

Interpretări juridice ale promisiunii prin intermediul teoriei non-dreptului

Legal Interpretations of the Promise by Means of the Non-law Theory

Crina-Maria STANCIU¹

Rezumat: În sistemul de drept românesc promisiunea poate fi percepută într-o formă duală: fie ca pe un act juridic unilateral, fie ca pe un contract preparatoriu al unui viitor contract. Cu toate acestea, prin interpretarea normelor juridice existente nu am putut regăsi o reglementare cadru care să acopere toate situațiile posibile în care promisiunea ar putea fi utilizată pentru a putea produce efecte juridice. Prin intermediul prezentei lucrări vom încerca să analizăm o parte a situațiilor în care promisiunea produce efecte juridice, deși norma de drept nu prevede un regim juridic particularizat, specializat la acestea. Folosindu-ne, prin urmare, de teoria non-dreptului, enunțată și cercetată de către profesorul Jean Carbonnier vom analiza de ce este bine ca anumite raporturi juridice întemeiate pe promisiune să nu prezinte și o reglementare particularizată: se dorește oferirea unei mai mari libertăți având în vedere spontaneitatea care caracterizează, spre exemplu, promisiunile realizate între membrii unei familii, în sfera succesorală sau aceea contractuală. Cu alte cuvinte, ca urmare a spontaneității anumitor raporturi juridice regulile aplicabile vor putea fi extrase nu din lege, din drept, ci din conduită și non-drept.

Cuvinte-cheie: promisiunea, act unilateral, act preparatoriu, non-drept.

Abstract: In the Romanian legal system, the promise can be perceived in a dual form: either as a unilateral legal act, or as a preparatory contract for a future contract. However, by interpreting the existing legal norms, we could not find a framework regulation that covers all possible situations in which the promise could be used to produce legal effects. Through this paper, we will try to analyze some of the situations in which the promise produces legal effects, although the law does not provide for a particularized legal regime, specialized for them. Using, therefore, the theory of non-rights, stated and researched by Professor Jean Carbonnier, we will analyze why it is good that certain legal relationships based on promises do not present a particularized regulation: it is desired to offer greater freedom having in mind in view of the spontaneity that characterizes, for example, the promises made between members of a family, in the successional or contractual sphere. In other words, as a result of the spontaneity of certain legal relationships, the applicable rules will be able to be extracted not from the law, but from conduct and non-law.

¹ Asistent univ., Facultatea de Drept, Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” din Iași, e-mail: crina.stanciu@uaic.ro.

Keywords: promise, unilateral act, preparatory act, non-law.

1. Introducere. Teoria non-dreptului – instrument de interpretare în tăcerea legii

Există o reglementare care să fundamenteze, de o manieră generală, orice raport juridic pe care subiectul de drept l-ar putea realiza? Există o reglementare suficient de elaborată pentru caracterizarea raporturilor juridice care se creează și se recrează ca urmare a schimbărilor din societate? Având în vedere prezentele întrebări am ales această temă de discuție în vederea devoalării unei noi utilizări a promisiunii atât prin intermediul normelor juridice existente, cât și prin ceea ce nu este scris, respectiv non-drept și conduită.

În fond, conduita umană este aceea care, odată repetată la nivelul aceleiași societăți, va avea și puterea de a se face remarcată și a se perpetua ca o cutumă sau de a deveni reglementată. Cu toate acestea, avem nevoie, oare, întotdeauna de o reglementare în sfera raporturilor juridice pentru a cunoaște faptul că acestea există și că vor produce efecte juridice? Răspunsul la această întrebare nu va putea fi negativ sau pozitiv în sensul că reglementarea conduitei umane ne dezvăluie existența unui raport juridic, însă trebuie să avem în vedere că nu există o reglementare care să prezinte fiecare acțiune sau inacțiune a persoanei în societate. Totodată, precizăm faptul că inexistența unei reglementări a anumitor conduite este generată de natura raporturilor care se creează între persoane, raporturile respective având nevoie de o flexibilitate mai mare, de un domeniu de aplicare larg pentru a se desfășura cât mai bine. În acest fel ajungem să discutăm despre ceea ce înseamnă non-drept și când îl vom putea aplica.

În sfera dreptului obiectiv putem observa domenii largi de non-drept. Aceste domenii pot fi extrase din ceea ce deja a fost reglementat. Non-dreptul poate fi creat prin auto- limitarea dreptului sau prin schimbarea dreptului². Cu alte cuvinte, uneori dreptul se limitează el însuși și își organizează propriile instituții de non-drept. Pot exista, de asemenea, momente de timp ale non-dreptului cum erau celebrele zile faste și nefaste ale Romei Antice pentru a putea exercita celebrele legisacțiuni³. Realizarea dreptului are în vedere faptul că dreptul prin normele sale se limitează cum este cazul necesității ca un anumit aspect să fie probat altminteri nu există. Intervenția umană poate stabili modul în care non-dreptul se va aplica⁴.

