plății prețului integral) din partea cumpărătorului își poate rezerva dreptul de proprietate asupra bunului vândut până la data plății de către cumpărător a ultimei rate din preț. *Spre exemplu*, cetățeanul A. (vânzător) vinde automobilul cetățeanului F. (cumpărător) la prețul total de 200 000 lei. Potrivit înțelegerii prealabile la contractul de vânzare-cumpărare părțile au convenit că, cumpărătorul va achita suma de 100 000 lei la momentul încheierii tranzacției, iar restul sumei de 100 000 lei o va achita în rate, în timp de 10 luni, a câte 10 000 lunar. La momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare vânzătorul A., a insistat ca în contract să fie inserată clauza referitoare la ”rezerva dreptului de proprietate” până la data plății de către cumpărător a ultimei rate din preț. Cumpărătorul F a acceptat această clauză, respectiv, la caz, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), iar cumpărătorul F dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț. Drept urmare, dat fiind faptul că obiect al contractului este automobilul, deci un bun (vehicul) asupra căruia dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrarea într-un registru de publicitate, pornind de la norma alin. (1) art. 1192 CC RM, dreptul de proprietate al cumpărătorului *va fi înregistrat provizoriu* în registrul de stat al transporturilor ținut de Agenția Servicii Publice, în timp ce dreptul de proprietate al vânzătorului *nu va fi radiat* până la data plății de către cumpărător a ultimei rate din preț. Aceeași situație este aplicabilă și în cazul vinderii sub aceeași condiție a imobilelor. Iar în cazul altor bunuri mobile (aspra cărora dreptul de proprietate se dobândește fără înregistrarea într-un registru de publicitate (diferit utilaj, acțiuni, animale domestice, produse industriale și agricole, alte bunuri mobile), rezerva proprietății se înregistrează de către notar, sau după caz de companii de leasing, societăți de registru în registrul garanțiilor reale mobiliare, adică în registrul gajului bunurilor mobile ținut de Agenția Resurse Informaționale Juridice, subordonată Ministerului Justiției. Aceste formalități de publicitate sunt necesare pentru ca rezerva proprietății să devină opozabilă față de terți.

Apropo, art. 1192 CC RM (opozabilitatea rezervei proprietății față de terți), prin alin (1) la general, prevede că stipulația relativă la rezerva proprietății nu poate fi opusă terților decât după îndeplinirea formalităților de publicitate (formelor de publicitate) cerute de lege, după natura bunului. Fie este vorba despre bunuri imobile, fie de bunuri mobile. Și asta derivă din prevederea la lit. b) alin (1) art. 1192 care stipulează ”în cazul celorlalte bunuri mobile, rezerva proprietății se înregistrează în registrul garanțiilor reale mobiliare (adică, în registrul gajului bunurilor mobile - n.n.). Cu toate acestea, dacă această înregistrare nu s-a făcut, rezerva proprietății poate fi invocată față de terți care au cunoscut existența ei pe altă cale”.

În acest sens, norma alin (2) din art. 1192 CC RM expres prevede că, cităm: ”Rezerva proprietății *nu poate fi invocată față de terți* care au dobândit drepturi referitoare la bun de la cumpărător dacă rezerva proprietății nu le era opozabilă la data încheierii actului de dobândire a dreptului”. De exemplu, în cazul bunurilor determinate generic sau cele ușor alterabile etc.

Astfel, în directă legătură cu art. 1191 CC RM, în această ordine invocăm că din norma alin (1) art. 1192 derivă că, *în Republica Moldova toate bunurile, indiferent de natura lor pot face obiectul unei rezerve a dreptului de proprietate* (rezerva proprietății) – imobile sau mobile, fie ele determinate individual sau determinate generic, fie consumptibile sau neconsumptibile.

