

# DESPRE ÎNSTRĂINAREA CĂTRE UN TERȚ A LUCRULUI CE FACE OBIECTUL UNEI PROMISIUNI DE A CONTRACTA

STAMATESCU VLAD-GEORGE

**CUVINTE CHEIE:** promisiunea de a contracta, clauza de inalienabilitate, acțiunea revocatorie, vânzarea lucrului altuia, evicțiune

**KEYWORDS:** promise to contract, the perpetuity clause, action aside, the sale of another work, eviction

**MOTS-CLÉS:** promesse de contrat, la clause de perpétuité, d'action mis à part, la vente d'un autre travail, éviction

## Rezumat

Lucrarea de față își propune să înfățișeze o serie de soluții posibile alfate la îndemâna beneficiarului unei promisiuni de a contracta, în ipoteza în care promitentul său înstrăinează bunul ce urma să facă obiectul contractului propriu-zis. Dat fiind faptul că Noul Cod civil nu oferă o soluție în mod expres cu privire la modalitățile în care beneficiarul promisiunii poate acționa într-o astfel de situație, este necesară identificarea unor mijloace la îndemâna acestuia prin care el să poată fie să dispună de bun potrivit interesului care l-a determinat să încheie promisiunea sau cel puțin să poată obține dezdăunări într-un quantum care să acopere pe cât posibil prejudiciul suferit. Astfel, sunt analizate pe rând clauza de inalienabilitate, acțiunea revocatorie și respectiv vânzarea lucrului altuia ca posibile fundamente ale acțiunii beneficiarului în această ipoteză.

## Abstract

This paper aims to portray a range of possible solutions for the beneficiary of a promise to contract, if the promissory alienates the property that was subject to the future main contract. Since the New Civil Code does not provide a solution specifically on ways in which the promisee to act in such a situation, it is necessary to reach its finding means throughout which he might be able to dispose of the good for the reason that led him to conclude promise or at least to have the possibility of obtaining compensation in an amount to cover possible injury. Consequently, the paper analyzes the perpetuity clause, the action aside and the sale of another's work as possible bases of an action for the beneficiary in this case.

## Resumé

Cet article vise à présenter une gamme de solutions possibles pour atteindre bénéficiaire révélateur d'une promesse de contrat, si la promesse aliène sa propriété qui était soumis à propriu contrat lui-même. Depuis le nouveau Code civil ne prévoit pas une solution spécifiquement sur la manière dont la promesse d'agir dans une telle situation, il est nécessaire pour atteindre ses moyens constatation par laquelle il pourrait être en mesure d'avoir une bonne meilleur intérêt qui l'a amené à conclure la promesse ou du moins peut obtenir dezdăunări d'un montant pour couvrir les éventuelles blessures. Ainsi, sont analysés par une clause de perpétuité, d'action et travail de vente de côté d'autres fondements possibles de l'action en tant que bénéficiaire dans ce cas.

## CAPITOLUL I

### INTRODUCERE. IPOTEZA ÎNSTRĂINĂRII CĂTRE UN TERȚ A LUCRULUI CE FACE OBIECTUL UNEI PROMISIUNI DE A CONTRACTA

Instituția promisiunii de a contracta nu reprezintă, în fond, altceva decât un contract, după caz, bilateral sau unilateral, din care se naște o obligație de a face - obligația părților de a încheia contractul avut în vedere, în viitor – obligație căreia îi corespunde un drept de creanță având ca obiect posibilitatea beneficiarului promisiunii de a solicita și obține încheierea în viitor a contractului ce se urmărește a fi încheiat. Așadar, promisiunea este un act juridic obligatoriu pentru părți, a cărui neexecutare poate atrage aplicabilitatea unor sancțiuni juridice.

În cazul promisiunii bilaterale de a contracta, cocontractanții se obligă să încheie în viitor o convenție civilă în condițiile negociate la încheierea promisiunii și pe cale de consecință fiecare dintre aceștia va putea acționa în sensul obligării celeilalte părți la încheierea unui contract, efect specific al obligațiilor sinalagmatice corelative și interdependente<sup>1</sup>. În ceea ce privește situația promisiunii unilaterale de a contracta, o persoană prevăzând un eventual interes<sup>2</sup> de a încheia un contract, primește promisiunea de contractare dinspre cealaltă parte, dar își rezervă posibilitatea de a-și manifesta ulterior consimțământul în sensul încheierii contractului.

Astfel, dat fiind faptul că promisiunea de a contracta este un contract, potrivit art.1270 C.civ, are putere de lege și trebuie respectat ca atare. Tocmai de aceea contractul având ca obiect prestațiile stabilite în mod expres prin acordul de voințe al părților va trebui executat ținând cont de principiul relativității efectelor contractului. Sau, altfel spus, promisiunea trebuie executată numai în favoarea beneficiarului, iar lucrul ce face obiectul antecontractului nu poate fi înstrăinat prin niciun act juridic către un terț. Spre exemplu, în cazul promisiunii bilaterale de vânzare, cel care promite că va vinde cumpărătorului un lucru, nu va putea transmite dreptul de proprietate asupra aceluiși lucru către un terț, în acest caz el fiind în postura celui care nu și-a executat o obligație rezultată din contract. Tocmai de aceea este absolut necesară existența unui mecanism pe baza căruia să se asigure protecția beneficiarului promisiunii pentru eventualitatea în care promitentul încheie un contract având același obiect cu o terță persoană, fiind astfel în situația de a nu-și fi executat o obligație contractuală. Codul civil nu prevede în mod expres o soluție pentru o astfel de ipoteză pe de o parte, iar pe de altă parte, din interpretarea sistematică a textelor de lege eventual aplicabile rezultă posibilitatea pentru beneficiar de a se prevala de dispozițiile mai multor texte de lege care prin ele însele pot constitui soluții distincte.