De un real interes apare modul în care înțelegem noțiunea de fapt juridic lato sensu. Subliniem, astfel, că nu toate faptele juridice devin reglementate de o manieră autonomă. Acest fenomen este posibil deoarece juriștii nu stabilesc de o manieră absolută conduitele facultative ale subiecților de drept. O atare ipoteză este sfera familiei și a raporturilor personale. Cu alte cuvinte, non-dreptul înseamnă

² J. Carbonnier, *Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, 10e édition, Editura Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Lextenso éditions, anul 2014, pp. 11-12.

³ C. Codrea, *Logică juridică*, Editura Hamangiu, anul 2023, p. 375.

⁴ V. M. Ciucă, *Drept roman. Lecțiuni Vol. I*, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, anul 2014, pp. 102-103.

oprirea legiferării excesive la nivelul anumitor comportamente umane și raporturi în vederea păstrării autenticității acestora, a prezervării libertății subiectului de drept. Mai mult decât atât, non-dreptul nu înseamnă doar încetarea legiferării, ci și imposibilitate de reglementare a tuturor raporturilor care s-ar putea desfășura între persoane, mai ales în cadrul acelor care derivă din încrederea pe care și-o acordă una celeilalte. Domeniile la care non-dreptul ar trebui să se aplice sunt raporturile de familie și personale, viața privată și morala în viața individului din societate. Se dorește crearea unui echilibru între libertatea persoanei de a adopta un anumit comportament în cadrul acelor raporturi create cu celelalte persoane și care necesită o necunoscută, și legiferarea fiecărei acțiuni sau inacțiuni a persoanei, capabilă să producă efecte juridice. Cu alte cuvinte, dreptul organizează societatea, dar aceasta pentru a putea evolua are nevoie de acel „X” și care rezidă în necunoscuta datorată comportamentului spontan al persoanei în cadrul anumitor raporturi stabilite în Polis.

2. Promisiunile de a contracta.

Ficțiunea juridică – o alternativă la teoria non-dreptului

Pentru a putea înțelege ce înseamnă non-dreptul și cum îl putem utiliza în interpretarea instituțiilor juridice, respectiv pentru a le completa la momentul în care există lacune legislative, iar soluțiile propuse de analogie nu sunt suficiente, ne vom folosi de sociologia juridică. Astfel, pentru ca un cercetător să poată înțelege o anumită instituție are nevoie de o așa-numită problematică de lucru. Această problematică are în vedere întrebarea-cadru la care se dorește un răspuns, întrebare care își are izvorul în realitatea socială, de zi cu zi.

Putem discuta despre o sociologie teoretică care se referă la ipotezele de lucru descriptive prin intermediul cărora se oferă soluții la un număr mare de probleme și de evenimente juridice. Unele dintre aceste ipoteze de lucru au în vedere dreptul de-a lungul timpului, din punct de vedere istoric, iar altele au în vedere dreptul la momentul prezent, analizând-ul din punct de vedere static pentru a-i determina sensul ascuns și structura sa⁵.

Ficțiunea juridică poate fi folosită drept metodă pentru a înțelege mai bine promisiunea și a o interpreta. Înainte de toate, trebuie să afirmăm faptul că ficțiunea reprezintă o înlăturare sau schimbare conștientă a realității de către juristul care dorește să stabilească o regulă de drept⁶. Prin ficțiune se stabilește ceea ce este simulat sau inventat de către legiuitor, de către judecător sau de către persoanele cărora li se aplică dreptul. Cu alte cuvinte, ficțiunea creează dreptul așa cum o făcea odinioară praetorul. Ficțiunea mai este denumită artificiu de tehnică juridică acordat legiuitorului și constă în stabilirea unui fapt sau a unei situații într-un mod diferit de realitate pentru a produce un efect juridic⁷. Nu numai legiuitorul poate crea ficțiuni juridice, ci și jurisprudența sau chiar doctrina. Un

⁵ J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 11.

⁶ I. Deleanu, *Ficțiunile juridice*, Editura All Beck, 2005, p. 21.

⁷ *Idem.*

bun exemplu este acela al antecontractului sau al promisiunii de vânzare prin intermediul căreia se conferă obligativitate ofertei care nu a fost încă acceptată⁸.

Ficțiunea este utilizată ca un mijloc prin care pot fi explicate noțiunile abstracte ale dreptului, alături de efectele acestora. S-a mai considerat că ficțiunea se aseamănă cu analogia și cu împrumutul de regim juridic⁹. Astfel, analogia se realizează cu argumente de interpretare logică a fortiori sau a pari, încercându-se crearea unei punți între categoriile care au trăsături asemănătoare. Pentru ca analogia să-și îndeplinească rolul trebuie realizată o comparație a instituțiilor pentru a extinde efectele unei situații cunoscute la un instrument necunoscut încă. Analogia ajută judecătorul care nu poate refuza să judece pe motivul că legea nu prevede sau că nu este suficient de îndestulătoare¹⁰. Totuși, ficțiunea nu poate fi asemuită analogiei deoarece ficțiunea are drept scop crearea unei egalități între mai multe categorii juridice, iar analogia se referă la categorii asemănătoare.

Un bun exemplu de ficțiune juridică fundamentată pe jurisprudență este aceea a promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare¹¹. Aducem în vedere faptul că promisiunea unilaterală, formă a antecontractului, nu este reglementată legal printr-o normă generală, ci este amintită de doctrină și jurisprudență.

