

*Ipsa se virtus satis ostendit*¹

¹ „Virtutea se recomandă ea însăși îndeajuns” (Sallustius, *De bello Iugurthino*, 85, 31), apud E. Munteanu et alii, *op. cit.*, p. 132.

CONTROVERSE PRIVIND FONDUL DE COMERȚ

Irina-Catrinel Arhip
Alina-Neli Nica

În cele ce urmează vom pune în discuție vânzarea-cumpărarea comercială a bunurilor mobile, reglementate de art. 3 alin. 1 și 2 C. com. român, cu incidențe asupra fondului de comerț, respectând cele șapte trepte ale metodologiei școlii dreptului organic.

PRIMUM DIVIDAM

În primul rând, vom analiza textul juridic prin lectura, prezentarea integrală a textului și summa, rezumatul lui.

Lectura: Art. 3 C. com. român precizează actele juridice, faptele juridice și operațiunile pe care legea le declară ca fapte de comerț. Astfel, sunt considerate fapte de comerț, potrivit alin. 1, „Cumpărăturile de produse sau mărfuri spre a se revinde, fie în natură, fie după ce se vor fi lucrat sau pus în lucru, ori numai spre a se închiria; asemenea și cumpărarea spre a se revinde de obligațiuni ale statului sau alte titluri de credit circulând în comerț”. De asemenea, conform alin. al 2-lea, sunt fapte de comerț vânzările de produse, vânzările și închirierile de mărfuri, în natură sau lucrate, și vânzările de obligațiuni ale Statului sau de alte titluri de credit circulând în comerț, când vor fi fost cumpărate cu scop de revânzare sau închiriere.

Summa: Potrivit C. com. român cumpărarea și vânzarea comercială pot avea ca obiect numai bunuri mobile: produsele, mărfurile, obligațiunile statului și alte titluri de credit.

Așa cum rezultă din dispozițiile art. 3 pct. 1 și 2 C. com., cumpărarea este făcută în scop de revânzare sau închiriere, iar vânzarea este precedată de o cumpărare făcută în scop de revânzare.

SECUNDUM PONAM CASUM

În al doilea rând, vom începe cercetarea propriu-zisă prin imaginarea unor situații punctuale, care să lege abstracția textului de realitatea conflictuală juridică.

În practica judiciară apar din ce în ce mai frecvent cazuri, precum cele pe care le vom expune ulterior, ceea ce determină numeroase probleme în ceea ce privește soluționarea lor, întrucât de multe ori unele operațiuni comerciale fie asupra imobilelor, fie asupra fondului de comerț, sunt considerate de natură civilă. Astfel:

A) Persoana fizică X, care cumpără sau închiriază un imobil de la un proprietar Y, în vederea desfășurării ulterioare a unei activități comerciale (de exemplu vânzarea în acest spațiu, cu destinație de magazin, a unor produse de îmbrăcăminte), săvârșește o faptă de natură comercială sau civilă? O situație similară există și în cazul în care X ar construi un imobil cu aceeași rațiune a desfășurării ulterioare a unei activități comerciale.

B) O anumită regie autonomă încheie un contract de locație de gestiune având ca obiect o clădire, cu o societate comercială. Aceasta din urmă nu și-a onorat obligația de plată a chiriei o anumită perioadă de timp, ceea ce a determinat introducerea unei acțiuni în justiție de către

reclamantă prin care solicită rezilierea contractului, evacuarea din spațiul închiriat cât și obligarea la plata costului restant al locației. În această speță, litigiul are natură civilă sau comercială și care va fi instanță competentă a-l soluționa: judecătoria sau tribunalul?²

C) De asemenea, achiziționarea unui fond de comerț compus din firmă, emblemă, clientelă precum și locul, toate construcțiile, plantațiile unei fabrici de cherestea aflată în stare de faliment, tranzacția asupra imobilelor aparținând acestui fond de comerț, are caracter civil sau comercial?

TERTIUM, HISTORIA REGULAE EXPLORABO

În această a treia etapă vom cerceta evoluția istorică a regulii de drept, urmând axa verticală a analizei comparativiste.

Poziția doctrinei române vechi

În literatura de specialitate mai veche era unanimă părerea potrivit căreia operațiunile asupra imobilelor nu sunt comerciale³.

Codul Caragea⁴ s-a aplicat în Țara Românească începând cu 1818 și el recunoaște vânzarea-cumpărarea în sens comercial doar a bunurilor mobile, reglementând-o pe cea asupra imobilelor ca având caracter civil. Astfel, printr-o circulară din 1847, se prevedea că „La cumpărări și vânzări de fire comercială, nu poate avea nici un loc dispozițiile pravilei civile, care recunosc vânzarea de lucruri nemișcătoare”⁵.

Art. 262 din Codul comercial în vigoare în Transilvania (Legea ungară XXXVII din 1875) și art. 275 din Codul comercial ce se aplica în Bucovina stipulau în mod expres faptul că operațiunile asupra imobilelor nu pot fi comerciale. Comercianții din Vechiul Regat au preluat justificarea acestei soluții din doctrina franceză.

Referitor la Codul comercial român din 1887, în vigoare și astăzi, legiuitorul român de la 1887 a dorit să excludă tranzacțiile cu imobile din sfera de aplicare a dreptului comercial, urmând modelul C. com. francez. Dacă n-ar fi dorit acest lucru, ar fi reprodus prevederile C. com. italian ce i-a servit drept model. Soluția se impunea deci pe calea interpretării istorice. S-a afirmat că „legiuitorul nostru a făcut-o din considerațiuni de un ordin mai înalt, din cauza organizării noastre politice care se bazează pe ideea că între sol și naționalitate e o legătură ce nu fără pericol s-ar putea rupe”⁶.

Legea aplicabilă industriei miniere

Industria minieră era scoasă de sub regimul legii comerciale. Această soluție s-a impus prin coroborarea unor texte din C. com. (art. 12, 46 alin. 2, 5) și art. 104 alin. 1 din Legea minelor din 1898, art. 66 din Legea consolidării petrolifere⁷. Dreptul de explorare minieră era socotit că este un drept real mobilier indiferent dacă era exercitat personal de proprietar sau de către un concesionar. Jurisprudența a dedus că operațiunea nu va putea fi comercială nici datorită calității de comercianți a subiecților, soluție extinsă și în privința carierelor⁸.

Au existat și soluții contrare justificate de argumentul conform căruia „scopul principal al concesiunii unei mine nu este nici transferarea dreptului asupra minei care este încorporată solului și nici transferarea posesiei asupra minei, aceasta nefiind decât o consecință necesară

² *Jurisprudență* în Revista de drept comercial, nr. 12/1998, p. 122-123.

