INDEMNIZAȚIA DE IMOBILIZARE ÎN CAZUL PACTULUI DE OPȚIUNE [1]

IMMOBILIZATION COMPENSATION IN CASE OF OPTION AGREEMENT

CZU: 347.91/.95:342(478)
https://doi.org/10.53783/rgsnrm2025.16

Ion BÎTCĂ, doctor în drept, conferențiar universitar,
Universitatea de Studii Europene din Moldova
e-mail: ionbitcapantelimon@yahoo.es
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-8479-479X

Rezumat

Instituția pactului de opțiune reprezintă una dintre cele mai importante inovații în materie de contracte, oferind un mecanism de stabilitate și predictibilitate în faza precontractuală. Prin intermediul acestuia, una dintre părți (ofertantul) își asumă obligația de a menține oferta în beneficiul celeilalte părți (beneficiarul), pe o anumită perioadă de timp, fără posibilitatea de revocare. În schimbul acestei „blocări a consimțământului", doctrina de specialitate consacră posibilitatea stipulării unei indemnizații de imobilizare, menită să echilibreze raportul contractual și să remunereze constrângerea voluntară a ofertantului. Totuși, regimul juridic al acestei indemnizații ridică numeroase întrebări: este ea o contraprestație de natură remuneratorie, o clauză penală disimulată sau un simplu mecanism de despăgubire? Care sunt efectele în cazul în care beneficiarul nu exercită opțiunea sau când părțile nu au prevăzut expres această clauză? Scopul prezentului studiu este de a clarifica aceste aspecte printr-o analiză doctrinară și comparativă, cu referiri la reglementările din Republica Moldova, România și alte sisteme de drept europene.

Cuvinte-cheie: *pact, opțiune, indemnizație, imobilizare, promitent, beneficiar, arvuna, avans, clauza penală, despăgubiri.*

Summary

The option agreement is one of the most important innovations in the field of contracts, providing a mechanism for stability and predictability in the pre-contractual phase. Through this agreement, one of the parties (the offeror) undertakes to maintain the offer for the benefit of the other party (the beneficiary) for a certain period of time, without the possibility of revocation. In exchange for this "locking in of consent," legal doctrine establishes the possibility of stipulating an immobilization indemnity, intended to balance the contractual relationship and compensate the bidder for the voluntary constraint. However, the legal regime governing this indemnity raises numerous questions: is it a form of remuneration, a hidden penalty clause, or simply a compensation mechanism? What are the consequences if the beneficiary does not exer-

[*] 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.

cise the option or if the parties have not expressly provided for this clause? The purpose of this study is to clarify these issues through a doctrinal and comparative analysis, with references to the regulations in the Republic of Moldova, Romania, and other European legal systems.

Keywords: *pact, option, compensation, immobilization, promisor, beneficiary, earnest money, advance payment, penalty clause, damages.*

Introducere

Pactul de opțiune constituie o instituție relativ recent consacrată în dreptul civil al Republicii Moldova, fiind reglementat expres de art. 1001 C. civ. RM, care prevede că „*Prin antecontract părțile pot prevedea expres că promitentul menține o ofertă irevocabilă, în sensul art. 1032, de a încheia contractul definitiv, iar beneficiarul are opțiunea să o accepte sau să o refuze*".

Din interpretarea acestui articol pactul de opțiune ar fi convenția prin care una dintre părți își asumă obligația de a menține oferta de a contracta un termen determinat, beneficiarul păstrând libertatea de a accepta sau de a refuza oferta

Normele similare, cu privire la opțiune se regăsesc și în dreptul român, la art. 1278 NCC, iar în dreptul francez, după reforma din 2016, la art. 1124 C. civ. fr.

Doctrina română definește pactul de opțiune ca „*un contract sui generis, prin care o parte se obligă să își mențină oferta de a contracta, lăsând la latitudinea celeilalte părți decizia de a accepta sau nu, într-un termen stabilit*" [1, p. 1344], [2, p. 196].

În literatura franceză, pactul de opțiune este calificat drept „*un contract preparatoriu ce conferă beneficiarului o vocație exclusivă la încheierea contractului principal*" [3, p. 542] .

Astfel, pactul de opțiune se prezintă ca un mecanism de stabilitate contractuală, care limitează libertatea ofertantului de revocare a ofertei de a contracta stabilită în favoarea destinatarului, care este beneficiul pactului.

Importanța pactului de opțiune este relevată de funcțiile sale, care se circumscriu atât etapei precontractuale cât și etapei contractuale

În faza precontractuală, pactul de opțiune îndeplinește o funcție de securizare a negocierilor. El garantează beneficiarului că oferta nu va fi retrasă intempestiv, reducând riscul investițiilor preliminare (examinări tehnice, verificări de *due diligence*).

Totodată, pactul previne comportamentele abuzive din partea ofertantului, care ar putea utiliza oferta ca instrument de presiune în negocieri. Din acest punct de vedere, el constituie o concretizare a principiului bunei-credințe consacrat de art. 993 C. civ. mld.

În ce privește etapa contractuală, în momentul exercitării opțiunii, pactul produce efectul perfecționării contractului principal fără a mai fi necesar

consimțământul ofertantului. Astfel, opțiunea exercitată echivalează cu un contract definitiv, iar ofertantul este ținut de obligațiile asumate prin oferta inițială.

De asemenea, pactul de opțiune funcționează ca un instrument de echilibru economic, protejând interesele ofertantului prin posibilitatea stipulării indemnizației de imobilizare. Aceasta reprezintă, de fapt, contraprestația pentru blocarea temporară a libertății sale contractuale.

Pactul de opțiune, prin natura sa, creează o asimetrie juridică între părți: ofertantul este obligat să își mențină oferta pentru o perioadă determinată, pierzând temporar libertatea de a contracta cu alte persoane, în timp ce beneficiarul opțiunii deține un drept de apreciere unilateral, putând accepta sau refuza oferta fără a-și justifica decizia.