Cazul doi, este atunci când, într-un contract de vânzare-cumpărare părțile, în afară de asemenea condiții care țin de așa elemente precum obiectul, plata prețului etc, mai înserează și o clauză a unei condiții *suspensive* (unde efectele juridice ale căreia se vor produce la momentul survenirii unui eveniment viitor și nesigur), adică dreptul de proprietate asupra bunului vândut va trece de la vânzător la cumpărător la momentul îndeplinirii acelei condiții suspensive (a se vedea: art. 374, 352 CC RM). Într-un asemenea caz, trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei asemenea alte condiții decât plata prețului. Deci, vânzătorul de asemenea își poate rezerva dreptul de proprietate asupra bunului vândut până la momentul survenirii aceluși eveniment viitor și nesigur. *De exemplu*, aceste condiții suspensive cu care contractele de vânzare-cumpărare leagă apariția dreptului de proprietate asupra bunului vândut de către cumpărător pot fi: *eliberarea unei garanții bancare* [5, p. 85] (cu titlu de garanție personală autonomă) de o bancă sau de o altă instituție financiară (garant), *dobândirea de către cumpărătorul comerciant sau profesionist a autorizației sau licenței de activitate* [6, p. 71], *participarea cumpărătorului la concurs-licitație în vederea obținerii dreptului de încheiere a unui contract concret* (de locațiune, de arendă, sau chiar de vânzare-cumpărare), sau *victoria cumpărătorului în acest concurs* (adică,

căștigarea concursului de către cumpărător). De menționat că îndeplinirea acestor condiții suspensive de către cumpărător cu desăvârșire sunt alte condiții decât plata prețului, iar oportunitatea acestor condiții suspensive sunt determinate de către părțile contractante în contractul vânzare-cumpărare. De asemenea, drept exemplu de condiție poate servi și *păstrarea de către cumpărător a unui număr stabilit de locuri de muncă într-un termen stabilit în contract*, în cazul vinderii (prin privatizare – n.n.) întreprinderii ca un complex patrimonial unic.

Cazul trei, este atunci când, un contract între părți este translativ de proprietate, dar nu este un contract de vânzare-cumpărare și nici, chiar de schimb. *De exemplu*, în cazul rezervei proprietății stipulate într-un contract de antrepriză sau de prestare a diferitor servicii, unde părțile au convenit că, clientul sau beneficiarul urmează să achite antreprenorului/ prestatorului pentru lucrarea/serviciul efectuată/prestat nu prețul/contribuția în bani, ci prin o altă prestație, de pildă, transmite în schimbul lucrării/serviciului un imobil, un mijloc de transport etc. Cu titlu de ilustrație aducem cazul când persoana X (clientul) se înțelege cu persoana Y (antreprenorul) de a-i construi un garaj din materialele ultimului, iar în loc de preț convenit se va achita cu ultimul prin o altă prestație – îi transmite o camionetă. În acest caz, în contractul de antrepriză clientul X., își va statornici dreptul de a-și rezerva dreptul de proprietate asupra camionetei până la data dării în exploatare a garajului și transmiterii acestuia către el de către antreprenor prin act de primire-predare. Și, vice-versa, antreprenorul își va rezerva dreptul de proprietate asupra garajului (materialelor întrebunțate) până la data când clientul i-i va transmite dreptul de proprietate asupra camionetei.

Urmează de precizat că, indiferent de felul bunului (mobil sau imobil), *clauza ce ține de rezerva dreptului de proprietate trebuie să fie expres stipulată în contract*, deoarece nu orice vânzare-cumpărare cu termen de plată a prețului, nu orice vânzare-cumpărare până la îndeplinirea unei alte condiții suspensive decât plata prețului și nu orice alt contract prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații presupune rezerva proprietății.

Totodată, evidențiem că potrivit alin. (2) al articolului menționat cu trimitere la regula generală din art. 1114 CC RM, în toate trei cazuri menționate *riscul pieirii sau deteriorării fortuite a bunului* este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia, adică de la punerea bunului la dispoziția cumpărătorului.

Astfel, în procesul de construire a unui contract de vânzare cumpărare cu rezerva proprietății este foarte important ca părțile să stabilească în mod expres momentul predării bunului și, corespunzător, cine suportă riscul pieirii bunului [7, p. 19].