³ Ion Luca Georgescu, *Drept comercial român*, vol. I, Ed. Socec & co. București, 1974, p. 206, 208.

⁴ Legiuirea Caragea, Ediție critică, Ed. Academiei Republicii Populare Române, 1955, p. 211.

⁵ Buletinul Oficial, nr. 14 din 19 februarie 1847, p. 55.

⁶ V.Gr. Iamandi, *Leccióni asupra dreptului comercial – actele de comerț*, fascicula I, Tip. I.C. Aberman, Iași, 1939, p. 66.

⁷ Stelian Ionescu, Laurențiu Preușescu, *Codul comercial adnotat cu jurisprudența română la zi*, Monitorul Oficial, Imprimeria Națională, București, p. 12.

⁸ Ion Luca Georgescu, *Drept comercial român*, vol. I, Ed. Socec & cd., București, 1974, p. 210.

pentru exploatarea dreptului de concesiune, ci de a transfera în patrimoniul concesionarului dreptul de proprietate asupra minereului din mină, mobil prin anticipație”. Dobândind un bun mobil spre a-l revinde, în stare naturală sau prelucrat, concesionarul săvârșește prin însuși actul de concesiune un act unilateral obiectiv de comerț în sensul art. 3 pct. 1 din cod, de la care își împrumută calitatea de comerciant.

Construirea de imobile pentru a fi revândute era considerată comercială, chiar atunci când proprietarul terenului era cel ce făcea această operațiune. Această soluție se întemeia pe faptul că se cumpără materiale ce sunt revândute sub formă imobiliară (potrivit art. 3 alin. 1, 2 C. com.)⁹, dar și pe temeiul că se întrunesc elementele întreprinderii de construcții.

Legea din 1 aprilie 1906 a pus pentru prima dată în discuție în art. 47 referitor la taxele de înregistrare către fisc fondurile de comerț, considerate ca universalitate de fapt prevăzând în același timp și modul cum vor fi evaluate fondurile de comerț. De asemenea, din punct de vedere fiscal s-a mai ocupat de fondul de comerț și un Decret-lege din 1920.

Codul comercial Carol al II-lea

Codul comercial Carol al II-lea a cărui intrare în vigoare a fost suspendată *sine die*, a reglementat în art. 2 pct. 5 ca fiind comerciale „operațiunile asupra imobilelor în scop de speculațiune”.

În raportul Consiliului Legislativ această prevedere era justificată de „neconținută dezvoltare a avuției imobiliare, care poate forma obiect de interpunere în schimbul bunurilor”¹⁰.

Condiția esențială pentru stabilirea naturii actului era aceea a speculației ce trebuia verificată la momentul încheierii operațiunii. Datorită acestei prevederi dobândeau caracter comercial nu numai cumpărările-vânzările, ci și actele de locațiune a imobilelor.

Condițiile istorice au făcut ca acest C. com. să nu intre în vigoare. A continuat să fie în vigoare vechiul Cod din 1887. În perioada comunistă ce a urmat, acesta rămâne în vigoare, fiind însă inaplicabil noilor relații economico-sociale.

Poziția comercialistă contemporană

Nefiind abrogat expres, după decembrie 1989, Codul comercial român de la 1887, redevine aplicabil raporturilor juridice specifice economiei de piață. Controversele asupra prevederilor sale au revenit în actualitate, calificarea operațiunilor cu imobile fiind una din aceste controverse.

Pe de altă parte, nici C. com. și nici Legea 31/1990 privind societățile comerciale nu definesc instituția fondului de comerț. O simplă evocare a sa este făcută în art. 861 C. com., text aflat în materia falimentului. În mod practic textele citate consacră o existență formală a acestei instituții, deși expresii ca „fond de comerț” sau „vânzarea unui fond de comerț” erau locuțiuni cunoscute în limbajul comun de specialitate.

De asemenea, în literatura de specialitate sunt excluse în continuare dintre faptele de comerț cumpărarea-vânzarea imobilelor, închirierea sau concesiunea imobilelor, considerându-se că aceste operațiuni au un caracter civil. Totuși, reglementarea C. com. este considerată vetustă și ar trebui abandonată în favoarea unei concepții moderne.¹¹

QUARTUM COMPARABO

⁹ Eftimie Antonescu, *Codul comercial adnotat cu jurisprudența, doctrina română și străină*, vol. I, ed. a II-a, Ed. Tiparul românesc, București, 1925, p. 133-134.

¹⁰ Paul I. Demetrescu, I.L. Georgescu, *Codul comercial Carol al II-lea*, Ed. Cartea românească, București, 1974, p. 11.

¹¹ George Papu, *Despre excuderea imobilelor din domeniul dreptului comercial*, în *Revista de drept comercial*, nr. 7-8/1998, p. 77.

În al patrulea rând, pe axa orizontală a operei de comparare vom cuprinde în cadrul analizei prospectiv-exploratorii referințe la textele similare sau cu obiect asemănător din alte coduri comerciale și legislația contemporană.

În dreptul roman nu se recunoștea existența unor norme comerciale speciale, astfel dreptul comercial era integrat în dreptul civil. Jurisconșulții romani s-au preocupat puțin de fondul de comerț deoarece în acele timpuri fondul de comerț nu avea o existență distinctă, ci constituia un accesoriu al imobilului în care proprietarul exercita un comerț, fie personal, fie prin sclavi și emancipați¹².

În evul mediu se intensifică dezvoltarea comerțului maritim, fapt care determină apariția unui drept cutumiar. Juriștii din această perioadă istorică, foloseau mecanismul contractelor și cel al obligațiilor, în înțelegerea anumitor instituții de drept comercial.

După prăbușirea Imperiului Roman, concomitent cu apariția statelor cetăți italiene se poate vorbi și de o dezvoltare a comerțului terestru, proces care impune crearea unui sistem propriu de reguli de drept în care-și află originea multe din instituțiile comerciale moderne cum ar fi: băncile, societățile comerciale, falimentul.

De asemenea o importanță deosebită în formarea dreptului comercial o are dezvoltarea schimburilor prin intermediul iarmarocelor, unde tranzacțiile și executarea acestora erau reglementate de reguli speciale caracterizate prin celeritatea procedurilor.