De-a lungul timpului s-a considerat că promisiunea de vânzare unilaterală ar fi o vânzare convenită sub condiția suspensivă a acceptării de către beneficiar, însă interdicția legală a condiției potestative, alături de efectul retroactiv al îndeplinirii condiției se opune constatării că vânzarea s-a încheiat la momentul exprimării opțiunii¹². În plus, promisiunea unilaterală va trebui delimitată și de ofertă fiindcă este o manifestare unilaterală de voință în timp ce promisiunea este un contract adică un acord de voințe¹³.

S-a mai argumentat în sensul că promisiunea unilaterală de vânzare ar reprezenta un drept real eventual, însă dreptul eventual arată de fapt că niciun drept nu s-a născut în patrimoniul beneficiarului, în vreme ce în ipoteza unei promisiuni unilaterale remarcăm caracterul actual al dreptului care se naște pe calea acestui act. Față de aceste considerente aducem în vedere promisiunea post mortem care se folosește de elementul actual al dreptului transmis pentru a putea împiedica anumite bunuri să intre în masa succesorală a unei persoane la momentul decesului acesteia, în special la momentul decesului promitentului. În acest fel putem remarca o aplicație a teoriei non-dreptului deoarece promisiunea post mortem se aplică în special în raporturile de familie care sunt greu de reglementat prin prisma spontaneității lor și a libertății de exprimare a membrilor unei familii, ca urmare a afecțiunii existente: afecțiune care se stabilește fie pe cale legală, când vorbim

⁸ *Ibidem*, pp. 21-25.

⁹ *Idem*.

¹⁰ *Ibidem*, pp. 21-26.

¹¹ L. Pop, I.-F. Popa, S. I. Vidu, *Drept civil. Obligațiile*, Editura Universul Juridic, anul 2020, p. 68.

¹² I. Deleanu, *op. cit.*, pp. 21-22.

¹³ L. Pop, I.-F. Popa, S. I. Vidu, *op. cit.*, p. 85.

despre moștenirea legală, fie printr-un act juridic, când vorbim despre un testament care implică afecțiunea reală a persoanei.

Pentru a evidenția cât mai clar modul în care pactul sau promisiunea post mortem (act juridic bine plasat în prezent prin faptul că are ca obiect un drept actual) vom prezenta o serie dintre caracteristicile acesteia. Înainte de toate, ținem să menționăm faptul că promisiunea de vânzare ar putea fi utilizată ca metodă de oprire a anumitor bunuri de la a face parte din masa succesorală a lui de cujus, reprezentat de promitentul vânzător. Acestea se întâmplă ca urmare a înserării unui termen suspensiv redat prin decesul promitentului vânzător. Se diferențiază, prin urmare, de pactul asupra unei moșteniri nedeschise încă. Promisiunea sau pactul post mortem nu este reglementată de actuala reglementare din România, iar motivul este acela al creării unei flexibilități legislative. În acest fel, non-dreptul este îmbinat cu reglementarea strictă. Preluăm efectele juridice și din doctrină, din perspectiva proprietății rezolubile, dar și din reglementarea modalităților actului juridic în ansamblu

Doctrina franceză este aceea care documentează mai bine diferențele dintre pactul post mortem și pactul încheiat cu privire la o moștenire viitoare. Acesta de pe urmă este lovit de nulitate absolută, conform art. 956 C. civ. Pactul post mortem, precum încheierea unei promisiuni de vânzare al cărei moment al producerii de efecte juridice este mutat la decesul promitentului vânzător va fi valabil. De un real interes este acest joc al maselor patrimoniale care se creează, mai ales la momentul în care intervine decesul unei persoane. Până la momentul dezbaterei succesiunii și al partajului, în patrimoniul succesorului se va regăsi și o masă patrimonială succesorală. Această masă cuprinde atât drepturi, cât și obligații. Prin includerea termenului suspensiv amintit anterior bunurile care fac obiectul promisiunii nu vor fi incluse în masa succesorală. În această ipoteză debitorul este promitentul decedat ale căror obligații vor fi preluate de către moștenitori, inclusiv aceea cu privire la încheierea contractului final și transferul proprietății¹⁴. Se mai solicită îndeplinirea unor condiții suplimentare pentru ca o promisiune de vânzare să fie considerată pact post mortem, respectiv ca promitentul să fie proprietarul bunului care face obiectul promisiunii, la momentul încheierii acesteia. Totodată, în practica instanțelor de judecată franceze s-a mai considerat că promitentul trebuie să își exprime consimțământul la vânzare încă de la momentul încheierii promisiunii și că acesta trebuie menținut până la momentul decesului¹⁵. Pe lângă promisiuni, pactele post mortem pot fi incluse și la nivelul contractelor de împrumut care stabilesc prin clauză expresă că împrumutatul are dreptul de a refuza rambursarea sumelor de bani primite, sub condiția ca împrumutătorul să decedeze înainte de scadența obligației de restituire. După cum am putem observa promisiunea poate fi încheiată

¹⁴ Curtea de Casație franceză, Hotărârea nr. 173/anul 1985, ECLI, par., link https://www.fourgoux-boucard-campi-avocats.com/droit-des-affaires---la-promesse-post-mortem_ad4.html, accesat în 7.02.2025.