Natura juridică și esența rezervei dreptului de proprietate.

Disputele doctrinare cu privire la natura juridică a acestei instituții de drept au fost și rămân a fi în vogă. În doctrina actuală din România, la general, regăsim argumente în susținerea a două opinii. Astfel, în accepțiunea unor autori din România rezerva proprietății a fost și mai este privită adesea ca o *veritabilă condiție suspensivă* [2, p. 434]. Alți autori din România, în special Francisc Deak [8, p. 17], Răzvan Dincă [9, p. 124 și Ioan Popa [10] privesc rezerva proprietății până la plata prețului ca fiind o *vânzare supusă unui termen suspensiv*. ”Astfel se întâmplă dacă părțile au amânat transferul proprietății până la împlinirea unui termen suspensiv (de exemplu, până la termenul predării lucrului vândut ori a plății prețului) [8, p. 17]. În această ordine, Durnescu, Mihaela scrie că, cităm -”Susținătorii ideii de *contract afectat de un termen suspensiv* consideră că plata prețului nu poate fi considerată un eveniment viitor și nesigur, întrucât ”ea face obiectul uneia dintre obligațiile esențiale care decurg din contract, și anume obligația caracteristică a cumpărătorului”. Prin încheierea contractului de vânzare, părțile înțeleg că plata prețului este doar amânată și nu pusă în discuție căci ”prin încheierea contractului, părțile resping categoric eventualitatea neplății prețului.” [7, p. 22].

În literatura de specialitate din Federația Rusă de asemenea se observă mai multe voci cu diferite opinii. Astfel, Т. Д. Бенцианова [11, p. 305], Смирнова, М. А. [12], С. В. Сарбаш [13, p. 19-23] califică acest institut ca o *condiție suspensivă*. De menționat că cercetătorii enunțați în poziția dată sunt inspirați din dreptul german și în doctrina germană, unde rezerva proprietății este direct evaluată ca o condiție suspensivă. К. И. Скловский, numește clauza de rezervă a proprietății ca o analogie a clauzei din dreptul roman *lex commissoria*, care nu era altceva ca o condiție suspensivă sau chiar rezolutorie [14, p. 367]. La rândul său, autoarea din Federația Rusă, Е. А. Останина, susține că condiția de plată integrală a prețului în contractul de vânzare – cumpărare sau în alt contract translativ de proprietate (fie el și cu condiția achitării în rate) nu trebuie calificată ca o condiție suspensivă în aceste contracte [15, p. 65]. Е. А. Останина invocă că la determinarea naturii juridice a rezervei proprietății urmează corect de delimitat situația când în contracte este înserată o clauză specifică de ”condiție suspensivă” și situația când în aceste contracte sunt înserate clauze de ”simple condiții” sau pur și simplu datoria părții (la caz, a cumpărătorului) de a-și executa obligația de plată a prețului contractului. Poziția dată noi o susținem ad-literam. Totodată, în această ordine, autoarea Е. А. Останина solicită a urma practica contractului de vânzare-cumpărare internațională, unde clauza de ”condiție suspensivă” este strict delimitată de simpla clauză de ”executare a obligației” (la caz, de plată a prețului) [15, p. 66].

Pornind de la analiza art. 1191 CC RM obiectiv conchidem că în cazul prevăzut la alin. (1) în care doar transferul dreptului de proprietate este supus *obligației* simple a cumpărătorului de plată integrală a prețului instituția rezervei dreptului de proprietate (rezerva proprietății) *este percepută ca o vânzare simplă și pură*. De exemplu, în noul contract pentru ordinea noastră juridică, - contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție (art. 1170 CC RM).

De asemenea, în cazul prevăzut la alin. (4) – când obligația unei părți a contractului translativ de proprietate (altul decât de vânzare-cumpărare) de transmitere a dreptului de proprietate asupra unui bun este legată de simpla obligație a co-contractantului de a prezenta o contraprestație, rezerva dreptului de proprietate este privită *ca simplă clauză-condiție contractuală în acel contract*.