Gruparea comercianților și a meseriașilor din aceeași ramură de activitate sub conducerea consulului, care avea putere legislativă, a determinat adunarea normelor emise de acesta pentru rezolvarea litigiilor în statute, care ulterior odată cu progresul economic și evoluția politică, au fost înlocuite cu dreptul scris. Acesta spre deosebire de dreptul cutumiar, care avea aplicabilitate numai asupra unor zone geografice restrânse, va avea incidență asupra întregului teritoriu al unei țări, astfel apar zorii unei noi epoci, epoca modernă.

Inovația legiuitorului italian de la 1882

În Italia, datorită evoluției politice, apare un alt C. com. care va fi adoptat în anul 1882, cod ce va sta la baza inspirației în elaborarea C. com. român din 1887.

C. com. italian a fost primul cod comercial european ce a reglementat în art. 3 la pct. 3 ca „atti di commercio” - „cumpărarea și revânzarea de bunuri imobile când sunt făcute în scop de speculație comercială”¹³.

Rațiunea acestui text a fost, prin acordarea caracterului comercial și acestor întreprinderi, să protejeze în primul rând economia națională împotriva crizelor și în special împotriva falimentelor¹⁴.

Această dispoziție legală, menținută și de noul C. civ. din 1942, cod care reglementează și raporturile juridice comerciale, renunțându-se, astfel, la autonomia dreptului comercial, nu schimbă cu nimic organizarea proprietății imobiliare, a formelor și a publicității cumpărărilor-vânzărilor și nu avea nici o consecință asupra prescripției achizitive¹⁵.

În raportul Mancini (asupra Proiectului de C. com.) se preciza: „Codul comercial n-a avut intenția de a goli de conținut garanțiile de formă și probele prescrise de Codul civil, ce sunt în mod sigur compatibile cu natura actului comercial; există și dispoziții puțin diferite ce guvernează înstrăinarea navelor, înregistrarea și transcrierea contractului la care se raportează”¹⁶, aceasta neavând consecințe asupra caracterului comercial al acestor operațiuni.

Caracteristic operațiunilor cu privire la imobile, pentru a fi comerciale este intenția de a face o speculație comercială. Această intenție sau scop trebuie să existe în momentul încheierii

¹² Constantin Stoeanovici, *Drept comercial comparat*, Ed. Tip „Curierul Judiciar, București, 1924, p. 168.

¹³ Cesare Vivante, *Traité de droit commercial*, traducere din limba italiana după ed. 1907-1909 de A. Wahl, p. 151.

¹⁴ *Ibidem*; de asemenea, art. 44 din Codul din 1882 prevedea că, în ce privește proba cu martori, de câte ori este vorba de imobile trebuie a se raporta la regulile cuprinse în C. civ. (cf. E. Antonescu *op. cit.*, p. 110).

¹⁵ Cesare Vivante, *op. cit.*, p. 152.

¹⁶ *Ibidem*, p. 153.

contractului și trebuie să fie recunoscută de către ambii contractanți. Elementele ce conduc la învederarea intenției speculative ar fi: prețul, situația imobilului, destinația sa, momentul operațiunii, importanța sa, conexitatea sa cu alte afaceri de același fel. Acestea creează aparența scopului speculativ pe care judecătorul îl va aprecia de la caz la caz¹⁷, raportul Mancini precizând că, prin operațiune trebuie să se realizeze beneficiul unei adevărate și notorii speculații comerciale.

Ar avea acest caracter actele de locațiune făcute cu intenția și de proporția unei speculații, de exemplu: închirierea unor camere călătorilor, închirierea prin care se începe o speculație comercială, cum este închirierea unui teatru, a unui atelier, a unui magazin.

Jurisprudența italiană a considerat că închirierea și ocuparea de imobile, chiar când intervine între necomercianți e act de comerț, când s-a făcut în scop de speculație¹⁸; tot astfel este considerată și cumpărarea unui imobil fără intenția de speculație, dar pentru a înființa în el o întreprindere¹⁹; cumpărarea unui teren pentru a clădi pe el un edificiu pentru a închiria locuințe, prăvălii sau magazine²⁰. În schimb, este act civil cumpărarea și închirierea dacă cea mai mare parte a imobilului este destinat locuirii²¹.

Codul Comercial Francez

Franța a fost prima țară în care a fost legiferat comerțul. Începând cu edictul lui Carol al IX-lea dat în anul 1563 - prin care s-au creat jurisdicțiile consulare - continuând cu ordonanțele lui Ludovic al XIV-lea din 1673 - privind comerțul terestru și cele din 1683 - privind comerțul pe mare - cunoscute sub denumirea de Ordonanțele lui Colbert - opera de legiferare culminează cu adoptarea în anul 1807, în timpul lui Napoleon, a C. com. francez.

Acest cod a fost preluat și de alte țări dezvoltate din punct de vedere economic la acea vreme ca Italia, Spania, Olanda, Anglia, conferindu-i acestuia o recunoaștere valorică prin universalizare.

Se pare că în Franța, primul text care remarcă terminologic „fondul de comerț” apare abia prin secolul al XVI-lea, prin cunoscutele „oficii” - „les offices”. Aceste oficii constau în drepturile acordate de rege unor persoane de a exercita o profesiune sau o meserie determinată. De asemenea, în acele timpuri se mai găsea ideea de fond de comerț în expresia „fond de boutique”, care cuprindea mărfurile și ustensilele servind la o exploatare comercială.

Începând din 1807, anul apariției Codului de comerț, și îndeosebi cu apariția Legii din 17 martie 1909, „fondul de comerț” dobândește repere legislative substanțiale, până atunci această noțiune fiind evocată numai prin legile cu caracter fiscal, un exemplu în acest sens constituindu-l Legea din 26 februarie 1872.

În dreptul francez, din 1967, vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile este considerată act de comerț, poziție menținută și în reglementarea actuală.

În Germania, încă din anul 1900, este în vigoare atât Codul civil cât și Codul comercial, acesta din urmă fiind fundamentat pe concepția subiectivă asupra dreptului comercial. Legiuitorul german are aceeași concepție, expusă în C. com. german, ca cel român în ceea ce privește excluderea operațiunilor asupra imobilelor ca fiind fapte de comerț.

În Anglia și în SUA sistemul juridic este total diferit de cel european, prin caracterul său cutumiar, regulile din *common-law* aplicându-se atât comercianților cât și necomercianților.

¹⁷ *Ibidem*.

¹⁸ C.A. Veneția, 17 iulie 1896 în E. Antonescu, *op. cit.*, p. 92.

¹⁹ C.A. Torino, 18 aprilie 1916 în E. Antonescu, *op. cit.*, p. 7, 135.

²⁰ C.A. Milano, 23 februarie 1916 în E. Antonescu, *op. cit.*, p. 135.

