

## REZUMAT

Tema lucrării de față am stabilit-o înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil. Nu știam atunci cât de mare va fi gradul de dificultate după acest eveniment.

Sper să fi reușit să creez o imagine asupra raportului dintre promisiunea de vânzare și contractul de vânzare-cumpărare.

Gradul de dificultate a fost sporit și de faptul că, dacă în timpul acțiunii Codului civil de la 1864 se putea vorbi doar de promisiunile de vânzare (antecontract), după intrarea în vigoare a noului Cod civil, antecontractul privește toate categoriile de contracte.

Așadar, a trebui să conturez coordonatele temei generale a antecontractului în condițiile noilor reglementări și apoi să disjung între antecontracte, oprindu-mă la cel de vânzare, spre a-l analiza în raport de contractul propriu-zis de vânzare-cumpărare.

Dacă privim în ansamblu analizele făcute de doctrină asupra reglementărilor juridice ale Codului civil român actual, observăm că, invariabil, doctrinarii ajung la o concluzie și anume aceea că el este „construit” după modelul dreptului privat european. În privința necesității adoptării sale și a imperativelor care l-au generat, doctrinarii nu mai au o viziune unitară, dar fie că e considerat ca fiind efectul unor condiționări externe, fie că e privit ca o opțiune politică internă ori ca un element

intrinsec al procesului de aderare și de integrare în ordinea juridică europeană de la nivelul UE, noul Cod civil român este definit de trei trăsături principale: unificare de legislație, actualizare a acesteia și introducere de elemente de noutate legislativă pentru sistemul de drept român.

Codul civil român actual marchează, așadar, un moment de majoră schimbare legislativă, schimbare menită să realizeze o corelație a legislației cu evoluțiile economice și sociale ale societății românești, să unifice o serie de instituții juridice de drept privat și legi într-o unică reglementare și să introducă noi elemente legislative reclamate de evoluția izvorului material al dreptului – societatea, cu permanenta ei schimbare și evoluție.

Unul din efectele opțiunii pentru sistemul monist este unificarea dreptului obligațiilor, în special pe cel al contractelor, în noul Cod civil. Astfel, normele generale în materie contractuală sunt asigurate de Codul civil român prin art. 1166 – 1323, iar aspectele juridice ce privesc obligațiile și care includ și articolele referitoare la materia contractuală sunt tratate în Cartea a V-a a noului Cod civil, carte ce este structurată pe 11 titluri și care realizează o abordare unitară a tuturor raporturilor obligaționale.

Principalele aspectele de noutate introduse de Codul civil român vizează: restructurarea materiei obligaționale și fundamentarea ei pe actuala doctrină și jurisprudență, reformularea principiilor care guvernează această materie și redefinirea conceptelor tradiționale în concordanță cu actuala doctrină juridică.

În privința formării contractelor putem remarca faptul că s-au introdus elemente noi ca: negocierea cu reglementări exprese în privința obligației de

bună-credință și a celei de confidențialitate și se recunosc efecte juridice etapei precontractuale.

Reglementarea actuală din materia contractelor speciale este considerată de doctrină concordantă cu evoluția societății, în general, și cu tendința ce se manifestă la nivelul acesteia de permanentă multiplicare și diversificare a tipurilor de contracte și ea se supune, în mod firesc, evoluției contemporane din domeniul dreptului contractelor speciale. De asemenea, se observă interdependența și conexitatea dintre contractele speciale și sfera obligațiilor civile, teoria generală a obligațiilor constituind drept comun pentru materia contractuală. Conexitatea și interdependența celor două domenii are o manifestare duală: pe de o parte, contractele speciale se supun, în lipsă de normă specială, regulilor referitoare la condițiile de valabilitate ale contractelor, interpretarea clauzelor contractuale și executarea contractelor; iar pe de altă parte, contractele speciale creează dreptul comun prin intermediul doctrinei ori a jurisprudenței care generează anumite principii, tehnici ori concepte.