Sub imperiul vechii reglementări, soluția pronunțată în doctrină și jurisprudență a fost în sensul în care, dacă promitentul nu își respecta obligația și înstrăina lucrul către o altă persoană, beneficiarul nu putea cere predarea lucrului deoarece nu era proprietar, iar vânzarea încheiată cu o altă persoană era considerată, sub rezerva fraudei, valabil încheiată<sup>3</sup>, astfel încât beneficiarul era nevoit să se rezume la a solicita daune-interese. De altfel, el nu ar fi putut invoca nici măcar motive de nulitate relativă întrucât el nu avea calitatea de a fi parte în contract. Desigur că, soluția subzista – ca și în virtutea actualei reglementări – numai pentru cazul în care dreptul de proprietate fusese deja transmis, deoarece în cazul contrar promitentul se putea adresa instanței judecătorești pentru a cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract.

<sup>1</sup> Spre exemplu, în ipoteza contractului de vânzare una din părți se obligă să cumpere bunul, iar cealaltă să vândă în schimbul obținerii prețului fixat prin antecontract, fapt pentru care oricare dintre părți va putea fi obligată să vândă și respectiv să cumpere.

<sup>2</sup> Interesul poate fi de a dobândi un bun, de a lua sau de a da în locațiune, de a încheia un contract real (cu excepția antecontractului de dar manual, întrucât în această ipoteză dacă nu operează și tradițiunea lucrului care urmează să facă obiectul contractului, ne aflăm practic în prezența unei donații care trebuie realizată numai în forma autentică, iar nu a unui dar manual ca specie a contractelor reale).

<sup>3</sup> Francisc Deak, *Tratat de drept civil Contracte speciale*, vol.I, ed. a IV-a, Editura Universul Juridic, București 2006, op.cit. p. 36

## CAPITOLUL II

### CLAUZA DE INALIENABILITATE ÎN CONTEXTUL PROMISIUNII DE A CONTRACTA

#### 2.1. Regimul juridic general al clauzei de inalienabilitate

Reglementarea clauzei de inalienabilitate este o noutate adusă de Noul Cod civil, până la momentul intrării în vigoare a acestuia, posibilitatea stipulării și regimul juridic al unei astfel de clauze fiind guvernate de orientarea creionată în doctrină și jurisprudență. Actualmente, Codul civil reglementează această instituție în art. 626 – 629, în cadrul secțiunii referitoare la limitele convenționale aduse dreptului de proprietate.

Astfel, art. 627 alin. (1) prevede necesitatea îndeplinirii a două condiții cumulative pentru a se putea institui o interdicție de înstrăinare prin convenție ori testament, și anume existența unui interes serios și legitim și respectiv limitarea în timp a activității unei astfel de clauze la o durată de 49 de ani. Desigur că, acest termen este termenul maxim avut în vedere de legiuitor, încetarea interesului care a justificat *ab initio* inserarea în contract a clauzei sau, după caz, înlocuirea sa cu unul superior, nu poate constitui temei pentru existența clauzei dincolo de momentul încetării interesului legitim, sau altfel spus, clauza de inalienabilitate nu subzistă încetării interesului legitim care a reprezentat însăși cauza unei astfel de dispoziții contractuale. Dacă nu sunt întrunite condițiile relative la caracterul temporar și la interes, atunci numai clauza urmează să fie considerată nulă<sup>4</sup>. Aceeași soluție este de altfel prevăzută în mod indirect de art. 627 alin. (3) C.civ., care prevede că nulitatea clauzei atrage nulitatea întregului contract dacă a fost determinantă la încheierea contractului, iar fraza a II-a a aceluiași text prezumă caracterul determinant al clauzei în contractele cu titlu oneros.

Un alt element specific al clauzei de inalienabilitate îl constituie necesitatea îndeplinirii unor condiții speciale în vederea asigurării opozabilității față de terți, potrivit art. 628 clauza neputând fi invocată față de terți decât dacă a fost valabil stipulată de părți în contract și dacă îndeplinește condițiile de opozabilitate. Astfel, dacă contractul în care se regăsește clauza de inalienabilitate are ca obiect un imobil, clauza trebuie notată în cartea funciară a imobilului. Cu toate acestea neîndeplinirea formalităților de publicitate nu îl lipsește pe beneficiar de a pretinde daune-interese de la proprietarul care nu se conformează acestei obligații, deoarece neînscrierea în cartea funciară a imobilului reprezintă în principiu un element imputabil proprietarului, o inacțiune culpabilă a acestuia, astfel încât el va fi ținut cu atât mai mult la plata de despăgubiri. De asemenea, neîndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege face posibilă și urmărirea lucrului de către creditorii comuni<sup>5</sup> ai proprietarului lucrului, aceasta chiar dacă art. 629 alin. (3) prevede că nu pot fi urmărite bunurile pentru care s-a stipulat o clauză de inalienabilitate întrucât textul trebuie avut în vedere prin raportare la art. 628 alin. (1) care impune îndeplinirea condițiilor de publicitate pentru a putea opune clauza de inalienabilitate creditorilor. Pe cale de consecință, urmarea imediată a insesizabilității bunurilor inalienabile nu intervine *de iuris et de iure*, cum este cazul bunurilor proprietate publică, de vreme ce prin chiar efectul legii, de o manieră indirectă, insesizabilitatea este condiționată de îndeplinirea formalităților de carte funciară sau a altor condiții de publicitate cerute de lege. Tocmai pentru acest motiv, bunurile declarate prin voința părților ca fiind inalienabile vor

<sup>4</sup> Fr. Deak, *Tratat de drept civil Contracte speciale*, vol.I, ed. a IV-a, Editura Universul Juridic, București 2006, op.cit. p. 69

<sup>5</sup> Desigur că ipoteza îi vizează în primul rând pe creditorii comuni, însă nimic nu interzice creditorilor ipotecari, spre exemplu, să urmărească un astfel de bun în calitatea lor de creditori comuni în raport cu întreg patrimoniul debitorului lor.

putea face obiectul garanției comune a creditorilor, reglementată de art. 2324 C.civ, iar alin. (2)<sup>6</sup> al acestui articol nu va fi aplicabil tocmai datorită sesizabilității bunurilor inalienabile în ipoteza dată.

