

APLICAȚII ÎN MATERIA INTERPRETĂRII MANDATULUI

1. Obligațiile mandatarului

În mod tradițional, în doctrina românească¹, sunt analizate două obligații în sarcina mandatarului: (1) obligația de a executa mandatul și (2) obligația de a da socoteală mandantului despre îndeplinirea mandatului.

Ne reține atenția conținutul **obligației de a executa mandatul** întrucât acesta este complex² și se impune să fie analizat din multiple unghiuri:

- (a) obligația de a respecta limitele mandatului;
- (b) obligația de a respecta modul de executare indicat de mandant;
- (c) obligația de a depune diligență.

(a) Obligația mandatarului de a respecta limitele mandatului are două fațete:

- aceea de a executa tot ce a promis și;
- de a nu face nimic în afara mandatului.

Astfel, mandatarul este obligat să îndeplinească misiunea în întregime, pentru că o executare parțială îi va angaja răspunderea față de mandant. *Executarea mandatului este indivizibilă*, astfel încât mandantul nu poate fi obligat să accepte o executare parțială.

Obligația de a se cantona în limitele mandatului este de fapt expresia regulii clasice statornicite chiar de Codul Civil (art. 1546 al.1), potrivit căreia **mandatul este de strictă interpretare**. Ca o derogare de la această regulă, îi este însă permis mandatarului să îndeplinească acele acte (neprevăzute printre obiectul mandatului) care fie se află în dependență, fie sunt urmarea firească a misiunii ce i-a fost încredințată și a căror îndeplinire poate, uneori, să fie chiar obligatorie pentru buna executare a mandatului.

(b) În ceea ce privește obligația de a respecta modul de executare impus de mandant, în doctrină³ se face distincția între *mandatul imperativ* și *mandatul facultativ*.

Mandatul imperativ - Dacă mandantul a dat instrucțiuni precise cu privire la modul de executare a mandatului, atunci acestea trebuie respectate obligatoriu (cu privire, spre exemplu, la circumstanțe de timp, loc, preț, calitate, origine, etc), nefiind admisă o executare prin echivalent.

Mandatul facultativ - Dacă mandantul nu a dat instrucțiuni cu privire la modul de executare, atunci mandatarul este liber să decidă și să aleagă singur modalitățile de executare. El trebuie însă să-și îndeplinească misiunea respectând cel mai bine interesele mandantului, conform naturii actului, a circumstanțelor și a uzanțelor, mandatarul trebuind să se comporte cum ar face în mod normal, *in concreto*, orice persoană diligentă.

(c) Obligația de a depune diligență în executarea mandatului este expresia ideii potrivit căreia mandatarul, fiind chemat să îndeplinească un act în numele mandantului, misiunea sa nu se limitează strict la încheierea formală, mecanică a actului proiectat. Dacă mandatarul își poate permite să fie neglijent în propriile afaceri, atunci însă când acționează în serviciul unei persoane trebuie să dea dovadă de o atenție sporită. În definitiv, nu este admisibil ca mandatarul, chiar neremunerat fiind, să aducă prejudicii mandantului.

Actul trebuie încheiat în interesul mandantului, iar mandatarul trebuie să se asigure că actul îi va fi *util* mandantului și va produce toate efectele dorite de acesta. Tocmai de aceea, de multe ori, mandatarul beneficiază de puteri largi în negocierea clauzelor contractuale. Mandatarul trebuie să depună diligența unui bun părinte de familie. Aplicațiile acestei obligații sunt multiple, imposibil de enumerat în totalitate. În îndeplinirea mandatului, mandatarul trebuie să acționeze cu celeritate, cu promptitudine, cu prudență, discreție. S-a decis astfel că atunci când mandatarul este însărcinat cu dobândirea unui bun sau procurarea unui serviciu, acesta trebuie să se asigure că acestea corespund destinației dorite de mandant.

¹ Francisc Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, 1999, p.348.

² Doctrina franceză și cea belgiană întrevăd mai multe fațete ale acestei obligații. Spre exemplu, A. Bénabent (*Droit civil. Les contrats spéciaux*, Paris, Ed. Montchrestien, 2006, p.437 și urm.) o descompune în: executarea personală, executarea punctuală, executarea diligentă, executarea eficace, executarea loială.

³ P. Wéry, *Droit des contrats – Le mandat*, Ed. Larcier, Bruxelles, 2000, p.145-147.

2. Mandatul special

Pentru că obiectul prezentului studiu îl constituie analiza unor diferite tipuri de mandate speciale, se impun câteva precizări lămuritoare cu privire la acest tip de mandat.

Codul civil distinge între mandatul general și mandatul special.