Această dezechilibrare este accentuată în situațiile de practică economică (în special tranzacții imobiliare sau comerciale), unde ofertantul se expune riscului de a rata alte oportunități contractuale în perioada în care consimțământul său este „*imobilizat*". Din această perspectivă, instituirea unei indemnizații de imobilizare apare ca un mecanism legitim de echilibrare a intereselor contractuale.

Deși Codul civil al Republicii Moldova nu consacră în mod expres instituția indemnizației de imobilizare în cazul pactului de opțiune, anumite dispoziții pot fi interpretate ca fundament pentru aplicarea sa. Astfel, 999 alin. (4) C. civ., prevede că: „*Sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestațiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv.*" De asemenea art. 1001 alin. (5) C. civ. stabilește că: „*Dispozițiile legale privitoare la antecontract se aplică în egală măsură opțiunii*."

Coroborarea acestor două texte permite concluzia că, în lipsa unei reglementări explicite, regulile aplicabile antecontractului se extind și asupra pactului de opțiune.

În baza acestei interpretări, sumele plătite cu titlu de „*indemnizație de imobilizare*" pot fi calificate ca avans în contul prestațiilor contractului definitiv, dacă opțiunea este exercitată. În caz contrar, ele rămân la dispoziția ofertantului ca echivalent al sacrificiului său de a menține oferta blocată.

Totuși, Codul civil nu reglementează distinct această ipoteză, ceea ce constituie o lacuna legislativă. Lipsa de precizie lasă instanțelor sarcina de a califica natura sumelor plătite, ceea ce poate genera practici judiciare divergente.

În această considerare, unul dintre obiectivele centrale ale prezentei cercetări constă în determinarea naturii juridice a indemnizației de imobilizare și delimitarea regimului său aplicabil în contextul pactului de opțiune. Întrucât Codul civil al Republicii Moldova nu consacră expres această instituție, analiza presupune un efort de reconstrucție conceptuală, bazată atât pe coroborarea dispozițiilor legale existente, cât și pe raportarea la doctrina și jurisprudența comparată.

Prin combinarea prevederilor de mai sus, se poate deduce că sumele plătite cu titlu de „*indemnizație de imobilizare*” în cadrul pactului de opțiune ar urma să fie tratate ca *avansuri* (în cazul exercitării opțiunii) sau ca *prestații nerecuperabile* (în cazul în care opțiunea nu este exercitată).

Așa cum am mai spus, interpretare rezultă nu dintr-o reglementare expresă, ci din aplicarea prin analogie a dispozițiilor referitoare la antecontract. În consecință, regimul juridic al indemnizației rămâne implicit și fragmentar, ceea ce creează riscul unor soluții neunitare în practică.

În literatura juridică moldovenească, problematica este insuficient explorată. O parte dintre autori au preluat distincțiile din doctrina română, însă fără a oferi o sistematizare clară. Această situație reflectă atât lacuna legislativă, cât și necesitatea de a adapta instituția la specificul Codului civil al Republicii Moldova.

Pornind de la aceste premise, obiectivul concret al cercetării este clarificarea naturii juridice a indemnizației de imobilizare și conturarea regimului său aplicabil în dreptul civil moldovenesc, prin: delimitarea de instituțiile conexe (avans, arvună, clauze penale); determinarea funcțiilor juridice și economice ale indemnizației în cadrul pactului de opțiune, prin identificarea lacunelor legislative și a riscurilor de aplicare neunitară și propunerea unor soluții interpretative și, eventual, de lege *ferenda*, pentru a asigura o aplicare coerentă și predictibilă.

1. Indemnizația de imobilizare – concept și natură juridică

Indemnizația de imobilizare este o instituție juridică ce a apărut din necesitățile practice ale circuitului civil, în special în materia contractelor de vânzare imobiliară și a altor tranzacții de mare valoare, ca instrument de echilibrare a riscurilor dintre ofertant și beneficiar. Ea nu este consacrată expres în Codul civil al Republicii Moldova, însă aplicarea sa este recunoscută în practică prin raportare la mecanismul pactului de opțiune.

Această absență normativă generează dificultăți în stabilirea unei definiții precise, motiv pentru care analiza noastră se bazează atât pe deducții juridice din dispozițiile legale existente, cât și pe experiența doctrinară și jurisprudențială comparată.

În literatura juridică europeană, indemnizația de imobilizare a fost definită în diverse moduri:

În doctrina franceză [4, p. 324], ea este descrisă ca fiind „*prețul libertății de a alege*” al beneficiarului opțiunii, subliniindu-se caracterul ei remuneratoriu.

În doctrina moldovenească, instituția nu a fost încă detaliat analizată, iar lucrările de specialitate [5, p. 3] se rezumă la evocarea regulilor generale privind antecontractul și opțiunea. În lipsa unei conceptualizări autonome în literatura juridică națională se creează dificultăți în interpretarea și aplicarea practică.

În doctrina română, practica notarială și analiza doctrinară au consacrat indemnizația de imobilizare ca o sumă plătită în avans de către beneficiar, destinată a compensa oferta blocată a promitentului, fără a fi confundată cu arvuna sau clauza penală [6, p. 212].

Pornind de la izvoarele normative, doctrina și jurisprudența comparată, putem formula o definiție operațională a indemnizației de imobilizare.

Astfel ***îndemnizația de imobilizare reprezintă suma de bani sau prestația executată de către beneficiarul promisiunii în favoarea promitentului, având ca finalitate compensarea indisponibilizării bunului ori a prestației pe întreaga durată a termenului de opțiune***. Această definiție pune în evidență esența indemnizației de imobilizare, înțeleasă ca o contraprestație distinctă de arvună și de avans. Ea nu are ca scop garantarea executării contractului sau sancționarea neexecutării, ci urmărește echilibrarea sacrificiului economic al promitentului, care, pe perioada termenului de opțiune, nu mai poate dispune liber de bunul sau prestația promisă.