²¹ C.A. Torino, 8 aprilie 1895, în Cesare Vivante, *op. cit.*, în nota 37, p. 153.

Au existat controverse asupra fondului de comerț, astfel încât doctrinarii italieni și germani au elaborat unele teorii pentru a clarifica următoarele aspecte: a) dacă fondul de comerț constituie o pluralitate de elemente lipsite de individualitate sau b) dacă fondul de comerț constituie un subiect de drept afectat la o exploatare comercială sau industrială sau c) dacă imobilele fondului de comerț pot fi considerate ca mobile spre a putea forma obiectul unor acte de comerț. Acest ultim aspect a fost supus discuției spre a se stabili dacă, pentru fondul de comerț se menține excluderea tradițională conform căreia bunurile imobile nu pot face obiectul unor acte de comerț sau operații comerciale.

Concluziile la care s-a ajuns precizează că fondul de comerț este un organ autonom deoarece între patrimoniul patronului și fond nu există nici o confuzie, fiecare fiind un subiect propriu. Autorii germani nu sunt de acord cu recunoașterea unei personalități juridice, dar consideră că prin afecțarea fondului are o valoare proprie, constituind un *patrimoniu de afecțare*.

În opinia unor autori latini (italieni, francezi, români) fondul de comerț este *universalitate de fapt* a cărei bunuri deși reunite își conservă totuși individualitatea.

Datorită acestei importante particularități, fondul de comerț este un bun mobil incorporat. Consecința acestei definiții permite a se face operații comerciale asupra bunurilor imobile prin derogare de la regula conform căreia numai bunurile mobile fac obiectul operațiilor comerciale, supuse regimului juridic al art. 3 din C. com. Operațiunile făcute chiar de comercianți asupra bunurilor imobile vor fi astfel supuse regimului juridic al legii comerciale.

QUINTUM COLLIGAM

În al cincilea rând vom încerca să cercetăm regula de drept supusă discuției prin analiza gramaticală a textului, prin contextualizare din perspectivă pluridisciplinară și prin descoperirea sensurilor normei.

Littera: Potrivit art. 3 pct. 1 și 2 C. com., cumpărarea-vânzarea comercială poate avea ca obiect numai bunurile mobile: produsele, mărfurile și obligațiunile statului și titlurile de credit care circulă în comerț.

Astfel, noțiunea de *producte* desemnează în dreptul comercial, produsele naturale ale pământului, care se obțin prin cultură sau exploatare directă (de exemplu, cerealele, legumele, lemnele etc.), precum și produsele animalelor (de exemplu, laptele, lâna etc.). Așadar, noțiunea de produse folosită în dreptul comercial este mai largă decât cea din dreptul civil; ea se apropie de noțiunea de fructe naturale, folosită în dreptul civil.

Mărfurile sunt produsele realizate din activitatea de producție, destinate schimbului (de exemplu, autoturismele, mobilierul etc.).

Noțiunea de *obligațiuni ale statului* la care face referire art. 3 pct. 1 și 2 reprezintă titluri de credit emise de către stat. Titlurile de credit sunt înregistrări în baza cărora titularii lor au calitatea să exercite drepturile specificate în cuprinsul lor. Întrucât aceste titluri încorporează anumite drepturi, ele pot fi obiectul dreptului de proprietate și al unor operațiuni juridice, între care și cumpărarea și vânzarea.

Fondul de comerț este caracterizat ca fiind o universalitate de bunuri mobiliare, imobiliare, drepturi patrimoniale, corporale sau incorporale, având valoare economică, funcțională, dată de către subiectul dreptului comercial, în scopul exercitării profesiei sale.

În ceea ce privește caracterul juridic al fondului de comerț, una din legile producției de bunuri consideră că orice activitate productivă se realizează prin instrumentele specifice acțiunii pe care o întreprinde. Tot astfel, exercitarea comerțului implică la rândul său folosirea unor bunuri adecvate pentru realizarea scopului său. Fondul comercial, care cuprinde bunuri

corporale și drepturi incorporale, se constituie astfel ca un *organism economic*²². Toate bunurile care ajută la formarea fondului sunt împreunate într-un singur organism economic.

Sub acest aspect fondul de comerț împrumută unele caractere ale „universalității”. Va fi greu însă de susținut că patrimoniul acesta compus din cele mai variate bunuri, este un patrimoniu universal. Și aceasta va fi greu de susținut mai ales datorită principiului „unității patrimoniului” exprimat sub sintagma că fiecare persoană are un patrimoniu și fiecare patrimoniu aparține unei persoane.

Ca stare de fapt, organismul economic denumit „fondul de comerț”, este o creație a titularului iar între bunurile care îl compun *nu este instalată o coeziune fizică*, titularul putând în orice moment desprinde și dispune de unul din aceste elemente.

Sub acest aspect se poate vorbi de o universalitate, dar aceasta nu poate fi decât o universalitate de fapt (*universitas facti*), iar nu o universalitate juridică (*universitas juris*).

Fondul de comerț este alcătuit din bunuri corporale precum: clădirea (sau clădirile) afectate exercitării comerțului; bunurile mobile prin natura lor sau prin destinație; mărfurile existente și cele contractate. De asemenea, mai fac parte din fondul de comerț numele comercial, firma, emblema, marca de fabrică, brevetul de invenții, clientela, vadul comercial sau contractul de închiriere.

Contextualizare

Sensul social

În epoca veche deși exista proprietatea, abia când a luat naștere și un măsurător de valori stabil și recunoscut de toată lumea, a fost dată și a doua condiție esențială pentru nașterea comerțului. Banii, chiar din primele începuturi, manifestă puterea lor aproape magică de a crea și de a menține raporturile mai strânse între oameni. Numai cu ajutorul lor se naște și se consolidează o nouă noțiune mai întâi de ordin economic, social, mai apoi de ordin de drept, averea, care la rândul ei e condiție pentru altă noțiune socială, puterea. Astfel, această dorință de a poseda și de a dobândi o avere și prin ea de a-și crea o situație superioară în mediul social în care trăiește, pare a fi cel mai puternic dacă nu singurul stimulent care l-a îndemnat pe om în toate timpurile de a se folosi de toate împrejurările sau, lipsind acestea, să le creeze pentru a-și asigura această situație cu ajutorul unei averi, strânsă mai ales prin operațiuni comerciale. Dorința aceasta a creat un nou și foarte puternic curent social, luxul, care sub cele mai variate forme stăpâna și continuă să stăpânească toate straturile sociale.