Art.1535 dispune că “*mandatul este **special**⁴ pentru o afacere sau pentru oarecare anume afaceri, ori este **general** pentru toate afacerile mandantului*”.

Art.1536 precizează:

(al.1) “*Mandatul **conceput în termeni generali** cuprinde numai actele de administrație.*”

(al.2) “*Când e vorba de înstrăinare, ipotecare sau de facerea unor acte ce trec peste administrația ordinară, mandatul trebuie să fie **special***”.

La o simplă lectură a textelor corespunzătoare din Codul Civil francez observăm ceea ce, la prima vedere, pare a fi o eroare de traducere a legiuitorului român, ale cărei consecințe pot fi importante.

Art.1987 afirmă “*Il est ou **spécial** et pour une affaire ou certaines affaires seulement, ou **général** et pour toutes les affaires du mandant.*”

Art.1988 dispune:

(al.1) “*Le mandat **conçu en termes généraux** n’embrasse que les actes d’administration.*”

(al.2) “*S’il s’agit d’aliéner ou hypothéquer, ou de quelque autre acte de propriété, le mandat doit être **expres**.*”

În ambele texte (art.1535 și art.1536), Codul civil român folosește termenul de “**special**”, pe când Codul civil francez întrebuințează cuvintele “**special**” în art.1987 și “**expres**” în art.1988.

În Codul civil francez, termenul “special” este folosit în opoziție cu „general” (referitor la afacerile încredințate mandatarului), iar termenul „expres” este folosit în opoziție cu „mandatul conceput în termeni generali” (referitor la actele juridice pe care mandatarul le poate îndeplini – mandatul conceput în termeni generali nedând dreptul decât la încheierea de acte de administrare, iar mandatul expres fiind cerut pentru acte de dispoziție).

Astfel cum în mod just s-a arătat, distincția între termenii *special* și *expres* ține de fapt de două idei total diferite: în timp ce “special” privește întinderea afacerilor care sunt încredințate mandatarului, termenul “expres” privește actele juridice care pot fi îndeplinite relativ la aceste afaceri⁵. Prin “expres” trebuie înțeles faptul că puterile mandatarului referitor la îndeplinirea actelor de dispoziție sunt clar afirmate (nu trebuie făcută greșeala de a opune noțiunea de mandat expres mandatului tacit).

Distincțiile făcute de art.1987 și art.1988 Cod civil francez dau posibilitatea unor combinații de mandate, care prezintă interes și pentru dreptul românesc:

- **mandat special și expres** – mandatul dat pentru a face o donație, reprezentarea unei părți la încheierea unei convenții matrimoniale, mandatul de a vinde un bun, mandatul dat unui avocat pentru a se desista de o acțiune;
- **mandat special care este conceput în termeni generali** – mandatul de a administra un patrimoniu imobiliar, mandatul pentru a reprezenta în tot ce privește un anume imobil;
- **mandat general și expres** – mandatul dat pentru a se ocupa de toate afacerile mandantului, dar care dă dreptul mandatarului să facă și acte de dispoziție;

⁴ S-a arătat în literatura de specialitate că termenul “special” nu trebuie exagerat, pentru că în multe cazuri întinderea unui astfel de mandat poate să fie foarte mare. Astfel, rămâne special, mandatul care conține un număr de acte foarte variate pe care le poate îndeplini mandatarul și care se pot raporta la diverse afaceri. De asemenea, este special mandatul dat pentru a trata toate afacerile fiscale ale mandantului.

⁵ P. Wéry, *op.cit.*, p.91.

- **mandat general care este conceput în termeni generali** – mandatul pentru a gera toate afacerile, pentru a face tot ce este mai convenabil pentru apărarea intereselor mandantului.

Ori de câte ori însă, un text impune necesitatea unui mandat care să fie dat de fiecare dată, distinct, pentru o operațiune, acesta nu poate fi dat global pentru toate actele din acea categorie, ci trebuie să indice nominativ “afacerea” ce trebuie încheiată⁶. În acest sens, putem da exemplul oferit de al.1 al art.125 din Legea nr.31/1990 (a cărui redactare foarte clară este revelatoare), potrivit căruia “*Acționarii pot participa și vota în adunarea generală prin reprezentare, în baza unei împuterniciri acordate pentru **respectiva adunare generală***”. Astfel, rezultă că procura pentru reprezentare în cadrul unei adunări generale, trebuie obligatoriu să fie dată pentru fiecare adunare în parte, neputând să fie întocmită o dată pentru toate adunările generale.

Dimitrie Alexandresco observând faptul că legiuitorul român s-a îndepărtat “în mod nefericit” de la textul francez (și de la cel italian, care întrebunțează și el termenul “expres”), arată la rândul său că “**special**” este folosit de fapt cu două înțelesuri diferite, astfel: pe când în art.1535, acesta se referă la întinderea puterilor mandatarului, în art.1536, are în vedere faptul că mandatul trebuie dat “*anume pentru o afacere determinată*”⁷.