Din cadrul contractelor speciale cel mai utilizat contract în practică este considerat contractul de vânzare pentru că el este cel care asigură circulația juridică a bunurilor și a altor valori patrimoniale.

Actuala reglementare juridică alocă instituției vânzării un număr de 112 articole, de la art. 1650 până la art. 1762, care dau conținutul Capitolul I al Titlului IX „Diferite contracte speciale” din Cartea a V-a „Despre obligații”. Privită în ansamblu această reglementare, comparativ cu cea anterioară, comportă modificări importante cu privire la aspecte ca: denumire, obiect, condiții de validitate și efecte.

Doctrina remarcă faptul că situația economică mondială actuală, ce presupune uneori instabilitate economică conduce la o și mai largă utilizare a unor convenții premergătoare contractului, a unor perioade de negocieri din ce în ce mai laborioase și îndelungate, iar această situație are ca efect în planul juridic un fenomen de formare mai „greoaie” a consimțământului, fenomen ce era semnalat de doctrină de mai mult timp.

Din aceste rațiuni noul Cod civil se ocupă de o serie de aspecte juridice legate de formarea progresivă, etapizată de consimțământ reglementează o serie de instituții juridice ca: negocierile - ca primul pas în realizarea consimțământului cu aspecte legate de buna-credință în negocieri, obligația de confidențialitate în negocierile precontractuale; elementele de care depinde încheierea unui contract; momentul și locul încheierii contractului, oferta; precum și aspecte legate de condițiile de valabilitate ale consimțământului, problema discernământului și, ca și în vechiul Cod civil, viciile de consimțământ cu o abordare, însă, mai detaliată decât în reglementările anterioare.

Mai mult decât atât, rezervarea unui subtitlu din dispozițiile legale consimțământului „Formarea contractului” arată, în mod explicit, preocuparea legiuitorului român pentru această etapă distinctă, preocupare „dictată” de realitatea actuală: schimbarea din ce în ce mai evidentă din materia formării, realizării unui contract, datorată situației economice actuale ce „impune” realizarea etapizată, „progresivă” a contractului.

Doctrina, în majoritatea ei, remarcă faptul că formarea contractului prin consimțământ imediat și simultan ține de teoria clasică a formării contractului și presupune formarea instantanee a acestuia. Sub imperiul

necesităților practice, dublată de actuala reglementare, teoria formării progresive a contractelor este mai aplicată în raport cu teoria clasică a formării contractului. Desigur, nu putem vorbi de o abandonarea a teoriei clasice a formării instantanee de consimțământ, dar cele două modalități de realizare a unei convenții, instantanee și etapizată, coexistă în realitatea juridică actuală.

În demersul de a realiza o analiză comparativă între instituții juridice importante de drept civil – contractul de vânzare și promisiunile de vânzare - a căror conexitate la nivel relațional este una evidentă, dar a căror autonomie juridică, din perspectiva structurii lor, este, de asemenea, clară; am structurat teza pe trei titluri, în care mi-am concentrat analiza pe următoarele aspecte: contractul de vânzare așa cum este reglementat el în noul Codului civil român; o perspectivă istorică asupra abordărilor legislative, doctrinare și jurisprudențiale cu privire la promisiunile de vânzare înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil și, în final, actualele abordări legislative cu privire la promisiunile de vânzare în noul Cod civil român. În acest ultim titlu am realizat în capitolul IV, capitolul final al acestui titlu, o analiză comparativă între contractul de vânzare și promisiunile de vânzare, așa cum sunt ele „gândite” și reglementate în legislația actuală.