Cât privește sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea clauzei – înstrăinătorul lucrului – stipulantul clauzei (precum și succesorii acestuia) vor putea cere rezoluțiunea contractului și daune-interese pentru repararea prejudiciului creat ca urmare a nerespectării clauzei, iar potrivit art. 629 alin. (2) înstrăinătorul, cât și terțul beneficiar al clauzei vor putea cere și obține nulitatea relativă a actului de înstrăinare subsecvent încheiat cu nerespectarea clauzei din contractul inițial.

## 2.2. Prezumarea clauzei de inalienabilitate în contractele civile

Așa cum am văzut, instituirea posibilității de a face o promisiune de a contracta impune și asigurarea unui mecanism de protecție al beneficiarului în raport cu o eventuală conduită în contra dispozițiilor promisiunii de a contracta din partea promitentului.

În acest sens, trebuie în primul rând menționat faptul că una dintre constantele Noului Cod civil este reprezentată de asigurarea publicității operațiunilor juridice cu scopul de a fi protejați atât terții cât și beneficiarii contractelor. Astfel, în ipoteza promisiunii de a contracta, art. 906 C.civ – având ca denumire marginală “notarea antecontractelor și a pactelor de opțiune” – prevede posibilitatea și condițiile în care un antecontract, cum este și cazul promisiunii, poate fi notat în cartea funciară în vederea asigurării opozabilității față de terți a acestuia. O deosebită relevanță o prezintă, pentru ipoteza analizată, faptul că prin înscrierea în cartea funciară, promisiunea este adusă la cunoștință tuturor terților, astfel încât orice act juridic încheiat de aceștia în legătură cu bunul ce a făcut obiectul promisiunii va fi prezumat absolut că a fost făcut în cunoștință de cauză. Consecința imediată o constituie faptul că niciun terț nu va putea invoca buna-credință – în sensul de a nu fi cunoscut situația reală a lucrului – la momentul dobândirii lui sau altfel spus, el va fi considerat în toate situațiile ca fiind de rea-credință.

Odată îndeplinită condiția cu privire la publicitatea dreptului promitentului, una dintre posibilitățile sale de a se apăra contra înstrăinării dreptului ce i se promisese către un terț va fi prin invocarea dispozițiilor din materia clauzei de inalienabilitate, unde prin cuprinsul art. 627 alin. (4) legiuitorul prezumă că în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor dreptul de proprietate către o persoană, fie ea și numai determinabilă, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă. Rezultă deci o obligație legală de a nu înstrăina, o cauză de inalienabilitate instituită prin însăși voința legiuitorului, a cărei încălcare dă în toate cazurile dreptul beneficiarului dreptului ce face obiectul promisiunii de a solicita desființarea actului subsecvent încheiat în pofida dreptului său de a dobândi bunul. Astfel, potrivit art. 629 alin. (2) C.civ, atât înstrăinătorul inițial, cât și eventual terțul în favoarea căruia clauza a fost prevăzută pot cere rezoluțiunea contractului care prevede inalienabilitatea, precum și desființarea actului de înstrăinare, fie simultan, fie în mod subsecvent, astfel încât lucrul inalienabil prin voința legii să revină în patrimoniul promitentului, în măsura în care nu se invocă dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință sau uzucapiunea<sup>7</sup>, deși în ceea ce privește ipoteza prescripției achizitive aceasta este mai greu de imaginat în cauză. Se poate observa în reglementarea acestui text că prin voința legiuitorului sfera titularilor unei acțiuni în constatarea nulității relative este extinsă de la părțile contractante și la terțul beneficiar al clauzei, în măsura în care clauza nu profită direct unuia dintre cocontractanți. Rațiunea unei astfel de reglementări este dată tocmai de interesul superior al terțului beneficiar al clauzei de inalienabilitate întrucât urmare a nerespectării clauzei acesta ar fi direct afectat de actul subsecvent al înstrăinării.

Desigur că, prin condiția impusă de art. 627 alin. (1) – și anume justificarea clauzei printr-un interes legitim – clauza nu va putea subzista dincolo de momentul încheierii contractului care a făcut obiectul promisiunii, întrucât în speță interesul legitim consta tocmai în protejarea beneficiarului promisiunii de înstrăinarea lucrului mai înainte ca acesta să fi devenit proprietarul lui.

<sup>6</sup> Art. 2324 alin. (2) prevede că “Nu vor face obiectul garanției comune a creditorilor bunurile insesizabile”.

<sup>7</sup> Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009, op. cit., p. 101.

După acel moment, el va avea la dispoziție alte mijloace pentru a se apăra în cazul evingerii sale de către un terț. Astfel, spre exemplu, el va putea introduce o acțiune bazată pe garanția pentru evicțiune în ipoteza în care a dobândit dreptul de proprietate în baza unui contract de vânzare, neputând invoca prevederile din materia clauzei de inalienabilitate, care încetează să mai producă efecte.

În ceea ce privește publicitatea clauzei cerută de art. 628 C.civ, aceasta este realizată prin notarea în cartea funciară a promisiunii, astfel încât prin coroborarea dispozițiilor art. 906 și cele ale art. 627 alin. (4) rezultă că aducerea la cunoștința terților a clauzei de inalienabilitate se produce, prin efectul legii, concomitent cu înscrierea antecontractului, fără a mai fi necesară îndeplinirea unor formalități suplimentare relative exclusiv la clauza avută în vedere ut singului prin raportare la celelalte prevederi contractuale. De altfel, art.1272 C.civ prevede că prin contractul valabil încheiat nu se nasc numai obligațiile expres stipulate în cuprinsul său, ci și acelea pe care legea și uzanțele dintre părți le dau contractului potrivit naturii lui. Or, datorită faptului că legiuitorul a prezumat existența clauzei de inalienabilitate în contractele din care rezultă obligația de a transmite în viitor dreptul de proprietate și ca urmare a înscrierii antecontractului în cartea funciară, clauza obligă părțile, pe de o parte și este adusă la cunoștința terților, pe de altă parte, chiar dacă ea nu este inserată în contract ca atare.