După scurta explicitare a noțiunilor, din care rezultă fără nici o îndoială că termenul “special” din art.1536 nu poate în nici un caz să aibă același sens cu cel din art.1535 (chiar și în actuala redactare), credem totuși că acesta nu se referă la mandatul dat pentru o “afacere determinată”. Cuvântul “special” folosit în art.1536 se referă doar la faptul că mandatarul are dreptul, puterea să întocmească acte de dispoziție sau un anume act de dispoziție și nu că se impune un mandat distinct pentru fiecare act de dispoziție – aceasta constituind de fapt și miza problemei care ne interesează și care ne-a antrenat în această prezentare comparativă.

Ceea ce legiuitorul a dorit când a stipulat în art.1536 al.2, că pentru actele de dispoziție este nevoie de un mandat “special”, a fost ca din cuprinsul procurii să rezulte clar, fără nici o îndoială, puterea de a dispune de bunul respectiv, prin opoziție cu mandatele “redactate în termeni generali”, care, tocmai din cauza impreciziei, nu dau dreptul decât la acte de administrare, și nu că ar fi nevoie de un mandat care să fie dat special, distinct pentru fiecare act de dispoziție în parte⁸.

Problema prezintă interes în cazul, spre exemplu, al mandatului dat pentru vânzarea tuturor bunurilor mandantului. Este acest mandat valabil, sau trebuie dat mandat pentru vânzarea fiecărui bun în parte, sau trebuie, în orice caz, precizate bunurile⁹? Cum în dreptul francez, pentru vânzare, ipotecare, se cere un mandat “expres” – deci, subliniem, un mandat din care să rezulte puterea de a face acte de dispoziție – astfel de mandate (de înstrăinare sau de ipotecare a tuturor bunurilor mandantului) sunt perfect valabile, întrucât mandantul nu se poate plânga că nu ar fi fost respectată în vreun fel voința sa, sau s-ar fi depășit limitele mandatului, din moment ce consimțământul său cu privire la efectuarea de acte de dispoziție cu privire la bunurile sale rezultă foarte clar – fiind respectate astfel dispozițiile art.1988 C.civ.fr. și art.1536 C.civ.rom – nefiind necesară enumerarea acestora¹⁰. Mai mult, nici nu există vreun text legal care să impună un mandat distinct pentru fiecare act de dispoziție în parte. Pentru identitate de rațiune, aceeași soluție trebuie să o admitem și în dreptul român.

Pentru motivele arătate, vom admite valabilitatea unui mandat dat pentru a constitui ipotecă asupra tuturor bunurilor mandantului, ori de câte ori va fi nevoie.

⁶ G. Baudry-Lacantinerie et Albert Wahl, *Traité théorique et pratique de droit civil, Des contrats aléatoires, du mandat, du cautionnement, de la transaction*, tomul XXIV, Paris, 1907, Ed. a III-a, p.277; P. Wéry, *op.cit.*, p.90.

⁷ D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, București, 1910, Ed. SOCEC, tomul IX, p.572, nota 1 și p.573; Cristina Popa Nistorescu, *Reprezentarea și mandatul în dreptul privat*, București, Ed. All Beck, 2004, p.111, autoarea sesizează diferența nejustificată de redactare dintre cele două coduri, dar nu se pronunță clar pentru o soluție de interpretare.

⁸ În același sens, a se vedea și Marcel Planiol, Georges Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, Paris, 1932, LGDJ, tom XI, p.810.

⁹ Problema și-o pune și C. Nacu, fără a da însă un răspuns, menționând că până la acea dată nu avea cunoștință de existența vreunei hotărâri judecătorești în această chestiune, C. Nacu, *Dreptul civil român*, București, 1903, vol.III, p.415.

¹⁰ În acest sens, a se vedea François Collart Dutilleul, Bernard Magois, *Acheter ou vendre un bien immobilier*, Ed.a IV-a, Paris, Editions Dalloz, Delmas, 2006, p.55; V. Marcadé, *Explication théorique et pratique du Code Napoléon contenant l'analyse critique des auteurs et de la jurisprudence*, Paris, 1867, tom VIII, p.461.