Titlul I al tezei, „Vânzarea în noul Cod civil român” este structurat pe trei capitole care se ocupă de: analiza reglementărilor juridice ale actualului Codului civil român în materia contractului de vânzare (reglementările sale în materie contractuală, noțiune, terminologie, caractere juridice ale contractului de vânzare, contractul de vânzare ca drept comun pentru alte contracte translativ de drepturi), condițiile de valabilitate ale contractului de vânzare, efectele contractului de vânzare și varietăți ale contractului de

vânzare, așa cum sunt ele tratate în noul Cod civil și am menționat, acolo unde a fost cazul, care sunt principalele schimbări sau elemente de noutate în raport cu vechea reglementare civilă și consecințele acestora.

Titlul al II-lea al tezei s-a concentrat pe prezentarea abordărilor legislative, doctrinare și jurisprudențiale cu privire la promisiunile de vânzare înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil.

Cu acest prilej am arătat că modalitățile de formare a unui contract erau, ca și în prezent, două: contractele se pot încheia fără parcurgerea unor etape precontractuale pentru că, în acest caz, părțile convin simultan asupra contractului ori realizarea acordului de voință poate avea o desfășurare în timp, ce presupune mai multe etape: negocierile precontractuale, oferta de a contracta, promisiunea de a contracta și, ca ultim pas, acceptarea.

În cazul vânzării, acordul de voințe nu se realiza numai simultan, așa cum prevedea Codul civil de la 1865, ci fie în urma unor negocieri, fie pentru că părțile nu puteau sau nu doreau să încheie încă vânzarea, în urma unor acorduri prelabile de voință. Aceste acorduri prelabile de voință erau denumite antecontracte, contracte provizorii, contracte prelabile sau promisiuni de contract și erau, fără îndoială, și ele producătoare de efecte juridice.

Această etapă precontractuală, producătoare de efecte juridice, nu beneficia, însă, de o reglementare juridică specială în sistemul nostru de drept, deși, în multe situații practice, viitoarele părțile ale unei convenții, în loc să treacă direct la încheierea unui contract cu efecte definitive, preferau să întreprindă negocieri ample, pe parcursul unor săptămâni, luni sau chiar ani, discutând în detaliu elementele viitorului contract. Altfel spus,

obligațiile precontractuale existau și își produceau efecte juridice și la nivelul practic căpătău din ce în ce mai multă importanță în procesul formării contractului definitiv.

De fapt, în acest titlu am încercat să surprind aspectele pe care le-am considerat a fi cele mai importante legate de apariția și evoluția problematicii promisiunilor de vânzare, să prezint diferite teorii și sisteme asupra materiei, așa cum au fost ele formulate în perioada de dinainte de intrarea în vigoare a Codului civil actual.

În titlul al III-lea, ”Abordările legislative cu privire la promisiunile de vânzare în noul Cod civil român”, mi-am concentrat demersul pe evoluția promisiunilor de vânzare în lumina noilor reglementări și am încercat să realizez o analiză comparativă a promisiunilor de vânzare cu contractul de vânzare (a cărei prezentare am realizat-o în Titlul I al tezei).

Din perspectivă structurală, analiza s-a desfășurat după o schemă ce a vizat următoarele repere: definirea promisiunilor de vânzare potrivit reglementărilor actuale, formele cunoscute (promisiune unilaterală de vânzare și promisiune sinalagmatică de vânzare), condițiile de valabilitate, efectele produse, suportarea riscurilor în asemenea contracte.

Cod civil actual asigură reglementare juridică în Cartea a V-a, Titlul II – Izvoarele obligațiilor, în Capitolul I, referitoare la contract, pentru pactul de opțiune (art. 1.278) și promisiunea de a contracta (art. 1.279). De asemenea, în Titlul IX, Diferite contracte speciale, în Capitolul I - Contractul de vânzare, reglementează pactul de opțiune privind contractul de vânzare (art. 1668), promisiunea de vânzare și promisiunea de cumpărare (art. 1669).