O serie de consecințe rezultă de aici. În primul rând, limitarea dispoziției ca prerogativă a dreptului de proprietate va avea ca efect imposibilitatea înstrăinării lucrului cu orice titlu. Interdicția de înstrăinare nu va presupune însă și interdicția de a transmite celelalte prerogative ale dreptului de proprietate, promitentul putând în continuare să dea lucrul în locațiune, în depozit sau chiar să constituie un uzufruct. În al doilea rând, clauza de inalienabilitate va fi opozabilă creditorilor anteriori și viitori ai promitentului și deci ea nu va fi parte a garanției commune a creditorilor. Totodată, promitentul va fi împiedicat să greveze dreptul asupra lucrului cu sarcini de orice fel, aceasta deoarece tocmai interdicția de a înstrăina lucrul face ca o eventuală ipotecare, de exemplu, să îl aducă pe promitent în situația de a face dreptul de proprietate susceptibil de înstrăinare în caz de neexecutare a unei obligații către un terț, ceea ce echivalează cu o neexecutare a obligației de a nu înstrăina lucrul, ca efect al clauzei de inalienabilitate. De altfel, publicitatea clauzei de inalienabilitate pune serios în discuție chiar validitatea actului juridic de grevare cu sarcini, dat fiind faptul că întotdeauna terții ar fi în situația de a acționa cu rea-credință, astfel încât cauza unei astfel de convenții ar fi ilicită, cu consecința nulității absolute a convenției potrivit art.1238 alin. (2).

Cu toate acestea, aplicabilitatea dispozițiilor legale invocate anterior în favoarea beneficiarului promisiunii este problematică, dată fiind tocmai ipoteza prevăzută de chiar art. 627 alin. (4). Textul de lege prevede că prezumarea clauzei de inalienabilitate apare ori de câte ori dintr-o convenție rezultă obligația de a transmite în viitor dreptul de proprietate. Or, ca urmare a încheierii unui antecontract nu rezultă în nicio situație o obligație de a transmite un drept – care este o obligație de a da – ci numai obligația ca în viitor să se încheie un contract – care este o obligație de a face – căreia îi corespunde dreptul corelativ de creanță al beneficiarului. Rezultă că aplicabilitatea textului în materia promisiunii de a contracta trebuie privită cu oarecare reticență, fie că avem în vedere promisiunea unilaterală sau bilaterală, mai ales prin raportare la dispozițiile art. 10 C.civ<sup>8</sup> care dispune printre altele că legile care vin să restrângă exercițiul unor drepturi se aplică numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege. Or, prin clauza de inalienabilitate, așa cum am văzut, este adusă o importantă restrângere, în principal asupra dispoziției juridice, prerogativă a dreptului de proprietate, dar și asupra dispoziției materiale, deoarece exercitarea acesteia asupra bunului corporal ce face obiectul dreptului de proprietate trebuie realizată cu prudență pentru a nu se ajunge în situația ca bunul respectiv să fie adus în stare de neîntrebuințare. Într-o astfel de situație, deși promitentul nu efectuează acte juridice în urma cărora să rezulte transmiterea dreptului de proprietate către un terț, exercitarea actelor materiale asupra lucrului face imposibil de realizat interesul legitim care justifică clauza de inalienabilitate.

<sup>8</sup> Art.10 alin.(1) C.civ: **Interzicerea analogiei.** “Legile care derogă de la o dispoziție generală, care restrâng exercițiul unor drepturi civile sau care prevăd sancțiuni civile se aplică numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege.”

De vreme ce analogia nu poate fi aplicabilă într-o asemenea ipoteză, iar art. 627 alin. (4) are în vedere exclusiv obligația de a transmite în viitor dreptul de proprietate, iar nu și obligația de a face, efect al unei promisiuni de a contracta, rezultă că invocarea clauzei de inalienabilitate pentru a-l proteja pe beneficiarul promisiunii nu poate fi considerată temeinică<sup>9</sup>.

Utilitatea prezumării clauzei de inalienabilitate în antecontract se manifesta în sensul că numai în măsura în care antecontractul constituia totodată și o limitare legală adusă dreptului de proprietate ar fi dat posibilitatea beneficiarului să invoce sancțiunea nulității relative prevăzută de art.629. Mai mult, trebuie precizat faptul că datorită particularității pe care o prezintă nulitatea relativă din materia clauzei de inalienabilitate, un terț beneficiar al clauzei s-ar afla la rândul său în situația de a nu putea invoca dispozițiile cu privire la nulitatea relativă.

## CAPITOLUL III

### ACȚIUNEA REVOCATORIE ȘI VÂNZAREA LUCRULUI ALTUIA CA MIJLOACE DE PROTECȚIE A BENEFICIARULUI PROMISIUNII

#### 3.1. Acțiunea revocatorie la dispoziția beneficiarului

De vreme ce invocarea clauzei de inalienabilitate drept temei al infirmării actului de înstrăinare subsecvent promisiunii de a contracta întâmpină o serie de impedimente generate de imperativul existenței obligației de înstrăinare, iar nu doar a celei de a încheia un contract, creditorul beneficiar al promisiunii se poate orienta în sensul introducerii unei acțiuni revocatorii (pauliene) în fața instanței care să facă inopozabil față de el actul subsecvent încheiat de debitor.