Iar ceea ce ține de cazurile prevăzute la alin. (3) din acest articol, - ”atunci când trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului”, instituția rezervei dreptului de proprietate urmează a fi privită *ca o veritabilă condiție suspensivă*, adică un act juridic de vânzare-cumpărare supus unei *condiții suspensive* – unde efectul său juridic, adică transferul dreptului de proprietate, *se va produce* la survenirea unui eveniment viitor și nesigur ca realizare (chiar și în cazul unui eveniment survenit, însă deocamdată necunoscut părților). În acest caz, clauza de rezervă a proprietății amână transferul proprietății până la realizarea evenimentului viitor și nesigur.

Esența rezervei dreptului de proprietate (rezervei proprietății) într-un contract de vânzare-cumpărare constă în aceea că, în cazul vânzării bunului (lor) în credit, când bunul este predat - transmis sau livrat cumpărătorului înainte ca acesta să plătească prețul integral convenit (cu plata prețului în rate) sau în cazul când părțile au convenit asupra îndeplinirii unei alte condiții suspensive decât plata prețului, în contract se înserează stipulația precum că, dreptul de proprietate asupra bunului vândut se păstrează-rezervă după vânzător până la data plății de către cumpărător a ultimei rate din preț, în cazul plății prețului în rate sau, în cazul indicat în contract, - până la îndeplinirea unei alte condiții suspensive decât plata prețului. Iar în alte contracte altele decât un contract de vânzare-cumpărare esența rezervei dreptului de proprietate constă în aceea că, partea obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații, chiar dacă și l-a predat în natură co-contractantului înainte de contraprestația stabilită își poate rezerva dreptul de proprietate asupra bunului până la primirea contraprestației.

Autoarea Durnescu Mihaela în lucrarea citată, își pune întrebarea - este vânzătorul, titularul unui drept deplin de proprietate până la data încasării prețului? Și răspunde - cu siguranță, nu!

În argumentare se invocă că după natura sa rezerva proprietății în mare parte este asimilată ipotecii. Însă dreptul deținut de vânzătorul ce și-a rezervat proprietatea nu poate fi asimilat pe deplin celui deținut de un creditor. Autoarea susține că, ”deși dreptul de proprietate nu a ieșit încă din patrimoniul său (a-l vânzătorului – n.n.), exercitarea acestui drept va fi făcută astfel încât, la data plății, acesta să poată trece deplin și neafectat în patrimoniul cumpărătorului. Având în vedere obligația de a transfera dreptul de proprietate, contractul de vânzare cu rezerva proprietății face parte din categoria contractelor în care este subînțeleasă o clauză de inalienabilitate (”Clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă”).

Aceasta înseamnă că, din cele trei atribute ale dreptului de proprietate (posesie, folosință și dispoziție-n.n.), vânzătorul nu va deține dreptul de dispoziție juridică asupra bunului, având doar *usus și fructus*, în măsura în care, prin convenția părților, nu s-a stabilit altfel [2, p. 21]. Așadar, chiar dacă este încă proprietar, până la încasarea prețului proprietarul nu va putea încheia acte prin care să constituie dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (drept de uzufruct, suprafață, servitute, gaj/ipotecă etc. – n.n.).

Ceea ce ține de cumpărător (după caz, co-contractant în alte contracte ”translative de proprietate”) ”după primirea bunului în posesie de la vânzător (și înregistrarea acestui fapt în registrul respectiv) cumpărătorul devine posesorul titular, faptic și legal sau, mai simplu, posesor sub nume de proprietar, adică prezumat proprietar al bunului și, respectiv, își poate apăra posesia pe orice cale legală (art. 492-496 CC RM) sau chiar pe cale acțiunii în revendicare sau negatorie (art.581, 585 CC RM).

Prin urmare, atât cumpărătorul în contractul de vânzare-cumpărare, cât co-contractantul în alte contracte urmează să conștientizeze că, nu pot să înstrăineze sau să dispună în alt mod de acel bun până la momentul dobândirii depline a dreptului de proprietate asupra lui.