Sensul psihologic

Legat indisolubil sau raportat la cel social se poate susține că banii au fost considerați în toate vremurile un mijloc de a-și crea o situație materială și astfel o situație socială mai bună. Din dorința aceasta rezultă alta de a realiza un câștig din operațiunile și lucrările de tot felul, singurele în măsură de a asigura condiții de trai. Astfel, orice om dorește să-și îmbunătățească și să-și înfrumusețeze traiul. Din punct de vedere psihologic, această dorință pare a fi înăscută firii omenești, observându-se că este atât de puternică încât de la primele popoare se manifestă prin năzuința de a se pune numaidecât în posesia bunului dorit, năzuință care prea adesea ia forma unei poftes pătimașe de a dobândi acest bun cu orice risc, fie și cu mijloace de viclenie sau forță brutală.

Sensul politic

Având în vedere extraordinara importanță a comerțului, statul, considerat un important factor economic, trebuie să ia toate măsurile sub forma unor dispoziții legale exprese în ceea ce privește activitatea comercială, pentru a garanta astfel o dezvoltare sănătoasă a comerțului.

²² Cesare Vivante, *op. cit.*, p. 136.

Totodată, din rațiuni de protecție a comercianților împotriva unor eventuale falimente a activității lor cât și diminuarea litigiilor de natură comercială, care apar frecvent în practică, noile realități economice și sociale impun schimbarea normelor juridice comerciale existente cu unele concrete, exprese. Astfel, s-ar asigura o eficiență extraordinară a operațiunilor comerciale, atât cele interne, cât și internaționale, noul cadru comunitar economic impunând-o aproape imperativ prin construirea Pieței Unice Europene pe baza unei largi libertăți de a contracta, aspectată sub forma liberei circulații a persoanelor, a bunurilor, a capitalurilor și a serviciilor. De aceea se impun reglementări exprese și nu deduse pe cale de interpretare a tuturor faptelor, actelor și operațiunilor de ordin comercial, eliminându-se astfel ingerințele anumitor dispoziții civile.

Sensul economic

Comerțul mijlocește circulația bunurilor indiferent dacă acestea se găsesc în starea lor originală sau dacă au fost prelucrate sau fabricate. Această funcție de mijlocire este una istorică deoarece comerțul regulează această circulație, fiind atât producția cât și consumul să se supună normelor stabilite de el în scopul normalizării întregii vieți omenești.

Delimitarea bunurilor mobile de cele imobile sub aspect comercial se poate realiza și printr-o delimitare valorică a acestora. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

De asemenea, o distincție importantă care trebuie făcută în activitatea de evaluare este diferența între valoare și preț. Diferența între preț și valoare este dată de motivațiile vânzătorului și cumpărătorului, de raportul de forțe de pe piață, precum și de unele criterii subiective.

Astfel, corectitudinea unui raport de evaluare se probează în piață, atunci când valoarea estimată este acceptată de părți, bunurile fie imobile, fie mobile au capacitatea de a genera profit, cunoașterea tendințelor pieței, utilitatea bunurilor care determină intensitatea dorinței de a vinde sau cumpăra, fie pentru uz personal, fie în scop de speculație.

Sensul teologico-filosofic

Chiar dacă profitul duce la stabilitatea economică în epoca noastră, valorile morale vechi sunt abandonate în favoarea unora moderne, omul căutând a se depăși pe sine însuși. Astfel, oricâte sacrificii și riscuri ar implica dobândirea unei averi, chiar și prin operațiuni comerciale, omul contemporan pierde din vedere că ființa sa este perisabilă, întreaga sa existență și toată agoniseala fiind supuse zădărniceii (*vanitas vanitatum et omnia vanitas*). Așadar, omul modern, uită postulatul divin că ființa umană în viața sa chthoniană trebuie să se pregătească pentru Mântuire. El trebuie să se îmbogățească sufletește prin săvârșirea de puține păcate și a cât mai multor fapte bune, deoarece această avere îi va rezerva sau nu un loc în împărăția cerurilor și nu luxul material agonisit pe acest pământ.

Sensul obscur

Comerciantul dobândește bunul numai cu scopul de a-l supune stăpânirii sale tranzitorii, dorind să opereze un câștig bănesc cât se poate de mare din trecerea bunului la altă persoană. Pentru ca această rațiune a comerciantului să subziste, este necesar ca pentru o desfășurare normală a activității comerciale, toți comercianții care și-au asumat obligații, în baza raporturilor juridice la care participă, să le execute în conformitate cu contractele încheiate. În privința executării obligațiilor o importanță deosebită o are executarea celor care au ca obiect plata unor sume de bani (prețul mărfurilor, lucrărilor, serviciilor, rambursarea împrumuturilor). Neachitarea la scadență a sumelor de bani datorate de către debitor îl pune pe creditor în situația de a fi lipsit de mijloacele necesare reluării ciclului de producție. Având în vedere că, cel mai adesea, produsele, lucrările și serviciile se realizează cu bani împrumutați, creditorul nu va putea

restitui băncii creditele primite. Prin urmare, neexecutarea obligațiilor bănești la scadență produce consecințe negative în lanț, nu doar asupra creditorului, ci și față de alți comercianți cu care creditorul se află în raporturi juridice și mai mult asupra salariaților comerciantului. Se ridică astfel problema, descoperind în același timp și *sensul obscur*, de ce se dovedește în aceste raporturi comerciale, reaua-credință a unor comercianți sau persoane în aceste raporturi comerciale, împiedicând pe un altul să aibă o dezvoltare armonioasă a activității sale comerciale, aducând-o în stare de dificultate și chiar de faliment, culpa nefiindu-i imputabilă. Ce importanță mai are dacă bunurile care se vând prin adjudecare sunt mobile sau imobile sau dacă vânzarea are caracter comercial sau civil? Noile realități economice au dus la crearea unui raport invers proporțional cu valorile morale vechi, astfel încât primează egoismul uman prin asigurarea unei stări de bine individuale și nu a întregii comunități cum se practica în timpurile mai vechi.

SEXTUM OPPONAM ET QUAESTIO

În al șaselea rând, vom cerceta contraargumentele aduse dispozițiilor înscrise în art. 3 alin. 1 și 2 C. com., prin metoda dialectică a tezei, antitezei și sintezei.

Teza - *pro auctoritas*: Operațiunile cu privire la imobile (vânzare-cumpărare, închiriere, concesiune, leasing) au o natură esențialmente civilă, pornind de la următoarele premise.