Spre deosebire însă de ipoteza analizată anterior, cu privire la clauza de inalienabilitate, trebuie îndeplinite o serie de condiții expres prevăzute de dispozițiile art.1562 și următoarele, care reglementează acțiunea revocatorie, cerințele din materie de carte funciară rămânând aplicabile și reprezintă totodată o condiție specială, suplimentară pentru admisibilitatea acțiunii creditorului. Astfel, necesitatea încadrării într-un anumit tipar impus de lege face ca posibilitatea introducerii în instanță a acțiunii pauliene să aibă un câmp de aplicare relativ redus.

Acțiunea revocatorie poate reprezenta un mijloc eficient la dispoziția beneficiarului care, cu respectarea tuturor cerințelor impuse de lege, poate lipsi de efecte în raport cu sine însuși actul de înstrăinare a bunului ce făcea obiectul promisiunii de a contracta la care el este parte. Astfel, spre

---

<sup>9</sup> Prezumarea clauzei de inalienabilitate într-o convenție, potrivit art. 627 alin. (4) ar putea fi invocată, spre exemplu, în ipoteza încheierii unui contract de vânzare în care părțile convin ca dreptul de proprietate să fie transmis din patrimoniul vânzătorului în cel al cumpărătorului la o dată ulterioară în raport cu momentul încheierii contractului. Art. 1674 prevede că transferul dreptului de proprietate operează, ca regulă, la momentul încheierii contractului, cu excepția cazurilor în care din lege sau din voința părților rezultă contrariul. O asemenea interpretare este cu atât mai solidă cu cât, așa cum am aratat anterior, obligația ce se naște din încheierea unei promisiuni este una de a face – respectiv de a încheia contractul de vânzare în exemplul dat – iar abia după încheierea celei de-a doua convenții – contractul propriu-zis – se naște și obligația de a transmite dreptul de proprietate, făcând posibilă aplicabilitatea clauzei de inalienabilitate. Așadar, într-o astfel de ipoteză inalienabilitatea, cu toate consecințele sale, îl ține pe vânzător în intervalul cuprins între momentul încheierii contractului ce constituia obiect al promisiunii de vânzare și până la momentul transmiterii dreptului de proprietate, interval care se confundă cu durata pentru care interesul legitim care justifică clauza de inalienabilitate este real. Într-o singură ipoteză, își va găsi aplicabilitatea textul respectiv în materie de antecontracte și anume în cazul pactului de opțiune, care în fond este o varietate de promisiune unilaterală. Astfel, art. 1668 alin. (1) prevede că în cazul încheierii unui pact de opțiune cu privire la un contract de vânzare a unui bun individual determinat, între data încheierii pactului și aceea a exercitării opțiunii, sau după caz a expirării termenului în interiorul căruia se putea exercita opțiunea, nu se va putea dispune de bun. Cu toate acestea, pactul de opțiune nu trebuie confundat cu promisiunea unilaterală de vânzare deoarece în momentul exercitării opțiunii nu ne aflăm în prezența unei noi exprimări a consimțământului ca în cazul promisiunii, ci în situația exercitării de către beneficiar a unui drept potestativ. Desigur că și în această ipoteză trebuie să se țină cont de condițiile impuse de art. 906 relative la notarea promisiunii în cartea funciară.

deosebire de ipoteza clauzei de inalienabilitate, față de care în mod real există posibilitatea respingerii totale a acțiunii sale, în acest caz creditorul se află în situația în care fie va putea să încheie contractul urmărit prin promisiune, fie va putea obține despăgubiri pe baza cărora să îi fie acoperit prejudiciul suferit. Deși aparent, beneficiarul este protejat, în fapt, dacă avem în vedere finalitatea contractării promisiunii de transmitere a dreptului de proprietate asupra unui bun – aceea de a deveni proprietar al bunului în cauză – simpla despăgubire, fie că provine dinspre terț, fie dinspre cocontractantul său nu reprezintă o modalitate sau o sancțiune care să-l determine pe debitorul său să acționeze potrivit consimțământului exprimat inițial, pe de o parte, iar pe de altă parte nu asigură nici realizarea interesului legitim avut în vedere de beneficiar la momentul contractării.

Un alt motiv de ineficacitate al acțiunii pauliene este reprezentat de dispozițiile art.1565 alin. (2). Astfel potrivit textului, terțul dobânditor poate păstra bunul dobândit plătind beneficiarului căruia îi profită admiterea acțiunii o sumă de bani egală cu prejudiciul suferit de acesta ca urmare a încheierii actului. Rezultă deci, că beneficiarul promisiunii deși primește o despăgubire nu va putea dobândi dreptul de proprietate asupra bunului, existând totodată și posibilitatea ca în funcție de ordinea de preferință din prețul bunului plătit să nu își poată acoperi întreg prejudiciul. O problemă interesantă se ridică în acest sens, referitoare la poziția terțului la momentul încheierii contractului deoarece legea nu distinge după cum acesta este de bună ori de rea-credință. Totuși din interpretarea teleologică a textului și dată fiind preocuparea constantă a legiuitorului pentru îndeplinirea formalităților de publicitate, se desprinde concluzia că premisa de la care se pornește este aceea că dreptul creditorului era înscris în cartea funciară – potrivit art. 906 – astfel încât terțul dobânditor avea la cunoștință despre antecontract. Pe cale de consecință, independent de atitudinea terțului, creditorul beneficiar este supus riscului de a nu putea deveni proprietar al lucrului. Pe de altă parte, dacă terțul decide să procedeze în sensul de a nu remite suma de bani prevăzută de art.1565 alin. (2), bunul este indisponibilizat prin efectul hotărârii judecătorești, devenind incidente dispozițiile din materia clauzei de inalienabilitate, de data aceasta fiind însă o inalienabilitate legală a cărei încălcare de către promitent sau chiar de către terțul subsecvent atrage nulitatea actului juridic astfel încheiat și punerea în situație anterioară a părților.