¹⁵ Curtea de Casație franceză, Hotărârea nr. 90-15.303/ anul 1992, link https://www.fourgoux-boucard-campi-avocats.com/droit-des-affaires---la-promesse-post-mortem_ad4.html, accesat 7.02.2025.

de o manieră accesorie sau în cadrul unui ansamblu contractual. Prin urmare aceasta poate fi pură și simplă sau însoțită de un termen ori de o condiție. Putem discuta despre existența unui termen suspensiv când beneficiarul opțiunii nu o poate exercita decât începând cu o anumită dată, cum este cazul promisiunii post mortem.

În ipoteza în care dreptul beneficiarului ar fi analizat ca fiind unul condițional sau eventual s-ar aduce în vedere o imagine greșită cu privire la dreptul transmis, respectiv acesta ar putea fi considerat ca fiind unul real: dreptul care este transmis prin intermediul promisiunii este unul de creanță și cât se poate de actual.

Pe lângă sociologia juridică, în vederea interpretării instituției promisiunii s-a argumentat în sensul creării unei noi metode care să se fundamenteze pe propunerea profesorului Charles Fried care consideră că promisiunea este liantul dintre contract și morală¹⁶. Mai mult decât atât, același autor vede în promisiune fundamentul contractului, accentuând rolul libertății și autonomiei de voință care creează obligații pe care părțile și le autoimpun. Alți autori precum Kostritsky Juliet au argumentat în sensul că promisiunea este un principiu care se află la baza interpretării unui contract. Cu alte cuvinte un contract trebuie înțeles, mai înainte, prin intermediul promisiunilor realizate între părți, prin circumstanțele și prin limbajul contractual utilizat de acestea. Instanțele ar trebui să aibă în vedere nu numai sensul literal al cuvintelor din contract, dar și contextul încheierii acestuia pentru a interpreta cât mai bine comportamentul fiecărei părți. Cu alte cuvinte contextul este fundamentul interpretării unui act juridic, iar acesta poate să ne fie oferit prin intermediul diferiților factori incluși și descriși la nivelul promisiunilor, ele însele fiind acte juridice. Această interpretare are ca temei necesitatea complinirii așteptărilor părților la momentul la care au încheiat respectiva promisiune, precum și comportamentul pe parcursul executării acesteia¹⁷.

Amintim și despre teoria lacunei juridice care poate fi percepută drept o soluție aflată între nereglementare a unui raport din societate(non-drept) și reglementare care explică modul în care funcționează un anumit instrument juridic (ficțiunea juridică). Astfel, lacuna juridică are în vedere situația în care, într-o cauză dată spre soluționare, nu există o normă juridică care să corespundă situației de fapt stabilite. O asemenea situație împiedică organele specializate să ia o hotărâre în cauza respectivă încercându-se a se găsi o soluție prin intermediul analogiei. Astfel are loc aplicarea la acel caz a unei norme juridice valabile pentru alt caz, realizându-se o interpretare dublă¹⁸. În ipoteza nerespectării promisiunilor de a contracta nu vom putea utiliza teoria lacunei pentru descoperirea unor remedii suplimentare în caz de neexecutare deoarece există norme juridice care prevăd un tratament general pe care îl complinim cu acela particular redat prin încheierea, concomitentă sau subsecventă promisiunii, a unui contract de fiducie.

¹⁶ Ch. Fried, *Contract as Promise. A Theory of Contractual Obligation*, Oxford University Press, anul 2015, pp. 7-28.

¹⁷ J. P. Kostritsky, The Promise Principle and Contract Interpretation, în Rev. Suffolk Law Review, Case Legal Studies Research Papei, volum 8, 201, p. 1.

¹⁸ I. Szabo, *Interpretarea normelor juridice*, Editura științifică, 1964, p. 297.

3. *Learning by doing* în materia interpretării normei de drept în cadrul promisiunilor de vânzare

În viața juridică este posibil să nu găsim întotdeauna o normă de drept care să se aplice la o anumită situație, respectiv nu vom putea să identificăm mereu tiparul cel mai bun în care să încadrăm materialul pe care ni-l redă o stare de fapt. Acestea s-au putut remarca și în materia promisiunilor de vânzare de bunuri imobile încheiate cu dezvoltatorii imobiliari: Prin încheierea mai multor promisiuni de contract de vânzare ar putea fi fraudate interesele viitorilor cumpărători, obiectul acestor promisiuni fiind încheierea unor contracte de vânzare cu privire la bunuri imobile, aflate încă în fază incipientă de construire. Beneficiarii promisiunilor ar putea pierde, în acest context, sumele de bani plătite cu titlu de avans, în temeiul antecontractelor. În vederea returnării sumelor de bani achitate cu titlu de avans vom încerca să propunem o soluție pentru acoperirea unei posibile lacune legislative și, respectiv lipsa unei norme general aplicabile care să garanteze beneficiarilor unor astfel de promisiuni returnarea acestora. O posibilă soluție în materie este aceea de a include o normă juridică care să reglementeze un cadru de aplicare a regulilor aferente fiduciei, respectiv crearea unor garanții fiduciare. În acest fel, instrumentul redat prin așa-numita fiducie-garanție va acorda o mai mare stabilitate raporturilor juridice care decurg din încheierea antecontractelor.