Am încercat să arăt că aceste noi reglementări erau necesare pentru că vechea reglementare civilă nu mai corespundea, sub acest aspect, cerințelor

societății contemporane, fie și numai pentru că dispozițiile acesteia se rezumau la redarea schemei clasice a procesului de formare a contractului. De altfel, doctrinarii și practicienii au semnalat în repetate rânduri nevoia de modificare și perfecționare a reglementărilor în materie, nevoie reclamată de “presiunea” raporturilor civile contractuale devenite din ce în ce mai complexe și mai ample. Trebuie, însă, menționat că nu este vorba despre o abandonarea a teoriei clasice a formării instantanee de consimțământ, dar trebuie, în aceeași măsură recunoscut că cele două modalități de realizare a unei convenții, instantanee și etapizată, coexistă în realitatea juridică actuală și era necesară o reglementarea a ambelor modalități de formare a contractului.

Problema mecanismului formării contractului beneficiază de o reglementare amplă în actualul Cod civil român, care a preluat în această materie soluțiile oferite de în legislațiile actuale europene cele mai moderne: Cod civil elvețian, Cod civil italian, Cod civil din Quebec, proiectele de unificare a contractelor comerciale internaționale Principiile UNIDROIT și Principiile dreptului european al contractelor.

În acest ultim titlu, am încercat să realizez o prezentare clară și actuală a promisiunilor de vânzare și să atrag atenția, acolo unde a fost cazul, asupra problemelor pe care aceste construcții încă le creează în viața practică unde, de altfel, se și evidențiază utilitatea lor. De asemenea, am punctat în analiza întreprinsă care sunt neconcordanțele remarcate de doctrinari sau unde se consideră că sunt necesare reglementări noi pentru aspecte juridice încă neacoperite de actuala reglementare.



Pornind de la ideea că orice reglementare este perfectibilă și că numai „verificarea” ei în practică este cea care conduce la modificări utile sau la concluzia că este cea potrivită, trebuie să remarcăm faptul că, deși noua reglementare a adus unele noutăți considerate a fi merituoase, moderne, adaptate legislației europene în domeniu, există și unele discordanțe, nu insurmontabile, dar care pot crea fie probleme de aplicare, fie de fundamentare teoretică a unor instituții juridice, cum ar fi: folosirea unor termeni considerați prea largi ori improprii contextului și care conduc la schimbarea sensului real al reglementării la care se referă, folosirea necorespunzătoare a unor termeni care în practică au alte valențe, transpunerea unor texte din legislațiile moderne (din care s-a inspirat actuala reglementare) într-un mod neconform cu adevăratele lor sensuri și fără o calificare corespunzătoare cu sistemul nostru de drept, etc.

Referitor la materia pe care am supus-o analizei, este, așa cum am mai arătat, de urmărit efectul acestor noi reglementări în viața practică, atât în privința încheierii actelor juridice din etapa precontractuală, cât și a pronunțării unor hotărâri ce vizează aceste acte, dat fiind faptul că în doctrină și la nivelul practicii judiciare, analiza și interpretarea lor a stârnit deja unele comentarii.

Astfel, din sfera practicii judiciare au început deja să se semnaleze unele discordanțe referitoare la dispozițiile noului Cod civil în această materie precontractuală. Astfel, într-o conferință referitoare la unificarea practicii judiciare, Institutul Național al Magistraturii atrăgea atenția asupra unor probleme, pe care le menționăm cu titlu de exemplu: referitor la forma pe care trebuie să o îndeplinească promisiunea de a vinde sau de a cumpăra care anticipează încheierea unui contract având ca obiect un bun imobil, s-au

conturat două teze: (1) aceea că nu ar fi necesară încheierea promisiunii de vânzare sau de cumpărare în formă autentică, pentru că legea nu prevede în mod expres această cerință, cum se întâmplă, de exemplu, în cazul promisiunii de donație și (2) promisiunea trebuie încheiată în formă autentică, dacă prefigurează încheierea unui contract având ca obiect un bun imobil. Art. 1279 alin. (3) Cod civil – la nivel de parte generală – și art. 1669 alin. (1) Cod civil – la nivel de vânzare-cumpărare - justifică acest lucru. Aplicând dispozițiile art. 1279 Cod civil, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia (în cadrul conferinței s-a evidențiat că este vorba despre validitatea contractului respectiv, și nu a antecontractului) sunt îndeplinite.