În dreptul Republicii Moldova, absența unei consacrări normative explicite a indemnizației de imobilizare determină ca delimitarea să se bazeze pe deducții doctrinare și pe influența dreptului comparat (francez și român). Lipsa clarității poate genera practică judiciară neunitară și reclamă o eventuală intervenție legislativă.

2. Distincția indemnizației de imobilizare de alte instituții corespunzătoare din dreptul civil

2.1. Distincție indemnizației de imobilizare de arvună. Distincția dintre ***arvună*** și indemnizația de imobilizare este una de natură juridică și funcțională. Dacă arvuna este reglementată ca un instrument de confirmare și garantare a executării contractului, indemnizația de imobilizare se profilează ca un mecanism de protecție a interesului promitentului într-o fază anterioară contractului.

Arvuna este reglementat expres în C. civ. Astfel, art. 954 alin. (1) C. civ. definește arvuna ca o sumă de bani sau un bun remis pentru confirmarea încheierii contractului și garantarea executării lui. Potrivit acestei dispoziții: ”*Arvuna este o sumă de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și ai garanta executarea*”. Art. 955 C. civ. prevede includerea arvunei în prestația contractuală sau restituirea acesteia. Art. 956 C. civ. consacră mecanismul reținerii ori restituirii arvunei, cu efecte sancționatorii și reparatorii. Prin contrast, indemnizația de imobilizare nu beneficiază de o consacrare normativă expresă în Codul civil. Ea se deduce indirect din regimul pactului de opțiune (art. 1001 C. civ.), care trimite la regulile antecontractului, și din art. 999 alin. (4) C. civ., referitor la sumele plătite în temeiul antecon-

tractului. Prin deducere, putem afirma că indemnizația de imobilizare este o creație jurisprudențială și doctrinară, acceptată prin voința părților ca o contraprestație pentru indisponibilizarea bunului sau prestației pe durata termenului de opțiune.

Indemnizația de imobilizare și arvuna sunt instituții juridice care, deși se regăsesc în sfera obligațiilor precontractuale sau contractuale, au natura juridică și finalitatea diferite. Distincția lor devine relevantă mai ales în contextul pactului de opțiune, unde se conturează un raport asimetric între ofertant (promitent) și beneficiarul opțiunii.

Indemnizația de imobilizare răspunde necesității de compensare a indisponibilizării bunului sau prestației pe durata termenului de opțiune. Deci indemnizația de imobilizare este o instituție autonomă, cu caracter compensatoriu și remuneratoriu, menită să echilibreze raporturile precontractuale din cadrul pactului de opțiune.

Arvuna constituie un mecanism de garanție și sancțiune pentru executarea contractului, reglementat expres în art. 954–956 C.civ. RM.

Delimitarea dintre indemnizația de imobilizare și arvuna trebuie raportată nu doar la funcțiile pe care aceste instituții le îndeplinesc, ci și la momentul în care acestea iau naștere în arhitectura juridică a raporturilor obligaționale. În dreptul civil modern, momentul nașterii acestor instituții este esențial pentru a le diferenția, deoarece ele apar în contexte juridice diferite: arvuna în cadrul unui contract deja încheiat, iar indemnizația de imobilizare în faza precontractuală, în legătură cu pactul de opțiune.

Momentul nașterii reprezintă un criteriu fundamental pentru delimitarea conceptuală dintre cele două instituții: arvuna are o existență accesorie, dependentă de un contract perfect valabil, în timp ce indemnizația de imobilizare este strâns legată de etapa precontractuală și are o funcție proprie, autonomă.

Efectele juridice constituie unul dintre criteriile esențiale prin care pot fi delimitate instituțiile înrudite. Deși arvuna și indemnizația de imobilizare presupun remiterea unei sume de bani înainte de încheierea sau executarea unui contract definitiv, consecințele lor juridice sunt fundamental diferite, fiind guvernate de rațiuni distincte.

Potrivit art. 954–956 C. civ. mld., arvuna îndeplinește o dublă funcție: confirmatorie și sancționatorie. Regimul juridic al efectelor sale este strâns legat de ***culpa părților***. Astfel dacă contractul se execută, arvuna se restituie sau se impută asupra prestației datorate. Dacă partea care a dat arvuna este în culpă, cealaltă parte o reține și dacă partea care a primit arvuna este în culpă, ea este obligată să o restituie în dublu.

Spre deosebire de arvună, indemnizația de imobilizare are un regim juridic propriu, orientat nu spre sancționare, ci spre compensarea și remunerarea obligației

promitentului de a menține oferta deschisă pe durata pactului de opțiune.

Indemnizația rămâne definitiv la promitent, indiferent dacă beneficiarul exercită sau nu opțiunea. Ea nu depinde de culpa vreunei părți, ci de simplul fapt al menținerii ofertei și al indisponibilizării bunului sau prestației. Funcția sa este remuneratorie, apropiată de prețul exclusivității, și nu de sancțiune.

Această soluție este consacrată expres în jurisprudența franceză [7], [8], care stabilește că indemnizația de imobilizare reprezintă „*compensația definitivă*" pentru indisponibilizarea ofertei. Astfel, efectele arvunei sunt condiționate de responsabilitatea contractuală, iar funcția sa sancționatorie este evidentă.

2.2. Distincția dintre indemnizația de imobilizare și clauza penală. În dreptul civil, mecanismele juridice care implică remiterea unor sume de bani în legătură cu executarea sau neexecutarea unor obligații au funcții distincte și finalități precise. Dacă clauza penală este reglementată în mod detaliat de art. 947–953 C. civ. mld., indemnizația de imobilizare rămâne o instituție nereglementată expres, fiind dedusă prin interpretare din dispozițiile privind antecontractele și pactele de opțiune (art. 999 alin. (4) și art. 1001 alin. (5) C. civ. RM). Această absență normativă face necesară o analiză comparativă între cele două instituții, pentru a delimita regimul lor juridic.

Conform art. 947 alin. (1) C. civ. RM, clauza penală este o convenție prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând o sumă fixă sau procentuală pe care debitorul trebuie să o plătească în caz de neexecutare.