În cele ce urmează vom realiza o scurtă analiză a promisiunilor pornind de la art. 1. 279 C. civ. corob. cu art. 1. 669 C. civ.

Pentru a acorda o mai mare garanție cumpărătorilor viitori în vederea obținerii prestației vom folosi de o altă promisiune care să garanteze antecontractul, promisiune care decurge de o manieră indirectă din contractul de fiducie. Constitutorul cumpărător va transmite avansul către fiduciar (banca sau o societate de investiții) care va administra acele sume de bani în vederea realizării prestației promise prin antecontract, beneficiarul fiind redat prin promitentul vânzător. Acestea pot fi realizate și ca urmare a teoriei non-dreptului, explicată anterior, deoarece sfera comercială este greu de reglementat având în vedere numeroasele acorduri și parteneriate care au loc¹⁹. Cu toate acestea, promisiunile de vânzare care stau în inima comerțului înlătură posibilitatea aplicării acestei teorii deoarece în plan comercial este necesară o reglementare bine prefigurată pentru a nu exista neclarități și nesiguranțe. Soluția care a fost găsită este utilizarea unei instituții juridice deja existente, dar care nu este suficient aplicată la acest moment în țară pe scară largă. După cum se poate observa pe cale de interpretare și analogie s-a putut crea un fundament pentru aplicarea unui remediu în ipoteza descrisă anterior. Un exemplu de aplicare a fiduciei-garanție este acela al Hotărârii nr. 351/2023 din 08.03.2023 pronunțată de Curtea de Apel București:

„În fine, intimații au arătat că pentru derularea contractului de vânzare cumpărare, apelantul – pârât a desemnat un fiduciar care a supravegheat modul de îndeplinire a obligațiilor de plată asumate de reclamanti și care a fost în

¹⁹ F. Bénac-Schmidt, *Le contrat de promesse unilaterale de vente*, Ed. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1983, p. 23.

permanență informat fiind implicat în mod direct în întreaga desfășurare a contractului.”²⁰.

Astfel, contractul de fiducie devine un instrument de garantare a obligațiilor desfășurate prin intermediul promisiunilor de vânzare. De un real interes ne apare ca fiind obligația de supraveghere care se găsește în sarcina fiduciarului, acesta acționând ca un reprezentant al beneficiarului.

Totodată, „Curtea constată, de asemenea, că existența contractului de fiducie autentificat invocat de intimați nu poate înlătura concluzia de mai sus privind neîndeplinirea de către aceștia a obligațiilor asumate prin antecontractul de vânzare-cumpărare. Potrivit clauzelor contractului de fiducie, încheiat de apelant în calitate de constitutor, de intimați în calitate de beneficiari și de Cabinetul de Avocat în calitate de fiduciar, mandatul acestuia din urmă pentru administrarea masei patrimoniale fiduciare conținea obligația de a acționa ca un veritabil executant și garant al promisiunii de vânzare-cumpărare autentificate. Fiduciarul avea obligația ca din sumele de bani obținute cu titlu de despăgubiri datorate să facă primele plăți către constitutor în contul restului de preț datorat acestuia de către beneficiari, în calitatea acestora de promitenți-cumpărători în cadrul promisiunii de vânzare-cumpărare autentificate.”²¹. În ipoteza descrisă prin prezenta speță promitentul cumpărător se afla în culpă contractuală, motiv pentru care fiducia ajunge un remediu-garanție pentru ambele părți ale unei promisiuni de vânzare atâta vreme cât sunt bine delimitate drepturile și obligațiile fiduciarului. Cu alte cuvinte, beneficiarul fiduciei va putea să fie atât promitentul vânzător, cât și promitentul cumpărător. În speța amintită constitutorul este reprezentat de promitentul vânzător față de care fiduciarul are obligația de a plăti restul prețului datorat în temeiul actului juridic principal al promisiunii.

Promitentul cumpărător (având calitatea de constitutor la încheierea contractului de fiducie) poate să obțină o garanție a executării obligațiilor asumate în temeiul promisiunii de către promitentul vânzător. Astfel, promitentul cumpărător ar putea solicita încheierea concomitentă a promisiunii de vânzare și a unui contract de fiducie în care acesta să aibă calitatea de constitutor. Promitentul cumpărător va transmite sumele de bani (avansul în vederea achiziționării viitoare a imobilului promis) într-o masă patrimonială din patrimoniul fiduciarului. Fiduciarul este redat, în acest context, de o persoană specializată precum notarul public, avocatul sau o instituție de credit. La momentul încheierii contractului promis, fiduciarul va transfera sumele de bani primite inițial către beneficiar (promitentul vânzător). Afirmăm faptul că acest raport juridic dintre constitutor și beneficiar este unul asemănător unei stipulații pentru altul care devine garanție a executării în natură a promisiunii de vânzare. În schema arătată anterior am preferat să denumim acest raport juridic indirect, de asemenea, ca o promisiune care conferă o mai mare stabilitate raportului juridic principal, de care este legat și

²⁰ Curtea de Apel București, Hotărâre nr. 351/2023, link <https://www.rejust.ro/juris/6276689e9>, accesat în 12.11.2024.