Revenind la ipoteza inițială a alin. (2) al art. 1565 C.civ, din moment ce terțul dobânditor restituie o sumă de bani cu titlu de reparație prin echivalent a întregului prejudiciu suferit de beneficiar, acesta nu se va mai putea îndrepta împotriva cocontractantului său printr-o acțiune contractuală în despăgubiri deoarece prejudiciul fusese deja reparat, or indiferent dacă vorbim despre răspunderea în plan contractual sau delictual, una dintre condițiile esențiale este ca prejudiciul să nu fi fost încă reparat, așa încât acțiunea revocatorie deși îi profită beneficiarului într-o oarecare măsură, nu reprezintă o reparație satisfăcătoare în raport cu scopul urmărit prin încheierea promisiunii.

În doctrină, s-a exprimat și opinia potrivit căreia acțiunea revocatorie este admisibilă, în mod excepțional, în cazul unor acte juridice referitoare la drepturi patrimoniale insesizabile aparținând debitorului atunci când fraudă debitorului în prejudiciul drepturilor creditorului său îmbracă forma intenției sau dolului<sup>10</sup>. În virtutea reglementării în vigoare, pentru ca dreptul patrimonial inalienabil să fie și insesizabil, așa cum am văzut, este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de art. 628 C.civ cu privire la clauza de inalienabilitate și pentru ipoteza analizată, a dispozițiilor art. 906 C.civ.

---

<sup>10</sup> Liviu Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile*, vol.I, Editura C.H. Beck, București, 2006, op.cit. p. 379

### 3.2.1. Acțiunea beneficiarului întemeiată pe vânzarea lucrului altuia

Reglementarea expresă a valabilității vânzării lucrului altuia reprezintă unul dintre principalele elemente de noutate aduse prin Noul Cod civil în ceea ce privește materia contractelor, anterior intrării în vigoare a acestuia vânzarea lucrului altuia fiind lovită de nulitate potrivit opiniei majoritare exprimată în doctrină și jurisprudență. Actualmente însă, art.1683 C.civ permite în anumite condiții transmiterea dreptului de proprietate asupra unui lucru care la momentul încheierii contractului se află în proprietatea unui terț față de contract, cu obligația pentru vânzător de a asigura în orice mod licit transmiterea dreptului de proprietate către cumpărătorul său, numai atunci el fiind liberat de obligația rezultată din contractul de vânzare<sup>11</sup>.

Ipoteza în care beneficiarul unei promisiuni de vânzare se poate întemeia pe dispozițiile relative la vânzarea lucrului altuia pornește de la ideea că între momentul încheierii antecontractului și acela al încheierii contractului de vânzare propriu-zis, promitentul înstrăinează lucrul către un terț, astfel încât la momentul în care contractează cu beneficiarul – executând obligația contractuală de a face – se află în situația celui care a vândut lucrul altuia. Mai trebuie precizat și faptul că dacă promisiunea era înscrisă în cartea funciară potrivit art. 906 C.civ, terțul dobânditor va fi în toate situațiile de rea-credință<sup>12</sup>. Pentru situația vânzării lucrului altuia se mai impune și mențiunea că buna sau reaua-credință a oricăreia dintre părți se referă la faptul că acestea cunoșteau sau nu faptul că operațiunea juridică la care procedează are ca obiect un drept apraținând sau nu vânzătorului.

În acest context, cu toate că promisiunea de a contracta este înscrisă în cartea funciară, datorită posibilității instituite de Codul civil de a înstrăina lucrul altuia, contractarea cu un terț, anterior îndeplinirii obligației ce rezultă din antecontract, este una perfect licită<sup>13</sup>. Aceasta poate fi justificată în baza unor raporturi juridice contractuale preexistente între promitent și terț sau chiar în virtutea unor raporturi sociale prealabile nejuridice între aceștia, astfel încât vânzarea lucrului altuia nu reprezintă altceva decât un mecanism pe baza căruia terțul achită o datorie către promitent, spre exemplu prin vânzarea unui lucru pe care altfel nu l-ar putea vinde, dar la un preț mai scăzut decât prețul pieței, așa încât promitentul transmițând dreptul de proprietate către beneficiar obține un profit care să-i acopere creanța. O altă variantă posibilă este aceea a efectuării unei liberalități către promitentul respectiv, pornind de la mecanismul prezentat anterior însă nu în prezența unor raporturi juridice contractuale, ci numai în prezența unor raporturi sociale specifice între părți, care permit o ratificare dinspre titularul dreptului de proprietate sau, după caz, dobândirea de către promitent a dreptului de proprietate în condițiile unei negocieri mai degrabă favorabile promitentului, fără însă ca prin aceasta să se înțeleagă că negocierea a fost purtată cu rea-credință. Din acest punct de vedere, situația trebuie privită ca o convenție perfect valabilă, iar nu ca pe una anulabilă pentru cauză ilicită determinată de posibilul caracter speculativ al operațiunii, în cadrul căreia părțile nu fac altceva decât să apeleze la o variantă perfect licită care să le pună în situația de

---

<sup>11</sup> Potrivit art. 1683 alin. (2) obligația vânzătorului se consideră ca fiind executată fie prin dobândirea de către acesta a bunului, fie prin ratificarea vânzării de către proprietar, fie prin orice alt mijloc, direct ori indirect, care procură cumpărătorului proprietatea asupra bunului.

<sup>12</sup> Vânzătorul este și el de rea-credință în această situație deoarece în materia vânzării lucrului altuia buna sa credință se poate manifesta numai în sensul în care el are convingerea că este proprietarul lucrului vândut, dar în realitate bunul aparține unui terț. Numai într-o astfel de situație va putea vânzătorul invoca eroarea esențială asupra propriei persoane astfel încât să paralizeze o acțiune a vânzătorului bazată pe vânzarea lucrului altuia. Or, de vreme ce potrivit art. 906 C.civ, notarea antecontractului în Cartea funciară este posibilă numai în măsura în care promitentul este titularul dreptului de proprietate a lucrului, atunci vânzătorul avea cu certitudine calitatea de proprietar la momentul primei vânzări, cu consecința că la încheierea contractului de vânzare cu beneficiarul promisiunii el are reprezentarea faptului că transmite dreptul de proprietate aparținând unei alte persoane.