Ea presupune următoarele caracteristici esențiale:

- existența unei creanțe valabile (art. 947 alin. (2));
- are funcție sancționatorie și reparatorie, putând fi punitivă, alternativă sau exclusivă (art. 949 C.civ.);
- efectul său este dependent de culpa debitorului, iar executarea voluntară exclude reducerea penalității (art. 953 alin. (2));
- instanța poate reduce penalitatea dacă este disproporționată (art. 953 alin. (1)).

În schimb, indemnizația de imobilizare apare exclusiv în contextul pactului de opțiune, atunci când promitentul se obligă să mențină oferta fermă pe o anumită perioadă.

Caracteristicile esențiale ale îndemnizației de imobilizare raportat la caracteristicile clauzei penale sunt următoarele. Ea nu presupune existența unui contract definitiv, ci a unei convenții precontractuale; are rol compensatoriu și remunerator, reprezentând „*prețul exclusivității*" menținerii ofertei; rămâne definitivă la promitent, chiar dacă beneficiarul nu își exercită dreptul de opțiune; nu depinde de culpa beneficiarului, ci de simpla trecere a termenului.

Un criteriu fundamental de diferențiere între clauza penală și indemnizația de imobilizare îl reprezintă momentul nașterii obligației ce le fundamentează, întrucât acesta condiționează natura juridică, funcțiile și efectele lor.

Conform art. 947 alin. (2) C. civ. RM, clauza penală „poate garanta numai o creanță valabilă". Din această formulare rezultă că:

- clauza penală nu poate exista autonom, ci are caracter accesoriu, fiind atașată unui contract principal care generează obligația garantată;
- momentul nașterii sale este concomitent cu încheierea contractului valabil, întrucât se raportează la o prestație contractuală determinată;
- lipsa sau nulitatea obligației principale atrage, în mod automat, nulitatea clauzei penale (art. 947 alin. (6) C. civ.).

Prin opoziție, indemnizația de imobilizare își are originea într-un cadru juridic distinct, anume pactul de opțiune, reglementat de art. 1001 C. civ. mld. Conform alin. (5) din acest articol, „*dispozițiile legale privitoare la antecontract se aplică în egală măsură opțiunii*".

Coroborând cu art. 999 alin. (4) C. civ., care stabilește că „*sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans*", doctrina [2, p. 201], [9] a dedus că, în cazul pactului de opțiune, părțile pot stipula o sumă de bani cu funcție remuneratorie – indemnizația de imobilizare.

În ce privește caracteristicile esențiale ale momentului nașterii, acestea sunt:

- indemnizația se constituie în faza precontractuală, odată cu pactul de opțiune;
- ea nu presupune existența unui contract definitiv, ci se atașează unui angajament unilateral al promitentului de a menține oferta fermă;
- momentul nașterii obligației de plată a indemnizației este anterior eventualei formări a contractului principal.

Delimitarea conceptuală dintre clauza penală și indemnizația de imobilizare nu se poate limita la momentul nașterii sau la natura juridică a acestora, ci trebuie să includă și finalitatea urmărită de părți atunci când recurg la aceste instrumente juridice. Analiza finalității dezvăluie esența funcțională a fiecărei instituții, respectiv rațiunea pentru care ele sunt introduse în arhitectura contractuală.

Potrivit art. 947 alin. (1) C. civ., clauza penală este „*o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate)*". Din această formulare reies două finalități principale:

Prima, descurajează neexecutarea prin stabilirea anticipată a unei sancțiuni pecuniare, clauza penală exercită o presiune psihologică și juridică asupra debitorului, încurajându-l să-și execute obligația principală. În doctrină [10] s-a remarcat caracterul de „*sabie a lui Damocles*" al clauzei penale.

A doua, reparare a prejudiciului prin evaluarea convențională. Clauza penală substituie evaluării judiciare a prejudiciului o evaluare convențională făcută de părți. Conform art. 948 alin. (1) C. civ., creditorul are dreptul să pretindă suma fixată „*fără a fi obligat să dovedească prejudiciul suferit*".

În opoziție, indemnizația de imobilizare are o finalitate distinctă. Ea nu urmărește sancționarea beneficiarului opțiunii, ci compensarea promitentului pentru faptul că își restrânge libertatea de a dispune de bun sau de a contracta cu alte persoane, pe perioada termenului de opțiune.

În dreptul francez, jurisprudența a consacrat această funcție. Astfel, Curtea de Casație [11] a statuat că suma plătită cu titlu de indemnizație de imobilizare „*nu este arvună și nu are caracter sancționator, ci remunerează imobilizarea bunului pe perioada opțiunii, rămânând definitivă chiar dacă opțiunea nu este exercitată*".

În doctrina de specialitate s-a subliniat că indemnizația de imobilizare „*este prețul libertății de a decide*" și nu un mijloc de sancționare.

Analiza comparativă a regimului juridic al clauzei penale și al indemnizației de imobilizare evidențiază diferențe esențiale în ceea ce privește condițiile de aplicare, dependența de culpă, precum și posibilitatea de reducere judiciară a cuantumului convenit de părți. Aceste distincții derivă din însăși natura juridică a celor două instituții, deși, în dreptul civil al Republicii Moldova, reglementarea explicită a indemnizației de imobilizare este deficitară, ceea ce lasă loc unor interpretări divergente și unor deducții doctrinare.

Din dispozițiile art. 947 alin. (1) C. civ., clauza penală reprezintă convenția prin care părțile stabilesc anticipat cuantumul despăgubirilor datorate de debitor în cazul neexecutării obligației. Prin urmare, executarea sa depinde de culpa debitorului – penalitatea poate fi cerută doar dacă neexecutarea obligației nu este justificată (art. 947 alin. (5) C. civ. RM). Doctrina română [12, p. 316-319] confirmă că fundamentul clauzei penale este vinovăția debitorului, chiar dacă, în practică, simpla neexecutare atrage aplicarea sancțiunii, cu excepția cazurilor de forță majoră sau caz fortuit.