²¹ Curtea de Apel București, Hotărâre nr. 351/2023, link <https://www.rejust.ro/juris/6276689e9>, accesat în 12.11.2024.

contractul de fiducie. Raportul dintre constitutor și beneficiar poate fi analizat ca pe o promisiune unilaterală care are în vedere posibilitatea transferării elementelor din masa patrimonială către acesta din urmă.

Actualul Cod civil nu prezintă o delimitare clară a modurilor în care poate fi utilizată fiducia, respectiv a formelor pe care aceasta le poate lua²². Acesta este principalul motiv pentru care fiducia devine o instituție plurivalentă la momentul în care încercăm să o alipim unui anumit raport juridic definitivat cum este și ipoteza promisiunilor de vânzare. În această situație fiducia devine raportul accesoriu care urmărește soarta aceluia principal redat prin promisiune. Astfel, având în vedere criteriul de clasificare al scopului fiduciei, aceasta se va împărți în fiducie-gestiune și fiducie-garanție.

Fiducia-garanție este aceea pe care o vom analiza în continuare. Aceasta reprezintă un contract accesoriu, aflat în continuarea unui alt contract principal, încheiat între constitutor și beneficiar. Fiducia va crea posibilitatea pentru constitutor de a transfera masa patrimonială fiduciară către fiduciar. Constitutorul va avea concomitent și calitatea de debitor al beneficiarului. Astfel, în ipoteza în care obligațiile izvorâte din contractul inițial vor fi executate (spre exemplu obligațiile care decurg din încheierea unei promisiuni de vânzare) constitutorul-beneficiar va primi activul transmis în masa patrimonială, însă în ipoteza în care nu se vor îndeplini obligațiile, masa va fi transmisă de către fiduciar în patrimoniul beneficiarului (creditorului)²³. Fiducia ne apare ca o alternativă la procedura executării silite. Totodată, mai menționăm faptul că accesorialitatea reliefată anterior și care ar decurge din raportul dintre contractul de fiducie și acela pentru care este necesară o garanție, nu este una absolută. Cu alte cuvinte, în ipoteza în care promisiunea de vânzare ar fi nulă, această cauză de ineficacitate nu se va răsfrânge și asupra contractului de fiducie, care își va menține independența (fiind un raport juridic autonom).

Pentru a stabili raportul juridic dintre constitutor și beneficiar vom avea în vedere, în egală măsură o promisiune care să subziste, promisiune care se va definitiva în funcție de modul în care se desfășoară contractul de fiducie. În cazul promisiunilor de vânzare de bunuri imobile vom avea în vedere momentul perfectării contractului de vânzare (ca un prim pilon) și al executării obligațiilor aferente antecontractului. În ipoteza în care acestea nu se vor îndeplini, se vor produce efectele în temeiul contractului de fiducie (pilonul al doilea), alături de promisiunea dintre constitutor și beneficiar (pilonul al treilea, sumele de bani și bunurile, drepturile acordate fiduciarului, întorcându-se, după caz, în patrimoniul constitutorului).

Observăm, în acest context modul în care operează buna-credință obiectivă în materia executării contractelor în sensul că dovada relei-credințe se va susține pe o neexecutare a unei obligații esențiale. Pentru a preveni reaua-credință a promitentului în sensul neexecutării obligației de încheiere a contractului promis

²² G. Duagi, *Fiducia în lumina dreptului privat român*, Ed. Universul Juridic, 2024, p. 214.

²³ G. Duagi, *op. cit.*, p. 215.

ne folosim de un sistem de garantare fundamentat pe un contract „pansament” redat prin fiducie.

Într-adevăr art. 1. 279 C. civ. corob. cu art. 1. 669 C. civ. prezintă un posibil cumul al remediilor pentru neexecutarea obligațiilor care decurg din ante-contractul de vânzare, respectiv daunele-interese și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract (o executare în natură a promisiunii), însă considerăm ca fiind benefică o îmbinare cu fiduciar-garanție. În plus, contractul de fiducie oferă o mare stabilitate și prin intermediul formalităților la care este supus. Totuși, există și un dezavantaj mai ales în raporturile juridice între întreprinderi unde această operațiune ar aduce atingere relațiilor de încredere dintre comercianții care doresc ca încheierea contractelor să aibă loc într-un interval de timp foarte scurt, motiv pentru care recurg inclusiv la încheierea de contracte de adeziune

Obiectul fiduciei este redat printr-o masă patrimonială la nivelul căreia vom putea regăsi drepturi reale, drepturi de creanță, garanții, drepturi prezente sau viitoare, conform art. 773 C. civ. În ceea ce privește părțile contractului de fiducie, remarcăm specializarea fiduciarului, acesta putând fi o instituție de credit, o societate de investiții, o societate de administrare a investițiilor, o societate de asigurare, notar public sau avocat²⁴. În acest fel, legiuitorul a dorit să creeze fundamentul pentru derularea unor raporturi contractuale prin intermediul unui specialist care să gestioneze, să controleze raporturile dintre constitutor și beneficiar cât mai bine, cât mai profesionist. Ca urmare a specializării fiduciarului responsabilitatea sa se mărește, motiv pentru care culpa sa va fi analizată strict²⁵. Acestea se analizează prin raportare la art. 783 C. civ. în cadrul căruia se arată faptul că fiduciarul are obligația de a da socoteală constitutorului, beneficiarului, iar pentru încheierea actelor de administrare sau de conservare în legătură cu masa patrimonială, fiduciarul va răspunde cu bunurile sale din patrimoniul personal.