La data adoptării C. com., bunurile imobile reprezentau principalul element patrimonial, având o valoare mare relativ la bunurile mobile (accesorii ale imobilelor în cadrul masei patrimoniale); s-a considerat că, lăsând operațiunile cu privire la imobile exclusiv sub incidența reglementărilor civile, care reprezintă reglementări cu caracter de protecție și care instituie unele formalități solemne necesare valabilității sau opozabilității transferului, se realizează o mai bună protecție a celor tentați de transfer și un avertisment asupra caracterului grav al acestuia.

C. com. român nu a preluat și textul art. 1 alin. 3 C. com. italian conform căruia operațiunile *speculative* cu privire la imobile sunt comerciale, ceea ce înseamnă că legiuitorul roman a dorit să excludă de sub incidența dreptului comercial operațiunile cu privire la imobile.

Art. 3 pct. 1 și 2 C. com. se referă numai la bunuri mobile; *per a contrario*, reglementarea comercială nu are în vedere operațiunile imobiliare.

În mod tradițional vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile, după legislația noastră, nu este act de comerț, chiar dacă ar fi fost făcută cu intenția de vindere sau închiriere, și că în consecință, operațiunile imobiliare nu pot forma obiectul de activitate al unei societăți comerciale, acesta fiind de domeniul societății civile.

Așadar, dispozițiile art. 3 alin. 1 și 2 C. com. refuză calificarea comercială a actelor juridice care operează transmiterea unor bunuri imobile, asemenea operațiuni fiind, potrivit legii, de natură eminentemente civilă; fondul de comerț analizându-se ca o universalitate de natură mobilă, s-ar ajunge la consecințe juridice incompatibile cu regimul imobilelor, ele neputând fi tratate ca accesorii ale masei mobiliare, ca efect al regulilor care guvernează circuitul bunurilor mobile, ar deveni posibilă transmiterea, odată cu fondul de comerț, a imobilelor aferente, fără a se respecta condițiile instituite prin norme legale imperative referitoare la dobândirea acestor bunuri²³.

Antiteza - *contra auctoritas*: În opinia noastră, legea nu exclude nici expres, nici implicit, operațiunile imobiliare de sub incidența reglementării comerciale, considerăm că imobilele pot face obiectul fie al vânzării-cumpărării, închirierii, concesiunii, leasingului și totodată ele fac parte din fondul de comerț.

În sprijinul acestei viziuni aducem următoarele argumente.

²³ Ovidiu Căpățână, *Evoluția dreptului comercial*, în Revista Dreptul, nr. 9-12/1990, p. 23-24.

În primul rând, există bunuri mobile care au o valoare mult mai mare decât imobilele (ex. nave, aeronave); protecția prin reglementarea civilă poate fi necesară în ceea ce-i privește pe necomercianți, nu și în ce-i privește pe comercianți, care sunt profesioniști; formalitățile solemne ce însoțesc transferul imobilelor se păstrează, indiferent dacă operațiunile respective sunt considerate civile sau comerciale, întrucât condițiile de formă și de fond necesare pentru valabilitatea unui act juridic de drept privat nu depind de această calificare (dreptul comercial se completează cu dreptul civil acolo unde nu există dispoziții exprese derogatorii conform art. 1 alin. 1 C. com.). Într-adevăr, fie că este calificată civilă sau comercială, o vânzare de terenuri este valabilă doar dacă este făcută în formă autentică notarială, iar o vânzare de imobile (terenuri sau construcții) este *opozabilă* terților doar dacă s-au efectuat formalitățile de publicitate imobiliară. Deși, după cum am observat pentru circuitul civil al bunurilor imobile există reguli imperative speciale, putem conchide că, prin simpla apartenență a acestor bunuri la fondul de comerț astfel de reguli referitoare la transmitere, formalitățile de publicitate imobiliară cât și a taxelor fiscale, nu sunt eludate.

De asemenea, nepreluarea textului din Codul italian poate să însemne și că intenția legiuitorului român a fost alta: să nu restrângă incidența reglementării comerciale numai la operațiunile speculative asupra imobilelor ca în legislația italiană sau cea franceză, ci să o extindă asupra oricărui fel de operațiuni efectuată cu intenția de revânzare sau reînchiriere și la cadrul comerțului unui comerciant. Astfel, art. 3 C. com. nu însiruie elementele fondului de comerț, ci menționează exemplificativ – categoric nu exhaustiv, așa încât, eventual și-ar putea găsi locul și operațiunile privitoare la imobile ca fapte de comerț. Tot referitor la fondul de comerț, pare paradoxal ca într-o universalitate de natură „mobiliară” să fie cuprinse și imobile. Totuși putem considera că este o construcție artificială și forțată, o *contradictio in terminis*, și o abatere de la principiul, considerat aproape sacrosanct, prevăzut de art. 461 C. civ. care dispune că: „Toate bunurile sunt mobile sau imobile”. Fondul de comerț, ca universalitate de natură mobilă, este constituit astfel prin voința titularului acestuia, nefiind o universalitate juridică. Nici o dispoziție legală nu indică expres natura juridică a fondului de comerț, având ca reper categoriile tradiționale de bunuri, el putând avea o altă natură decât bunurile care îl alcătuiesc, întrucât este o universalitate compozită de bunuri, distinctă și autonomă²⁴.

Nu în ultimul rând, clasificarea bunurilor în cele două categorii nu poate fi considerată atât de tranșantă precum pare, din moment ce există mobile prin anticipație, tocmai prin voința părților, și imobile prin destinație. Acestea din urmă sunt definite în C. civ. art. 468 alin. 1 ca fiind „obiectele ce proprietarul unui fond a pus pe el, pentru serviciul și exploatarea acestui fond”. Așadar, imobilele prin destinație sunt, prin natura lor, bunuri mobile, însă dată fiind destinația lor, stabilită de proprietar, legea le declară imobile. Este de reținut că pentru a fi în prezența unui imobil prin destinație, trebuie îndeplinite două condiții și anume: pe de o parte să existe un raport de accesorialitate (adică de afectare), fizică sau volițională (în sensul că acest raport este stabilit printr-o legătură materială, fie printr-o legătură intelectuală), între bunul mobil și imobilul prin natura lui la care servește, iar, pe de altă parte, ambele bunuri să aibă același proprietar²⁵. Deși art. 468 C. civ. nu enumeră și obiectele afectate exploatarea comercială a unui imobil, considerăm că întrucât legea nu distinge între diferitele feluri de servicii și exploatare, regulile art. 468 C. civ. pot fi extinse și la exploatarea comercială²⁶.