<sup>13</sup> În doctrină s-a exprimat opinia potrivit căreia vânzătorul neproprietar poate fi în măsură să procure cumpărătorului o stăpânire liniștită a bunului, în ipoteza în care contractul de vânzare conține clauza transferului ulterior al dreptului. Altfel, dacă transferul dreptului de proprietate oprează imediat, vânzarea este nulă. Pentru detalii a se vedea I. Turcu, *Vânzarea în Noul Cod civil*, Editura C.H. Beck, București 2011, op.cit. Opinia este discutabilă datorită faptului că vânzarea lucrului altuia prin natura ei impune ca transferul dreptului de proprietate să opereze ulterior încheierii contractului, adică potrivit art. 1683 alin. (2), la momentul ratificării sau obținerii de către vânzător a dreptului de proprietate.

a-și fi satisfăcut interese reciproce și interdependente la momentul realizării operațiunii. Rezultă deci, că în aceste ipoteze atât părțile antecontractului, cât și terțul proprietar al lucrului sunt în cunoștință de cauză cu privire la faptul că are loc o vânzare a lucrului altuia.

Referitor la ipoteza prezentată, o problemă importantă se ridică și anume aceea dacă judecătorul sesizat în temeiul art. 1279 alin. (3) C.civ mai poate pronunța o hotărâre judecătorească care să țină loc de contract, de vreme ce bunul care făcea obiectul contractului propriu-zis nu se regăsește în patrimoniul niciuneia dintre părți. Răspunsul trebuie să fie unul afirmativ, bazat tocmai pe dispozițiile art. 1683 întrucât de vreme ce vânzarea lucrului altuia este posibilă (fiind în fond tot un contract de vânzare), nimic nu poate împiedica părțile să încheie un antecontract, o promisiune cu privire la vânzarea unui lucru care la momentul acordului inițial nu se afla în proprietatea vânzătorului, astfel încât judecătorul va putea să dea o hotărâre valabilă care să țină loc de contract. Într-o astfel de situație, de regulă ambele părți au cunoștința faptului că bunul avut în vedere nu aparține vânzătorului, tocmai acesta fiind motivul pentru care părțile apelează în prealabil la încheierea unui antecontract, vânzătorul având posibilitatea de a deveni proprietar până la momentul încheierii contractului propriu-zis. În cazul contrar, contractul propriu-zis urmează să fie guvernat de dispozițiile speciale din materia vânzării lucrului altuia.

Așadar, ca urmare a încheierii contractului de vânzare în temeiul promisiunii, beneficiarul devenit cumpărător are la îndemână o acțiune întemeiată pe garanția pentru evicțiune potrivit art. 1683 alin. (6) care prevede că întinderea daunelor-interese se stabilește potrivit dispozițiilor din materia evicțiunii. Astfel, dacă cumpărătorul cunoștea faptul că i s-a vândut bunul altuia el va putea – evins fiind – să ceară rezoluțiunea contractului, restituirea prețului, iar în ceea ce privește daunele interese acestea vor putea fi obținute numai dacă este cazul, adică a urmare a evingerii a suferit și alte prejudicii pe lângă pierderea efectivă a dreptului. Totuși, ipoteza care interesează în situația analizată este aceea în care beneficiarul promisiunii încheie contractul fiind de bună-credință, adică fără a avea cunoștința despre înstrăinarea anterioară a lucrului de către promitent și ulterior este evins de cel cu care vânzătorul contractase anterior. Din interpretarea *per a contrario* a tezei finale din cadrul alin. (6) al art. 1683 C.civ rezultă că dacă cumpărătorul nu a cunoscut că i se transmite proprietatea asupra lucrului altuia, atunci devin incidente, în mod corespunzător, reglementările din materia evicțiunii asigurând un quantum mult mai ridicat al daunelor interese, în raport cu soluțiile propuse cu referire la invocarea clauzei de inalienabilitate sau la introducerea acțiunii revocatorii. În concret, vânzătorul va trebui să restituie cumpărătorului prețul, eventualul spor de valoare al lucrului – potrivit art. 1701 alin. (3) C.civ – fructele lucrului, cheltuielile efectuate de cumpărător cu încheierea contractului și respectiv participarea în procesul în urma căruia a fost evins – conform art.1702 alin. (1) – și nu în ultimul rând, dat fiind faptul că, așa cum am văzut, este de rea-credință, cunoscând eventuala cauză a evicțiunii la momentul încheierii contractului, va fi obligat să restituie și cheltuielile efectuate pentru efectuarea sau, după caz ridicarea, lucrărilor voluptuare, așa cum prevede alin. (2) al aceluiași articol.

Din analiza dispozițiilor referitoare la posibilitatea beneficiarului cumpărător de a se întemeia pe dispozițiile din materia vânzării lucrului altuia reiese concluzia că deși asupra realizării finalității antecontractului planează o doză importantă de incertitudine, o acțiune formulată de o asemenea manieră îi garantează beneficiarului promisiunii posibilitatea reparării prejudiciului suferit la un nivel mai apropiat de prejudiciul real cauzat ca urmare a înstrăinării lucrului către un terț.