Coroborăm acestea cu propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatorii imobiliari, prin care se urmărește modificarea Legii nr. 36/1995 cu privire la activitatea notarilor publici. Astfel, art. 3 alin. (2) din lege ar urma să aibă următorul conținut: „Asistența juridică, prin avocat sau consilier juridic, a beneficiarului promisiunii de vânzare la încheierea convenției este obligatorie și va fi verificată de notarul public, care va menționa aceasta în cuprinsul actului. Încălcarea acestei prevederi se sancționează cu nulitatea absolută a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare”²⁶. Această propunere intervine în

²⁴ S. Golub, *Fiducia. Părțile și caracterele contractului*, în *Rev. Română De Drept al Afacerilor*, Nr. 2/2017, link <https://www.proquest.com/docview/1923653444?sourcetype=Scholarly%20Journals>, accesat în 12.12.2024.

²⁵ G. Duagi, *op. cit.*, p. 217.

²⁶ U.N.B.R., *Proiect de lege: Asistența juridică prin avocat a beneficiarului promisiunii de vânzare a unui imobil devine obligatorie la încheierea convenției*, 2024, pp. 1-5, link <https://www.unbr.ro/proiect-de-lege-asistenta-juridica-prin-avocat-a-beneficiarului-promisiunii-de-vanzare-a-unui-imobil-devine-obligatorie-la-incheierea-conventiei/>, accesat în 4.02.2025.

vederea specializării promisiunilor de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari. Cu alte cuvinte, se admite faptul că promitentul cumpărător are nevoie de un ajutor de specialitate la încheierea actelor juridice prin intermediul cărora se promite încheierea contractelor de vânzare referitoare la bunuri imobile în viitor. În această ipoteză cumpărătorul va beneficia de un real sprijin în încheierea promisiunilor, ca urmare a cunoștințelor furnizate de persoana de specialitate.

Cu alte cuvinte, actualmente se încearcă crearea de drept, în vreme ce propunerea noastră prezintă același rezultat, dar se va folosi de reglementarea existentă.

Mai adăugăm faptul că au existat critici în legătură cu notarea în cartea funciară a antecontractelor de vânzare și cu rolul acesteia în ipoteza antecontractelor cu privire la înstrăinarea bunurilor imobile, mai exact referitor la scopul acesteia în ocrotirea viitorilor cumpărători. Aducem în vedere art. 902 C. civ. corob. cu art. 906 C. civ., articole în temeiul cărora notarea antecontractului ar avea rolul de a ocroti promitentul cumpărător al imobilului (se protejează dreptul acestuia la achiziționarea imobilului), reducând riscul unor vânzări succesive cu privire la același bun. Astfel, se notează faptele, raporturile juridice care au legătură cu un bun imobil și care devin opozabile, în acest fel, terților²⁷. Notarea reprezintă, prin urmare, o operațiune necesară, pe care persoana o poate solicita în vederea informării terțelor persoane cu privire la anumite raporturi juridice în legătură cu bunul imobil²⁸. Prin rolul său observăm necesitatea realizării notării în cartea funciară, cu atât mai mult în ipoteza antecontractelor de vânzare cu privire la bunurile imobile²⁹. În vederea notării în cartea funciară trebuie ca promisiunea să fie valabil încheiată, să cuprindă termenul pentru încheierea contractului final, promitentul să fie titularul actual al dreptului, iar solicitarea notării să intervină într-un termen de 6 luni (termen de decădere), calculat de la împlinirea termenului prefigurat pentru încheierea contractului promis³⁰.

4. Concluzii

Putem conchide prin prezenta lucrare asupra faptului că domeniile de non-drept sunt necesare pentru a crea un spațiu de libertate pentru subiecții de drept, dar non-dreptul nu poate fi extins la toate aspectele care s-ar putea desfășura în plan juridic. Astfel, vom aplica raționamentul per a contrario asupra teoriei non-dreptului în sensul că este necesară reglementarea limitativă, cu strictețe a raporturilor juridice care s-ar putea crea prin intermediul promisiunii de vânzare a

²⁷ D. C. Tudurache, Modificările aduse publicității imobiliare, în Rev. Analele Științifice ale Universității „Alexandru Ioan Cuza” Iași, Tomul LI, Științe Juridice, 2005, p. 2, link <https://pub.law.uaic.ro/ro/sumarul-fasciculelor/2005/anale-uaic-tomul-li-tiine-juridice-2005/drept-privat/dan-constantin-tudurache>, accesat în 8.12.2024.