Art. 1179 Cod civil dispune că, în măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile. Art. 1244 Cod civil prevede că, în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară. Așadar, în cazul în care se urmărește pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de antecontract, trebuie îndeplinite toate condițiile de validitate cu privire la contractul respectiv.

Rațiunea unor asemenea dezbateri este realizarea unei practici unitare în domeniu și, în acest sens, s-a subliniat că necesitatea îndeplinirii condițiilor de validitate (de formă și de fond) nu este o exigență generală pentru încheierea promisiunii de vânzare sau de cumpărare, ci se face

exclusiv acolo unde legea recunoaște dreptul creditorului de a obține o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

Un antecontract încheiat sub forma unui înscris sub semnătură privată rămâne valabil, însă, dacă se urmărește obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, este necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică. Altfel spus, forma autentică nu este o cerință de validitate pentru antecontract, ci o cerință care, dacă e îndeplinită, permite să se ajungă la pronunțarea hotărârii care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

Și din sfera teoretică sunt semnalate discordanțe ale reglementărilor actuale în materie precontractuală. Un exemplu în acest sens, este reprezentat de dispozițiile art. 1278 Cod civil, care definește pactul de opțiune.

Declarația de voință a celui ce se obligă este considerată de legiuitor, în acest caz, o ofertă irevocabilă, dar folosirea noțiunii de „ofertă” a stârnit discuții. Astfel, într-o primă analiză, doctrina consideră că în privința naturii juridice desemnată de legiuitor, ca fiind, cea a unei “oferte” pot fi formulate rezerve, deoarece oferta, în concepția clasică, reprezintă o propunere de a contracta, prin care, ofertantul fixează elementele ce pot fi luate în considerare pentru încheierea contractului, pe când în cazul pactului de opțiune, aceste elemente sunt stabilite de către părțile ce încheie “pactul” și nu doar de către “ofertant” (promitent). Faptul că manifestarea de voință a promitentului este deja exprimată, ca și în cazul ofertei de a contracta, nu este de natură a califica drept ofertă un astfel de act juridic, care oricum este bi sau multilateral, ci, mai curând, reprezintă o manifestare “anticipată” de a

încheia contractul, ale cărui elemente esențiale sunt deja stabilite prin conventia părților.

O altă teză pe aceeași problemă juridică vorbește de “natura juridică complexă” a pactului de opțiune care cuprinde atât oferta de a contracta, cât și o convenție accesorie în temeiul căreia beneficiarul devine creditorul unui drept de opțiune asupra încheierii sau neîncheierii contractului propus, caracterul original al pactului de preferință constând în faptul că elementele ofertei nu sunt stabilite exclusiv de către ofertant, ci prin acordul părților.

În concluzie, reglementările noului Cod civil român în privința etapei precontractuale erau, fără îndoială, necesare, știut fiind faptul că, în practică sunt utilizate din ce în ce mai mult aceste construcții juridice. Totodată, trebuia „punctată” legislativ opțiunea legiuitorului pentru înlăturarea confuziunilor dintre operațiunile juridice care pregătesc contractele și contractele finale și stabilirea unor reguli pentru actele ce se realizează în etapa precontractuală, dar trebuie admis că legislația actuală este una perfectibilă și, neîndoienic, va suporta schimbări generate de neconcordanțele semnalate de practicienii din domeniu, de nevoia de armonizare cu întreaga legislație civilă remarcată de teoreticienii dreptului și, nu în ultimul rând, de circuitul civil, privit ca un izvor material aflat într-o permanentă efervescentă și schimbare.