Astfel, cumpărătorul (în contractul de vânzare-cumpărare) sau co-contractantul (în alte contracte) preluând bunul în posesia sa, sunt conștienți de faptul că bunul dat, deocamdată, nu este proprietatea lor, respectiv, nu pot liber să dispună de soarta lui, până la data plății a ultimei rate din preț sau până la îndeplinirea unei alte condiții suspensive decât plata prețului, sau, respectiv, - până la data îndeplinirii contraprestației echivalente prețului stabilit.

O unică excepție de la aceste reguli este în cazul *vânzării întreprinderii* sub rezerva proprietății, unde în norma alin. (2) art. 1190 CC RM se prevede expres că ”cumpărătorul are dreptul, până la dobândirea dreptului

de proprietate, să dispună de bunurile și de drepturile nepatrimoniale incluse în componența întreprinderii predate în măsura în care este necesar scopului pentru care a fost cumpărată”. Aici, observăm că norma de drept citată nu descrie clar și concret limitele cumpărătorului de a dispune de bunurile și de drepturile nepatrimoniale incluse în componența întreprinderii predate. Or, sintagma ”în măsura în care este necesar scopului pentru care a fost cumpărată” este prea generalistă. Ce urmează de înțeles sub această sintagmă? În opinia noastră, având în vedere că dreptul de proprietate al vânzătorului persistă atâta timp cât există obiectul contractului, adică întreprinderea în calitate de complex patrimonial unic urmează de concluzionat că cumpărătorul poate să dispună doar de *bunurile mobile* și, respectiv, de *drepturile nepatrimoniale* incluse în componența întreprinderii predate.

Dreptul special de rezoluțiune al vânzătorului și recuperarea bunului.

Acest mijloc specific de garantare a executării obligațiilor translativ de proprietate este atractiv prin faptul că, vânzătorul, după caz, co-contractantul în alte contracte, poate recupera bunul de la cumpărător (co-contractant), precum și de la orice terț căruia rezerva proprietății îi este opozabilă pe calea acțiunii în revendicare. Totodată, ”vânzătorul poate, de asemenea, recupera bunul conform dispozițiilor legale privind transmiterea benevolă sau silită în posesie a bunului gajat ori, după caz, ipotecat” (art. 1194 CC RM). Însă accentuăm că, recuperarea bunului prin cele două căi indicate supra, adică pentru a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt (pe calea acțiunii în revendicare - art. 581 CC RM, sau conform dispozițiilor legale privind transmiterea benevolă sau silită în posesie a bunului gajat - art. 755-757 CC RM), vânzătorul o poate face doar după declararea inițială a rezoluțiunii contractului de vânzare-cumpărare (sau, după caz, a altor contracte) în baza art. 915 și urm. CC RM (rezoluțiune obișnuită) sau în baza dreptul special de rezoluțiune al vânzătorului (art. 1193 CC RM), care prevede cinci temeiuri de rezoluțiune specială.

Prin urmare, clauza cu pact de rezerva dreptului de proprietate (*pactum reservati domini*) sau mai simplu, rezerva proprietății teoretic poate fi definită în felul următor: - *este un mijloc specific de garantare a executării obligațiilor translativ de proprietate, și anume stipulația prin care într-un contract de vânzare-cumpărare sau, dup caz, în alte contracte translativ de proprietate părțile convin că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate asupra bunului vândut până la data plății de către cumpărător a ultimei rate din preț, în cazul plății prețului în rate sau până la îndeplinirea unei alte condiții suspensive decât plata prețului, iar în alte contracte - până la data îndeplinirii de către co-contractant a unei contraprestații echivalente prețului stabilit.*

CONCLUZII

În concluzie reiterăm că:

1. instituția ”rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății)” este una relativ nouă pentru practica juridică a Republicii Moldova. Și, potrivit reglementărilor pozitive ale Codului civil al RM această instituție în calitatea sa de *mijloc specific de garantare a executării obligațiilor translativ de proprietate* este aplicabilă nu doar în cazurile unui contract vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate până la data plății ultimei rate din preț sau până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului, dar și în alte contracte prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații.