Sinteză – *dicta sive concordia discordantium sive conjunctio oppositorum*: Interpretarea *per a contrario* este ambivalentă și poate genera incertitudine. Acest argument de interpretare se întemeiază pe legea logică a terțului exclus (*tertio non datur*), respectiv, ca o problemă, în datele

²⁴ Ion Deleanu, *Fondul de comerț – considerații generale*, în *Revista Dreptul*, nr. 4/2001, p. 77-78.

²⁵ Gabriel Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, ed. a II-a revăzută și adăugită, Ed. All Beck, București, 2002, p. 73.

²⁶ Constantin Hamangiu, *Codul civil adnotat*, vol. I, Ed. All Beck, București, 1999, p. 583.

sale esențiale are doar două soluții, o a treia fiind exclusă. Dacă în C. com. operațiunile imobiliare nu sunt calificate *expres* ca fiind comerciale atunci ele nu pot fi calificate decât civile? Răspunsul este negativ, întrucât art. 4 C. com. califică drept comerciale *orice obligațiuni ale comercianților rezultate din exercițiul comerțului lor*, operațiunile imobiliare putând intra cel puțin implicit, sub incidența acestui text. Pe de altă parte, concluzia raționamentului *per a contrario* poate fi dublă: fie excludere, fie permisiune. *Când legea nu interzice expres, atunci înseamnă că permite.*

SEPTIMUM QUERAM, BROCARDUM ET DE LEGE FERENDA

În al șaptelea rând, vom cerceta justificarea dreptului sancționat, prin expunerea argumentelor și excepțiilor pe care acest principiu le comportă, pentru a face în final observații cu privire la liniile generale și brocardurile principiului și propunerea *de lege ferenda*.

Jurisprudența a admis caracterul comercial al vânzării sau închirierii bunurilor imobile care fac parte dintr-un fond de comerț.

Curtea Supremă de Justiție în compunerea de 7 judecători a exprimat în acest sens și punctul său de vedere²⁷, conform căreia operațiile comerciale făcute asupra *unor imobile care fac parte din fondul de comerț* sunt operațiuni supuse regimului juridic al dreptului comercial.

Mai mult decât atât, schimbarea opticii pe plan legislativ, include leasing-ul imobiliar printre actele de comerț.

Astfel, cea mai importantă reglementare legală, care include operațiunile cu imobile în domeniul dreptului comercial este O.G. nr. 51 din 30 august 1997²⁸ cu privire la *leasing*.

Contractul comercial de *leasing* poate avea ca obiect, utilizarea unor bunuri imobile cu destinație comercială și industrială achiziționate sau construite de o societate de *leasing* sau utilizarea bunurilor de folosință îndelungată și a imobilelor cu destinație de locuință pentru persoane fizice cu respectarea condițiilor privind protecția consumatorului. În aceste situații *leasing*-ul este imobiliar și se poate confunda în practică cu închirierea propriu-zisă de imobile, cu consecința acordării caracterului comercial și acesteia din urmă.

Pentru a evita această confuzie, menționăm că acest contract de *leasing*, prin esență comercial se deosebește de închirierea de drept comun în primul rând prin faptul că acesta a fost conceput ca un instrument de creditare și nu doar ca o pură speculație cum este închirierea²⁹.

De asemenea *leasing*-ul imobiliar se deosebește de închirierea unui imobil și prin promisiunea unilaterală a locatorului de a vinde imobilul închiriat locatarului, la o dată care de obicei coincide cu data expirării contractului.

Dar părțile pot conveni ca, la expirarea duratei pentru care contractul a fost încheiat, locatarul să opteze între a cumpăra bunul, a-l reînchiria sau pur și simplu se poate prevedea că respectivul contract încetează.

Datorită acestor trei posibilități, poate apărea în practică următoarea situație: o societate de *leasing* imobiliar, la solicitarea viitorului locatar, cumpără imobilul dorit de acesta și i-l închiriază acestuia cu posibilitatea de a-l reînchiria la expirarea duratei contractului, fără a exista o promisiune unilaterală de vânzare. Care va fi natura contractului încheiat între părți? Cărei legi îi va fi supus contractul de cumpărare-vânzare încheiat între furnizor și societatea de *leasing*?

Opinăm că în această situație nu se încheie un contract de locațiune cu locatarul, ci un contract de *leasing*. Absența promisiunii unilaterale de vânzare, specifică *leasing*-ului operațional, nu transformă contractul din unul de *leasing* într-unul de închiriere propriu-zisă.

Într-o asemenea situație, trebuie însă să se stabilească, de către instanță dacă respectivul

²⁷ C.S.J., dec. nr. 10/1994, în B.J. 1994.

²⁸ Publicată în M. Of. nr. 224 din 30 august 1997, republicată în M. Of. nr. 9 din 12/01/2000.

²⁹ Valentin M. Ionescu, *Aspecte generale privind leasing-ul – cadrul de reglementare, aplicații*, în Revista de drept comercial, nr. 9/1996, p. 59-73.

contract a reprezentat un instrument de creditare (și atunci va fi *leasing*) sau nu.

Suntem de părere că primul contract din „triunghiul” *leasing*-ului (cel de cumpărare-vânzare) va fi unul civil, pentru că legea comercială (O.G. 51/1997) este aplicabilă doar contractului propriu-zis de *leasing* (cel dintre locator și locatar) și nu întregii operațiuni ce cuprinde și cumpărarea-vânzarea.

Ar fi, desigur, utilă o consacrare legislativă a soluției includerii anumitor operațiuni imobiliare printre faptele de comerț. Totuși, soluția includerii printre faptele de comerț a închirierii unui imobil în scopul exercitării comerțului poate fi admisă chiar în cadrul dispozițiilor legale existente prin interpretarea lor în lumina realităților sociale și economice actuale. În nici o dispoziție a sa, C. com. nu exclude *in terminis* operațiunile imobiliare din sfera faptelor de comerț. Enumerarea faptelor de comerț din art. 3 C. com. are caracter enunțiativ, iar sfera lor a evoluat spre o continuă extindere. Excluderea operațiunilor imobiliare dintre faptele de comerț este opera interpretativă a vechii doctrine și jurisprudenței, de altfel, așa cum s-a arătat, concordantă cu realitățile social-economice ale epocii. Realitățile economice și sociale actuale sunt însă profund diferite, astfel că vechea interpretare nu mai poate subzista.

Propunerea de lege ferenda

Absența unui text legal, care să excludă în mod imperativ operațiunile cu imobile din orbita dreptului comercial, poate duce la concluzia că acestea sunt guvernate și de legea comercială.