De asemenea instanța de judecată are posibilitatea de a reduce clauza penală. Astfel art. 953 alin. (1) C. civ., permite judecătorului să reducă penalitatea dacă aceasta este disproporționat de mare, ceea ce reflectă natura ei de sancțiune convențională. În acest sens, reducerea penalității nu constituie o ingerință arbitrară în libertatea contractuală, ci un mecanism de echilibru contractual.

Prin urmare, regimul juridic al clauzei penale este strâns legat de ideea de culpă și sancțiune, ceea ce o situează în sfera mecanismelor coercitive ale dreptului obligațiilor.

Spre deosebire de clauza penală, indemnizația de imobilizare nu are caracter sancționator. Ea se justifică prin funcția sa compensatorie și remuneratorie. Ea este independentă față de culpă. Promitentul păstrează indemnizația indiferent dacă beneficiarul exercită sau nu opțiunea. Neexercitarea opțiunii nu este calificată ca neexecutare culpabilă, ci ca un drept discreționar al beneficiarului. Astfel, indemnizația se păstrează chiar și în lipsa unei fapte imputabile.

Ea reprezintă o prestație irevocabilă. Odată achitată, indemnizația rămâne definitiv la dispoziția promitentului, ca echivalent pentru indisponibilizarea bunului pe perioada termenului de opțiune. Jurisprudența franceză [11] a consacrat această regulă, subliniind că suma achitată cu titlu de indemnizație de imobilizare „*nu are natură de arvună și nu se restituie în lipsa exercitării opțiunii*".

Odată stabilită îndemnizația ea nu va putea fi redusă ca penalitate disproporționată. Spre deosebire de clauza penală, indemnizația nu poate fi redusă de instanță pe motiv că ar fi excesivă, întrucât nu are caracter sancționator. Ea nu este corelată cu existența sau inexistența unui prejudiciu, ci cu valoarea acordată de părți pentru imobilizarea bunului.

Aceste distincții confirmă faptul că indemnizația de imobilizare are o natură juridică proprie, diferită de mecanismele sancționatorii tradiționale ale dreptului obligațiilor, chiar dacă lacunele legislative din dreptul civil al Republicii Moldova impun o abordare doctrinară și jurisprudențială pentru a evita confuziile de calificare.

2.3. Distincție indemnizației de imobilizare de despăgubire. Unul dintre aspectele esențiale ale delimitării conceptuale și juridice constă în distingerea între indemnizația de imobilizare, ca instituție specifică etapei precontractuale, și despăgubirile, reglementate de Codul civil al Republicii Moldova, ca mecanism general de reparare a prejudiciilor cauzate prin neexecutarea obligațiilor contractuale sau extracontractuale.

Indemnizația de imobilizare reprezintă posibilitatea convenirii asupra unei sume datorate de beneficiar promitentului în schimbul obligației acestuia din urmă de a menține oferta fermă într-un pact de opțiune. Prin urmare, indemnizația de imobilizare are o origine convențională și funcționează ca o prestație specifică etapelor anterioare încheierii contractului definitiv.

Prin contrast, despăgubirile se întemeiază pe regimul general al răspunderii contractuale, consacrat în art. 934–937 C. civ., Ele intervin numai în ipoteza neexecutării obligației și presupun dovada unui prejudiciu suferit, a raportului de cauzalitate și a culpei, potrivit regulilor generale de drept civil.

Indemnizația de imobilizare are rol compensatoriu-remunerator: ea asigură promitentului o contraprestație pentru indisponibilizarea bunului sau a serviciului

pe durata opțiunii, chiar dacă beneficiarul nu va exercita dreptul său de opțiune. Aceasta se păstrează chiar în lipsa unei culpe a beneficiarului, fiind justificată prin natura sa convențională (doctrina franceză o denumește „*prix d'attente*").

În schimb, despăgubirile, reglementate de art. 934–937 C. civ., au rol reparatoriu. Ele sunt destinate să repună creditorul, „*pe cât este posibil*", în situația patrimonială în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat corespunzător (art. 936 alin. (1) C. civ. RM). Finalitatea lor este strict legată de acoperirea prejudiciului efectiv (*damnum emergens și lucrum cessans*), nu de remunerarea unei așteptări.

De asemenea, din perspectiva condițiilor de aplicare îndemnizația de imobilizare se datorează în virtutea convenției părților, independent de proba vreunui prejudiciu. Ea nu presupune existența unei culpe și nici dovada unui raport de cauzalitate. Despăgubirile, în schimb, sunt guvernate de principiile generale ale răspunderii civile: creditorul are sarcina de a demonstra prejudiciul (art. 936 alin. (2) C. civ. RM), iar debitorul poate fi exonerat dacă dovedește că neexecutarea a fost justificată (art. 934 alin. (1) C. civ. RM). Mai mult, ele sunt limitate de regula previzibilității (art. 937 C. civ. RM).

O diferență importantă rezidă în caracterul autonom al indemnizației de imobilizare față de prejudiciu: aceasta se păstrează chiar dacă nicio vătămare patrimonială nu poate fi probată. În schimb, despăgubirile pot fi acordate numai în măsura în care se demonstrează existența și întinderea prejudiciului.

Doctrina franceză [13, p. 93] subliniază că indemnizația de imobilizare reprezintă un mecanism contractual *sui generis*, apropiat de o contraprestație convențională, dar diferit de daunele-interese, întrucât nu este condiționată de constatarea unei încălcări a obligațiilor.

Codul civil al Republicii Moldova nu reglementează explicit interferențele dintre indemnizația de imobilizare și eventualele despăgubiri suplimentare. Este neclar dacă promitentul ar putea cumula indemnizația de imobilizare cu despăgubiri suplimentare, în ipoteza în care beneficiarul încalcă și alte obligații (de exemplu, de confidențialitate).

În ce ne privește, considerăm că o interpretare sistemică conduce la concluzia că indemnizația de imobilizare are caracter forfetar și exclusiv pentru perioada de opțiune, iar despăgubirile suplimentare ar putea fi solicitate doar pentru fapte distincte de simpla neexercitare a opțiunii.