### 3.2.2. Promisiunea vânzării de drepturi litigioase<sup>14</sup>. Vânzarea lucrului altuia

Codul civil permite, ca regulă vânzarea de drepturi litigioase, excepția fiind dată de art. 1653 și respectiv 1655 din secțiunea referitoare la incapacități speciale de a cumpăra și respectiv de a

<sup>14</sup> Potrivit art. 1653 alin. (3) C.civ, dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa. De asemenea în Noul Cod de procedură civilă se prevede faptul că drepturile litigioase nu pot fi cumpărate de categoriile asupra cărora poartă incapacitățile speciale prevăzute de Codul civil, mai înainte de a se fi pronunțat o hotărâre judecătorească definitivă, iar nu și irevocabilă.

vinde. Astfel, de vreme ce vânzarea sau, după caz, cumpărarea de drepturi litigioase sunt permise, cu atât mai mult promisiunea de a vinde sau, după caz, de a cumpăra un drept litigios este valabilă, dacă sunt respectate și celelalte condiții de validitate impuse de lege pentru contractul avut în vedere de părți. Trebuie precizat, *ab initio*, faptul că vânzarea unui drept litigios ca urmare a unei promisiuni de a contracta poate apărea în două situații: o primă situație în care dreptul era deja litigios la momentul încheierii antecontractului și o a doua posibilitate, în care dreptul nelitigios la momentul acordului inițial al părților a devenit litigios până la momentul încheierii contractului.

În ambele ipoteze prevăzute este important să nu se ajungă la a confunda pierderea de către promitent a dreptului care este sau devine ulterior litigios – ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în defavoarea acestuia – cu situația în care el vinde bunul altuia. Altfel spus, chiar dacă mai înainte de a se fi finalizat litigiul cu privire la dreptul promis, promitentul vânzător încheie contractul promis cu beneficiarul cumpărător, iar ulterior ca urmare a soluționării irevocabile a litigiului se pronunță o hotărâre judecătorească intrată în puterea lucrului judecat prin care se constată că dreptul de proprietate aparține unui terț, aceasta nu va determina aplicabilitatea regimului juridic al vânzării lucrului altuia asupra contractului încheiat de părți. Aceasta deoarece calificarea unui drept, fie că este vorba despre unul litigios sau nu, se realizează prin raportare la momentul contractării, care în cazul de față este momentul realizării promisiunii, efectele hotărârii judecătorești neputând să determine schimbarea cu titlu retroactiv a calificării juridice a dreptului din momentul încheierii contractului.

## CAPITOLUL IV

### CONCLUZII

Având în vedere cele expuse anterior, se poate observa faptul că există o paletă largă de texte de lege care se află la îndemâna beneficiarului promisiunii de a contracta în caz de înstrăinare a bunului ce face obiectul promisiunii de către promitent la o dată anterioară încheierii contractului propriu-zis. Așa cum am văzut, cea mai energică acțiune la îndemâna acestuia este aceea ce se întemeiază pe vânzarea lucrului altuia unde el va avea posibilitatea obținerii de daune-interese vădit mai importante cantitativ în raport cu celelalte două soluții propuse. Soluția pare cu atât mai utilă cu cât promitentul care a înstrăinat lucrul va putea fi obligat să își execute obligația în natură, astfel încât dacă bunul a fost deja înstrăinat, promitentul vânzător va vinde lucrul altuia. Avantajele rezultate dintr-o astfel de interpretare sunt neîndoielnice în persoana beneficiarului, cu atât mai mult cu cât acțiunea revocatorie nu produce în toate cazurile efectul trecerii bunului în patrimoniul înstrăinătorului care să își poată executa corespunzător obligația, iar repararea prejudiciului astfel suferit va fi numai parțială în raport de pierderea reală.

Totuși rezervele în acest sens nu trebuie să lipsească întru totul deoarece o acțiune fundamentată de o asemenea manieră este condiționată și de încheierea contractului propriu-zis cu promitentul ulterior înstrăinării pentru că numai într-o astfel de situație promitentul a vândut lucrul altuia cu consecința incidenței dispozițiilor art.1683 relative la vânzarea lucrului altuia și respectiv a textelor din materia răspunderii pentru evicțiune la care trimite art.1683 alin. (6) C.civ.

Pentru ipoteza în care situația de fapt ce îl împiedică pe beneficiar să dispună de lucrul promis nu se pliază pe reglementarea vânzării lucrului altuia, el se va putea bineînțeles întemeia pe acțiunea revocatorie dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții sau pe dispozițiile relative la clauza de inalienabilitate, cu mențiunea că această din urmă soluție își găsește ceva mai greu aplicabilitatea în cazul unei promisiuni deoarece clauza va produce efecte mai degrabă în cazul acelor contracte translativ de drepturi prin ele însele. Or, promisiunea – care are natura juridică a unui antecontract – nu constituie un act juridic care să asigure transmiterea de drepturi, fiind necesară dublarea sa de un contract propriu-zis, încheierea acestuia fiind practic îndeplinirea obligației de a face, efect al antecontractului.

## BIBLIOGRAFIE

1. Francisc Deak, *Tratat de drept civil Contracte speciale*, volumul I, ediția a IV-a, Editura Universul Juridic, București, 2006.
2. Liviu Pop, *Tratat de drept civil. Obligațiile*, volumul I, Regimul juridic general, Editura C.H. Beck, București, 2006.
3. Ion Turcu, *Vânzarea în Noul Cod civil*, Editura C.H.Beck, București 2011.
4. Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009.
5. Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura Hamangiu, București, 2008.
6. Ioan Adam, *Drept civil. Obligațiile. Contractul*, editura C.H. Beck, București, 2011
7. Dan Chirică, *Promisiunea unilaterală de a vinde și de a cumpăra*, în volumul *Studii de drept privat*, Universul Juridic, București, 2010.
8. Florin Moțiu, *Contracte speciale în Noul Cod civil*, ediția a II-a, Editura Universul Juridic, București, 2011.
9. Viorel Terzea, *Noul Cod civil adnotat cu doctrină și jurisprudență*, volumul I, Editura Universul Juridic, București, 2011.
10. Edgar Jakob, Bogdan Halcu, *Consecințele civile și penale ale vânzării lucrului altuia*, publicat în *Pandectele Române*, nr.1/2005, p.239 – 256.
- 11.<http://e-juridic.manager.ro/articole/reglementare-clauzei-de-inalienabilitate-in-noul-cod-civil-8250.html>.