²⁸ C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. Hamangiu, 2013, pp. 472-473.

²⁹ M. Nicolae, Publicitatea antecontractului și a pactului de opțiune, în loc. cit., coord. M. Nicolae, F. A. Baias, L. Bercea, D. Chirică, et. al., *Formarea progresivă a contractului. Actele și contractele preliminare. Aspecte teoretice cu implicații și aplicații practice*, Ed. Solomon, 2023, p. 309.

³⁰ *Ibidem*, p. 313.

bunurilor imobile viitoare. Scopul principal este reprezentat de ocrotirea părților promisiunii care, de o manieră fictivă, încheie un act juridic care are ca obiect încheierea unui contract în viitor. Există metode de analiză, precum analogia, pe care am putea-o utiliza spre a ajunge la o soluție cât mai bună de protejare a promitenților, dar propunem o abordare punctuală prin utilizarea instrumentelor existente în legislație: a unei garanții redată prin încheierea unui contract de fiducie. Paralela realizată cu promisiunea de vânzare post mortem are rolul de a evidenția modul în care raporturile de familie, unde putem observa aplicare non-dreptului, ar putea să se lase influențate de domeniile strict reglementate: aplicăm regulile din materia condiției și termenului (modalități ale actului juridic) pentru a prefigura efectele care se pot produce ca urmare a deschiderii succesiunii persoanei.

În final susținem ceea ce afirma și Profesorul Jean Carbonnier: „L’amour du droit est réductible en cas d’excès...”³¹. Astfel, considerăm că ar trebui să ne gândim mai bine la ceea ce înseamnă lexemul „exces” și la ce se înțelege prin cuvântul „moderat”.

Referințe

- Bénac-Schmidt F., *Le contrat de promesse unilatérale de vente*, Ed. Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1983.
- Bîrsan C., *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. Hamangiu, 2013.
- Carbonnier J., *Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur, 10e édition*, Editura Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Lextenso éditions, anul 2014.
- Ciucă V. M., *Drept roman. Lecțiuni Vol. I*, Editura Universității „Alexandru Ioan Cuza”, anul 2014.
- Codrea C., *Logică juridică*, Editura Hamangiu, 2023.
- Curtea de Casație franceză, Hotărârea nr. 173/anul 1985, ECLI, par., link https://www.fourgoux-boucard-campi-avocats.com/droit-des-affaires---la-promesse-post-mortem_ad4.html, accesat în 7.02.2025.
- Curtea de Casație franceză, Hotărârea nr. 90-15.303/ anul 1992, link https://www.fourgoux-boucard-campi-avocats.com/droit-des-affaires---la-promesse-post-mortem_ad4.html, accesat 7.02.2025.
- Curtea de Apel București, Hotărâre nr. 351/2023, link <https://www.rejust.ro/juris/6276689e9>, accesat în 12.11.2024.
- Curtea de Apel București, Hotărâre nr. 351/2023, link <https://www.rejust.ro/juris/6276689e9>, accesat în 12.11.2024.
- Deleanu I., *Ficțiunile juridice*, Editura All Beck, 2005.
- Duagi G., *Fiducia în lumina dreptului privat român*, Ed. Universul Juridic, 2024.
- Fried Ch., *Contract as Promise. A Theory of Contractual Obligation*, Editura Oxford University Press, 2015.
- Golub S., *Fiducia. Părțile și caracterele contractului*, în Rev. Română De Drept al Afacerilor, Nr. 2/2017, link <https://www.proquest.com/docview/1923653444?sourcetype=Scholarly%20Journals>, accesat în 12.12.2024.
- Kostritsky J. P., *The Promise Principle and Contract Interpretation*, în Rev. Suffolk Law Review, Case Legal Studies Research Paper, volum 8, 2011.
- Nicolae M., *Publicitatea antecontractului și a pactului de opțiune*, în loc. cit., M. Nicolae (coord.), *Formarea progresivă a contractului. Actele și contractele preliminare. Aspecte teoretice cu implicații și aplicații practice*, Ed. Solomon, 2023.

³¹ J. Carbonnier, *op. cit.*, p. 51.

Pop L., Popa I.-F., Vidu S. I., *Drept civil. Obligațiile*, Editura Universul Juridic, anul 2020.

Szabo I, *Interpretarea normelor juridice*, Editura științifică, 1964.

Tudurache D. C., Modificările aduse publicității imobiliare, în Rev. Analele Științifice ale Universității „Alexandru Ioan Cuza” Iași, Tomul LI, Științe Juridice, 2005, link <https://pub.law.uaic.ro/ro/sumarul-fasciculelor/2005/anale-uaic-tomul-li-tiine-juridice-2005/drept-privat/dan-constantin-tudurache>, accesat în 8.12.2024.

U.N.B.R., Proiect de lege: Asistența juridică prin avocat a beneficiarului promisiunii de vânzare a unui imobil devine obligatorie la încheierea convenției, 2024, link <https://www.unbr.ro/proiect-de-lege-asistenta-juridica-prin-avocat-a-beneficiarului-promisiunii-de-vanzare-a-unui-imobil-devine-obligatorie-la-incheierea-conventiei/>, accesat în 4.02.2025.