2.4. Distincția indemnizației de imobilizare de avans. Analiza comparativă dintre indemnizația de imobilizare în cadrul pactului de opțiune și avansul, ca început de executare a obligației permite clarificarea unor confuzii frecvent întâlnite în practica juridică și în discursul doctrinar. Cele două instituții, deși au în comun

plata unei sume de bani, diferă radical prin natura juridică, prin funcțiile lor și prin consecințele pe care le produc.

Acestea diferă prin fundamentul juridic și momentul nașterii lor.

Indemnizația de imobilizare este suma de bani avansată de beneficiar promitentului în schimbul obligației acestuia din urmă de a menține oferta irevocabilă în cadrul pactului de opțiune. Ea apare așadar în etapa precontractuală, ca efect al unui acord distinct de contractul definitiv.

Prin contrast, avansul constituie un plată parțială din prețul datorat, reprezentând un început al executării contractului. El presupune deci existența unui contract valabil încheiat și nu are nicio funcție de remunerare a unei perioade de așteptare, ci marchează intrarea părților în executarea prestațiilor asumate.

Prin urmare avansul nu poate exista în lipsa unui contract, în timp ce indemnizația de imobilizare există exclusiv în prezența pactului de opțiune, deci într-o etapă anterioară contractului definitiv.

Indemnizația de imobilizare are rol compensatoriu-remunerator, menită să acopere pierderea promitentului cauzată de imobilizarea bunului sau serviciului pe durata opțiunii. Ea nu are caracter sancționator și nu depinde de culpa beneficiarului.

Avansul, în schimb, este o parte din prestația datorată, fără autonomie funcțională. El reflectă intenția fermă de a executa contractul, reducând corespunzător obligația de plată a prețului restant.

Doctrina franceză [13] a subliniat că indemnizația de imobilizare este „*prețul libertății de a alege*” (*prix de l’exclusivité*), pe când avansul este un simplu mecanism tehnic de plată anticipată.

Îndemnizația de imobilizare rămâne definitiv la promitent, chiar dacă opțiunea nu este exercitată. Ea nu se restituie și nu se compensează cu alte sume, întrucât nu are natura unui început de executare, ci a unei remunerații autonome.

Avansul se impută asupra prețului contractului. Dacă contractul se execută, avansul reduce obligația finală de plată. Dacă însă contractul este rezoluționat sau anulat, avansul trebuie restituit, potrivit principiului *restitutio in integrum* (art. 1003 C. civ. RM).

Jurisprudența română [14] a stabilit că sumele plătite cu titlu de avans nu pot fi confundate cu arvuna sau cu o indemnizație de imobilizare, iar restituirea lor este obligatorie dacă raportul contractual nu produce efecte.

Indemnizația de imobilizare se datorează independent de producerea unui prejudiciu. Ea nu are legătură cu mecanismul despăgubirilor și nu presupune aplicarea regulilor generale din art. 934–937 C. civ. RM.

Avansul nu are funcție autonomă; dacă obligația nu se execută, avansul nu constituie un mijloc de reparare a prejudiciului, ci o sumă supusă regulii restituirii.

Eventualele despăgubiri pentru neexecutare se cer separat, pe temeiul dreptului comun.

Codul civil al Republicii Moldova nu clarifică expres dacă sumele plătite cu titlu de indemnizație de imobilizare pot fi convertite, prin acordul părților, în avans asupra prețului în cazul exercitării opțiunii. Doctrina română și franceză admite posibilitatea unei astfel de conversiuni, dar numai dacă voința părților este explicit exprimată.

În lipsa unei stipulații clare, indemnizația de imobilizare ar trebui considerată o prestație autonomă, ireductibilă și neimputabilă asupra prețului final, pentru a nu distorsiona funcția sa proprie.

În perspectiva noastră, în cazul în care beneficiarul opțiunii decide să exercite dreptul său, indemnizația de imobilizare nu poate fi considerată parte a prețului datorat pentru exercitarea opțiunii. Aceasta derivă din caracterul său autonom și independent față de efectele juridice ale exercitării dreptului de opțiune. În esență, indemnizația de imobilizare constituie o prestație precontractuală compensatorie destinată să remunereze promitentul pentru indisponibilizarea bunului sau a prestației pe perioada în care opțiunea a fost menținută.

Prin urmare, chiar în ipoteza ridicării opțiunii și încheierii contractului definitivat, indemnizația de imobilizare nu se impută asupra prețului, neputând fi echivalată cu un avans sau o plată anticipată în contul prestației principale. Această concluzie se sprijină pe interpretarea sistematică a art. 1001 alin. (5) și art. 999 alin. (4) C. civ. RM, precum și pe principiul autonomiei instituțiilor precontractuale

Astfel, indemnizația de imobilizare se menține ca o instituție distinctă de plata prețului, reflectând funcția sa de remunerare a indisponibilității bunului și nu de început al executării obligației principale.

3. Regimul juridic al indemnizației de imobilizare

Regimul juridic al indemnizației de imobilizare în cadrul pactului de opțiune se caracterizează printr-o autonomie funcțională și juridică față de alte instituții precontractuale sau contractuale, precum arvuna, clauza penală sau avansul.

3.1. Condițiile speciale ale indemnizației de imobilizare

Pentru ca indemnizația de imobilizare în cadrul pactului de opțiune să fie considerată valabilă, aceasta trebuie să respecte o serie de condiții esențiale, ce decurg din regimul juridic al pactului de opțiune și din principiile generale ale dreptului civil.

În primul rând, indemnizația trebuie să fie ***stipulată în mod expres***, pentru a reflecta clar intenția părților de a crea un drept distinct, autonom față de contractul definitiv și de alte prestații precontractuale. În doctrină se subliniază că expresivi-

tatea stipulării este indispensabilă, deoarece, fără aceasta, promitentul nu ar putea invoca în mod legitim dreptul de a păstra indemnizația, ceea ce ar diminua funcția compensatorie a acesteia.