Deși încă se consideră că această excludere este o creație a doctrinei și jurisprudenței, neîntemeiată legal, tributare ideii seculare potrivit căreia imobilele sunt de resortul exclusiv al legii civile, ne-am propus ca acest studiu, prin metoda hermeneuticii organice, să combată această teză. În contextul dezvoltării continue a comerțului, această excludere nu este o soluție benefică. Legiitorul nostru începe să o contrazică prin Ordonanța nr. 51/1997, privind operațiunile de *leasing* și societățile de *leasing*.

Pentru a include imobilele în domeniul dreptului comercial trebuie realizate unele modificări ale dispozițiilor C. com. român, reglementându-se în mod expres vânzarea-cumpărarea de imobile. Astfel, distincția între valorile mobiliare și cele imobiliare, având repercusiuni asupra legii aplicabile, nu se mai justifică. Valoarea economică nu mai este determinată de caracterul mobil sau imobil al bunului, așa cum s-a apreciat în 1887. Această rațiune nu mai există. Există însă o multitudine de operațiuni asupra imobilelor ce trebuie reglementate de legea comercială, așa cum o fac legislațiile europene moderne.

Realitățile social-economice au evoluat în direcția creșterii importanței bunurilor mobile mai ales în dreptul comercial. Creanțele, drepturile de proprietate industrială, valorile mobiliare, fondul de comerț constituie, de regulă, elementele esențiale ale patrimoniului comercianților, persoane fizice sau juridice. Pe de altă parte, nimic nu se opune ca și în tranzacțiile imobiliare comerciale să se mențină măsurile de protecție prevăzute de legea civilă (forma scrisă, publicitatea contractului, probele etc.). Această evoluție s-a reflectat în legislația comercială franceză mai nouă prin includerea printre actele de comerț a cumpărării de imobile în scopul revânzării lor (art. 632-633 C. com. astfel cum au fost completate în 1967 și 1970).

De asemenea, noua doctrină comercială românească tinde, în general, spre includerea unor operațiuni imobiliare în sfera faptelor de comerț³⁰.

Se impune o reglementare expresă, pentru a uniformiza deciziile din jurisprudență care se orientează spre această soluție a admiterii că imobilele pot face obiectul unor operațiuni comerciale. Astfel, s-a statuat că „închirierea sediului de către o societate bancară este un fapt de comerț în virtutea principiului accesoriului care are drept scop de a face posibil comerțul pe care

³⁰ Stanciu D. Cărpenaru, *Drept comercial român*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 1998, p. 44 și 55; Ion Turcu, *Teoria și practica dreptului comercial român*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, vol. I, p. 152-154.

il desfășoară în spirit de câștig”³¹. În același sens, Curtea Supremă de Justiție, Secția Comercială, prin decizia nr. 4129 din 18.11.1999³², a statuat că o acțiune de evacuare a pârâtei din spațiul comercial al reclamantei este supusă, în temeiul art. 4 și 56 din C. com., legii comerciale, motiv pentru care competența de soluționare revine tribunalului. De asemenea, jurisprudența admite calitatea de *universitas factis* a fondului de comerț, astfel încât raportul de interferență dintre regimul comercial al fondului și regimul de drept comun al imobilelor ce-i sunt înglobate, va impune, în cazul unor acte de dispoziție asupra fondului în întregime sau asupra imobilelor din fond, aplicarea în baza art. 1 din C. com., a regulilor de transmisiune imobiliară prevăzute de dreptul comun, fără ca prin aceasta, comercialitatea actelor de dispoziție să fie pierdută.

Nu în ultimul rând, armonizarea legislației române comerciale cu cea europeană se impune având în vedere modelul legislațiilor actuale în materie care reglementează expres operațiunile comerciale asupra imobilelor în Franța, Italia. Proxima integrare europeană a României implică adaptarea la cadrul legislativ unitar existent în ceea ce privește comerțul intern și cel internațional.

Dacă *de lege lata* excluderea are un suport, propunem, *de lege ferenda*, ca și operațiunile speculative asupra imobilelor să fie incluse printre faptele obiective de comerț și totodată elementele - bunuri imobile ale fondului de comerț.

³¹ C.A. Cluj, secț. civ. și de cont. adm., dec. nr. 1 din 4.01.1994, în Ion Turcu, *op. cit.*, p. 169 - 172.

³² Revista Juridica nr. 7/2000, p. 283.

Bibliografie selectivă

1. Buletinul Oficial, nr. 14 din 19 februarie 1847, p. 55
2. Cesare Vivante, *Traité de droit commercial*, traducere din limba italiană după ediția 1907-1909 de A. Wahl
3. Constantin Hamangiu, *Codul civil adnotat*, vol. I, Ed. All Beck, București, 1999
4. Constantin Stoeanovici, *Drept comercial comparat*, Ed. Tip Curierul Judiciar, București, 1924
5. Eftimie Antonescu, *Codul comercial adnotat cu jurisprudența, doctrina română și străină*, vol. I, ed. a II-a, Ed. Tiparul românesc, București, 1925
6. Gabriel Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, ed. a II-a revăzută și adăugită, Ed. All Beck, București, 2002
7. George Papu, *Despre excluderea imobilelor din domeniul dreptului comercial*, în *Revista de drept comercial*, nr. 7-8/1998
8. Ion Deleanu, *Fondul de comerț – considerații generale*, în *Revista Dreptul*, nr. 4/2001
9. Ion Luca Georgescu, *Drept comercial român*, vol. I, Ed. Socec & cd. București, 1974
10. Ion Turcu, *Teoria și practica dreptului comercial român*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, vol. I
11. *Jurisprudență* în *Revista de drept comercial*, nr. 12/1998, p. 122-123
12. Legiuirea Caragea, Ediție critică, Ed. Academiei Republicii Populare Române, 1955, p. 211.
13. Ovidiu Căpățână, *Evoluția dreptului comercial*, în *Revista Dreptul*, nr. 9-12/1990
14. Paul I. Demetrescu, I.L. Georgescu, *Codul comercial Carol al II-lea*, Ed. Cartea românească, București, 1974
15. *Revista Juridica* nr. 7/2000
16. Stanciu D. Cârpenaru, *Drept comercial român*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 1998
17. Stelian Ionescu, Laurențiu Preuțescu, *Codul comercial adnotat cu jurisprudența română la zi*, Monitorul Oficial, Imprimeria Națională, București
18. V.Gr. Iamandi, *Lecțiuni asupra dreptului comercial – actele de comerț*, fascicula I, Tip. I.C. Aberman, Iași, 1939, pag. 66
19. Valentin M. Ionescu, *Aspecte generale privind leasing-ul – cadrul de reglementare, aplicații*, în *Revista de drept comercial*, nr. 9/1996

*

* *