2. după natura sa juridică, de regulă generală, vânzarea sub rezerva proprietății, *este o vânzare simplă și pură*, de exemplu, în contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, or, transferul dreptului de proprietate este supus *obligației* simple a cumpărătorului de plată integrală a prețului (or, în alte contracte este legată de simpla obligație a co-contractantului de a prezenta o contraprestație; iar atunci când trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului”, instituția rezervei dreptului de proprietate urmează a fi privită ca *o veritabilă condiție suspensivă*.

3. în Republica Moldova toate bunurile, indiferent de natura lor pot face obiectul unei rezerve a dreptului de proprietate (rezerva proprietății) – fie ele imobile sau mobile, determinate individual sau determinate generic, fie consumptibile sau neconsumptibile.

4. indiferent de felul bunului (mobil sau imobil), *clauza ce ține de rezerva dreptului de proprietate trebuie să fie expres stipulată în contract*, deoarece nu orice vânzare-cumpărare cu termen de plată a prețului, nu orice vânzare-cumpărare până la îndeplinirea unei alte condiții suspensive decât plata prețului și nu orice alt contract prin care o parte este obligată să transmită dreptul de proprietate asupra unui bun în schimbul unei contraprestații presupune rezerva proprietății.

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Codul Comercial Uniform din SUA. <https://ro.scribd.com/document/406877982/Codul-Comercial-Uniform> (vizualizat: 04.07.2024) // A se vedea: Единообразный торговый кодекс США М.1996, pag.78-79.

2. Hamangiu, Constantin. *Codul civil adnotat, vol II*, Editura C.H.Beck. București, 2002; citat după: Durnescu, Mihaela. *Rezerva proprietății, între teoria seducătoare și problemele de aplicare practică*. În: *Notar de București*, nr. 12, 2021.
3. Ланина О.В. Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах. – М.: Статут, 2014. – 192 с.
4. Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einfuhrungsgesetz (1900), § 455. Sursa electronică: <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/1900-Гражданское-уложение-1.pdf>, pag.86 (vizitat: 08.07.24). § 455. [*Оговорка права о сохранении права собственности*] Если продавец движимой вещи оговорил сохранение за собой права собственности на вещь до уплаты покупной цены, то следует считать, что право собственности передается под отлагательным условием уплаты покупной цены полностью и что продавец вправе расторгнуть договор при просрочке покупателя.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М., 2004.
6. Гражданское право: учебник / под ред. А. Г. Калпина. М., 1999. Ч. 2. С. 71.
7. Durnescu, Mihaela. *Rezerva proprietății, între teoria seducătoare și problemele de aplicare practică*. În: *Notar de București*, nr. 12, 2021.
8. Deak, Francisc. *Tratat de Drept civil. Contracte speciale*. Editura Universul Juridic, 2001.
9. Dincă, Răzvan. *Varietăți de vânzare*. Editura Univesrul juridic, București 2016.
10. Пора, Ioan. *Clauza de rezervă a proprietății*, www.universuljuridic.ro (vizitat: 20.06.24).
11. Бенцианова, Т. Д. *Оговорка о сохранении права собственности за продавцом* // Актуальные проблемы гражданского права: сб. ст. / под ред. О. Ю. Шиловцова. М., 2004. Вып. 8. С. 305–306.
12. Смирнова, М. А. Оговорка о сохранении права собственности за продавцом по российскому законодательству // Некоторые вопросы договорного права России и зарубежных стран: сб. ст. аспирантов и молодых ученых / отв. ред. Т.Е. Абова. М., 2003.
13. Сарбаш, С. В. Удержание правового титула кредитором. М., 2007.
14. Скловский, К. И. *Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие*. М., 1999.
15. Останина, Е. А. *Оговорка о сохранении права собственности в действующем законодательстве и проекте изменения ГК РФ*. În: *Вестник Челябинского государственного университета*. 2012. № 27 (281). Право. Вып. 32. С. 64–71.