În al doilea rând, indemnizația trebuie să fie *opozabilă terților*, ceea ce presupune respectarea condițiilor de publicitate aplicabile pactului de opțiune, conform art. 1002 C. civ. RM. Opozabilitatea asigură protecția juridică a promitentului față de moștenitorii săi și față de alte persoane terțe care ar putea contesta existența indemnizației sau drepturile aferente acesteia. Doctrina relevă că lipsa opozabilității poate genera insecuritate juridică și conflicte în raport cu terții, subliniind astfel necesitatea respectării formelor legale și a înregistrării adecvate atunci când legea o impune.

3.1.1. Stipularea expresă în pactul de opțiune

Condițiile de valabilitate a indemnizației de imobilizare sunt strâns legate de caracterul expres și voluntar al stipulării acesteia în cadrul pactului de opțiune. Potrivit art. 1001 C. civ. al Republicii Moldova, dispozițiile legale privitoare la antecontract se aplică în egală măsură opțiunii, ceea ce impune ca orice prevedere privind indemnizația să fie inclusă explicit în antecontract sau pactul de opțiune, sub sancțiunea lipsei de valabilitate. Stipularea expresă constituie condiția esențială pentru recunoașterea juridică a dreptului promitentului de a păstra suma sau prestația plătită, asigurând claritate și certitudine în raporturile părților. Forma legală a pactului de opțiune, care trebuie să respecte cerințele prevăzute pentru contractul definitiv, inclusiv, după caz, forma autentică, se constituie într-un element obligatoriu pentru opozabilitatea față de terți (art. 1002 C. civ.). În doctrină, se evidențiază că nerespectarea acestor condiții poate conduce la nulitatea relativă sau la imposibilitatea recunoașterii juridice a indemnizației, generând riscuri pentru promitent și afectând stabilitatea juridică a raportului precontractual. Lacunele legislative privind procedura de stipulare a indemnizației în mod expres au determinat aplicarea analogică a normelor referitoare la antecontract și accentuează necesitatea unei interpretări unitare în practică și doctrină.

În legătură cu condiția stipulării exprese a indemnizației de imobilizare se pune întrebarea în legătură cu determinarea valorii indemnizației de imobilizare

Determinarea indemnizației de imobilizare reprezintă un aspect esențial al regimului său juridic, întrucât aceasta trebuie să reflecte realitatea economică a indisponibilizării bunului sau prestației pe perioada opțiunii. În lipsa unei reglementări legislative explicite, doctrina și practica recurg la aplicarea analogică a dispozițiilor privind antecontractele și avansurile (art. 999 alin. 4 C. civ.), interpretate în contextul articolelor 1001–1002 C. civ. Astfel, cuantumul indemnizației poate fi convenit liber de părți, în funcție de valoarea bunului, durata termenu-

lui de opțiune și natura prestației indisponibilizate. Totodată, principiile generale ale răspunderii civile și ale bunei-credințe impun ca suma să fie rezonabilă și proporțională cu efectele precontractuale generate beneficiarului. În doctrină, se evidențiază caracterul compensatoriu și remunerator al indemnizației, distinct de funcția sancționatorie a clauzei penale sau de garanție a arvunei. Jurisprudența comparată confirmă că indemnizația nu poate fi dedusă din prețul contractului final și rămâne definitivă chiar și în cazul neexercitării opțiunii, reflectând autonomia sa față de alte prestații contractuale. În lipsa unor norme detaliate privind metodologia de calcul, se constată o lacună legislativă, ceea ce generează interpretări divergente și subliniază necesitatea unei clarificări doctrinare și jurisprudențiale unitare.

3.1.2. Forma actului în care este înserat clauza privind îndemnizația de asigurare

Stabilirea indemnizației poate fi efectuată fie în cadrul pactului de opțiune, fie ulterior, printr-un act juridic separat, însă în această situație actul ulterior trebuie să respecte toate condițiile de formă și valabilitate aplicabile pactului de opțiune, conform art. 1001 alin. (1) și (3) C. civ. RM, întrucât indemnizația și pactul de opțiune formează un corp juridic comun. Aceasta deducție rezultă din aplicarea analogică a dispozițiilor privind antecontractele și din interpretarea doctrinară a art. 1001 alin. (5) C. civ., care prevede că dispozițiile legale referitoare la antecontract se aplică în egală măsură opțiunii. Aceasta asigură opozabilitatea indemnizației față de terți, precum și recunoașterea legală a drepturilor promitentului și protecția acestuia împotriva contestării de către moștenitori sau alte persoane interesate.

Doctrina relevă că nerespectarea formei legale poate conduce la nulitatea relativă a actului ulterior, compromițând astfel eficiența indemnizației ca instrument compensatoriu. Prin urmare, stabilirea ulterioară a indemnizației nu poate eluda cerințele de formă impuse de legislație, iar orice act juridic care are ca obiect constituirea acesteia trebuie să fie exprimate, clare și conforme cu forma pactului de opțiune, asigurând astfel coerența și securitatea juridică a raportului precontractual.

3.1.3. Opozabilitatea față de terți a îndemnizației de imobilizare

Indemnizația de imobilizare, ca efect al pactului de opțiune, dobândește o importanță semnificativă nu doar între părți, ci și în raport cu terții interesați, cum sunt moștenitorii promitentului sau alte persoane care ar putea dobândi drepturi asupra bunului. Conform art. 1002 C. civ., drepturile beneficiarului, inclusiv cele aferente indemnizației de imobilizare, devin opozabile terților prin îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege sau, în lipsa acestora, prin

cunoașterea efectivă a existenței pactului. Doctrina subliniază că această opozabilitate este esențială pentru securitatea juridică, prevenind situațiile în care terți ar putea contesta existența indemnizației sau drepturile aferente acesteia.

O analiză doctrinară detaliată relevă că publicitatea actului servește ca mecanism de protecție împotriva conflictelor juridice, iar cunoașterea efectivă se aplică în cazurile în care legea nu prevede formalități de înregistrare, dar terții sunt conștienți de existența pactului. Această dualitate creează un echilibru între interesele părților și cele ale terților, asigurând aplicabilitatea indemnizației de imobilizare în mod real și eficient. Totodată, semnalăm că lacunele normative privind publicitatea specifică indemnizației pot genera interpretări divergente în practică, impunând instanțelor să aplice principiile generale ale dreptului civil și analogia cu antecontractele pentru a proteja drepturile beneficiarului.

4. Efectele juridice ale indemnizației de imobilizare

Indemnizația de imobilizare reprezintă un instrument juridic autonom, al cărui efect principal constă în compensarea promitentului pentru indisponibilizarea bunului sau prestației pe perioada termenului de opțiune. Doctrina subliniază că exercitarea sau neexercitarea opțiunii de către beneficiar nu afectează în mod direct dreptul promitentului asupra indemnizației.

Astfel, în cazul ridicării opțiunii, indemnizația de imobilizare nu se deduce din prețul contractului definitiv, constituind o remunerație separată și autonomă față de obligațiile de plată care decurg din contractul efectiv [2, p. 201]. Aceasta accentuează caracterul său compensatoriu și nu sancționator, diferențiindu-l de clauza penală sau despăgubirile pentru neexecutarea obligației.

În situația neridicării opțiunii, doctrina și practica jurisprudențială recunosc că indemnizația rămâne definitiv în beneficiul promitentului, fiind expresia autonomiei acestuia de a fi compensat pentru restricțiile impuse asupra bunului sau prestației. Această consecință juridică confirmă funcția indemnizației de a asigura un echilibru între interesele părților în etapa precontractuală și de a recompensa disponibilitatea promitentului de a menține oferta irevocabilă.

Totodată, literatura de specialitate remarcă că, în lipsa unei reglementări explicite în Codul civil privind includerea indemnizației în preț sau restituirea acesteia, se aplică principiile generale ale dreptului obligațiilor și analogia cu antecontractele (art. 999 alin. 4, art. 1001 alin. 5 C. civ. RM). Aceasta evidențiază atât o lacună legislativă, cât și necesitatea unor interpretări doctrinare și jurisprudențiale coerente pentru asigurarea certitudinii și securității juridice a raporturilor precontractuale.

Concluzii și recomandări

Analiza doctrinară și jurisprudențială evidențiază faptul că indemnizația de imobilizare reprezintă o instituție autonomă a dreptului civil, având un regim distinct față de alte mecanisme precum arvuna, clauza penală, despăgubirile pentru neexecutarea obligației sau avansul. Spre deosebire de aceste instrumente, indemnizația de imobilizare nu depinde de culpa părților, nu se acordă pentru prejudiciul cauzat și nu constituie un început de executare a obligației; ea are un caracter compensatoriu și remunerator, fiind destinată exclusiv remunerării promitentului pentru indisponibilizarea bunului sau prestației pe durata termenului de opțiune.

În ciuda relevanței sale practice și funcționale, Codul civil al Republicii Moldova nu oferă reglementări explicite privind această instituție, ceea ce generează incertitudine juridică și riscul interpretărilor divergente, inclusiv asupra valorii indemnizației. În consecință, literatura de specialitate recomandă includerea expresă a instituției indemnizației de imobilizare în dispozițiile Codului civil, cu precizarea criteriilor clare de stabilire a valorii acesteia, astfel încât, ulterior, să nu poată fi redusă de instanță sub pretextul disproporționalității, păstrându-se în același timp funcția sa compensatorie și autonomia juridică.

Cercetarea evidențiază că, în lipsa unei consacrări normative exprese, indemnizația de imobilizare rămâne o instituție construită pe deducții juridice și pe analogii legislative. Divergențele doctrinare și lipsa unei jurisprudențe unitare confirmă incertitudinea regimului său juridic în dreptul civil moldovenesc. Clarificarea acestei instituții nu este doar o necesitate teoretică, ci și una practică, menită să asigure echilibrul intereselor părților și securitatea circuitului civil.

În lipsa unei reglementări exprese în Codul civil al Republicii Moldova, indemnizația de imobilizare rămâne o instituție a cărei eficiență depinde de voința părților și de interpretarea judiciară. Doctrina comparată susține autonomia ei, însă aplicarea practică în dreptul moldovenesc riscă să fie neuniformă până la cristalizarea unei jurisprudențe unitare.

Referinţe bibliografice

1. Baias Fl. A., coord., Noul Cod civil. Comentariu pe articole, București, 2012
2. Chirică, D., Tratat de drept civil. Contracte speciale. Vol. 1. Vânzarea și schimbul, ed. A 3-a, revizuită, ed. Hamangiu, 2023
3. Ghestin, J., La formation du contrat, Paris, 1993.
4. Terré, F., Simler, P., Lequette, Y., Droit civil. Les obligations, Ed a 12-a, Dalloz, Paris, 2019

5. Cimil, D. *Antecontractul*, în Revista națională de drept, nr. 9/2011
6. Piperea, Gh., Contracte și obligații comerciale, București, 2018
7. Cass. civ. 3 e, 15 dec. 1993, 91.10.199, https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007031319/?utm
8. Cass. civ. 3e, 21 sept. 2017, 16.20.104, https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035617009/?utm
9. C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Hamangiu, 2008 ISBN: 978-973-1836-51-6
10. Deak Fr., Mihai L., Popescu R., Tratat de drept civil. Contracte speciale,, Ed. Universul Juridic, București 2017.
11. Cass, civ. 3e, 21 sept. 2017, 14.20.449 https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036138922?utm
12. Pop, L., Popa, I-F., Vidu S.I., Tratat elementar de drept civil, Obligațiile, Ed. Universul Juridic, București, 2012
13. Malaurie Ph., Aynès L., Droit civil – Les contrats spéciaux, ed -8-a, actualizată la 3 august 2016, Éditions Cujas,
14. ÎCCJ, Decizia nr. 458/2015, https://jurisprudenta.iccj.ro/