Ne punem în continuare problema dacă mandatul pentru vânzarea tuturor bunurilor mandantului se limitează la bunurile aflate în patrimoniul mandantului la data întocmirii mandatului, sau, dimpotrivă, acesta poate fi folosit și cu privire la bunurile pe care mandantul le-a putut dobândi ulterior (personal sau prin mandatar, nu prezintă importanță) – spre exemplu, mandatarul însărcinat în 2007 cu vânzarea bunurilor mandantului, poate în 2011 să vândă un bun pe care mandantul l-a dobândit în anul 2010? Răspunsul este afirmativ. Sintagma “toate bunurile mandantului” trebuie să primească o interpretare unitară, respectiv să se refere la bunurile prezente și viitoare ale mandantului, și nu raportat la momentul exprimării consimțământului – cel al întocmirii procurii. Nu s-ar putea susține că există o categorie de bunuri – “toate bunurile mandantului” – până la momentul consimțământului, și o altă categorie compusă din bunuri dobândite după acest moment și căroră voința mandantului nu li s-ar aplica.

Ne oprim și asupra posibilității redactării unui mandat (de natură fie civilă, fie comercială) care să aibă ca obiect “cumpărarea și vânzarea de bunuri în numele mandantului”.

Un astfel de mandat se poate interpreta în sensul că mandatarul are dreptul să vândă numai bunurile cumpărate în temeiul mandatului primit sau și bunuri intrate în patrimoniul mandantului fie anterior, fie dobândite personal de acesta sau prin alt mandatar după acordarea mandatului? Altfel spus, între cele două mandate, de cumpărare și de vânzare, se poate stabili o legătură, o conexiune, o interdependență plecând de la bunurile cumpărate, sau ele subzistă ca două mandate distincte, cuprinse însă în același înscris? Suntem de părere, având în vedere și modul în care cele două mandate au fost inserate împreună în același înscris, că se poate stabili o legătură de cauzalitate, iar mandatul de vânzare trebuie raportat strict la bunurile dobândite de mandatar în temeiul mandatului de cumpărare, și nu și la alte bunuri.

3. Notarul – interpret al mandatului. Necesitatea interpretării

În diversele proceduri notariale, interpretarea mandatelor se impune cu necesitate pentru a desluși voința mandantului, astfel încât notarul să se asigure că actul juridic încheiat de mandatar este în acord deplin cu voința exprimată de mandant.

Noțiunea de “lege” din art.6. din Legea nr.36/1995, care obligă notarul să vegheze ca actul instrumentat să nu contravină legilor și bunelor moravuri, nu trebuie înțeleasă în mod evident numai în sensul strict de act normativ (lege, regulament, ordonanță, ordin, norme) emis în procesul legislativ sau de aplicare a legii, ci și prin raportare la convențiile pe care părțile le-au putut încheia și care pentru acestea reprezintă “legea părților”. Misiunea notarului de magistrat al căii amiabile ar fi aproape golită de conținut dacă părților li s-ar permite să încalce obligații contractuale asumate anterior (și aceasta indiferent că au fost asumate prin înscrisuri sub semnătură privată sau prin înscrisuri autentice).

Obligația profesională a notarului constă, în primul rând, în a se asigura că mandatarul îndeplinește întocmai **obiectul** mandatului, adică încheie numai acel act juridic pentru care a fost împuternicit, nefiindu-i permis, în lipsă de stipulație contrară, să execute mandatul prin echivalent.

Apoi, notarul are obligația să vegheze ca mandatarul să respecte **limitele** mandatului, respectiv ca acesta să nu facă nici mai mult, dar nici mai puțin decât ceea ce a dispus mandantul. Corect s-a arătat că dacă mandatarul ar depăși voința mandantului, nu se pune problema executării mandatului peste limite, ci a încălcării sale¹¹.

Dar care sunt limitele mandatului, sau altfel spus care sunt puterile mandatarului? Acestea sunt în primul rând cele pe care le prescrie mandantul, dar și limite care decurg din prescripțiile legale cu privire la actul pe care mandatarul urmează să-l încheie.

Se afirmă că mandatarul poate hotărî și poate consimți la toate clauzele, ca și cum ar fi însuși mandantul. Este suficient să dăm câteva exemple pentru a observa că în executarea mandatului, mandatarul trebuie să lucreze cu maximă prudență și se pare că nu-i sunt permise orice fel de decizii: astfel, mandatarul cumpărătorului, chiar investit cu „puteri depline și nelimitate”, nu poate consimți la achiziționarea unui bun ipotecat¹² sau cu privire la care există

¹¹ F. Laurent, *Principes de droit civil français*, Bruxelles, Paris, 1893, tom XXVII, p.485.

¹² Întâlnim și ipoteza în care mandatarul poate în mod valabil să achiziționeze un bun ipotecat, dar se îngrijește concomitent ca din prețul plătit creditorii să fie dezinteresați, iar ipoteca radiată, astfel încât, doar în aparență, se

litigii judecătorești, în timp ce mandantul dacă ar fi fost prezent ar fi putut consimți să achiziționeze un astfel de bun. Iată un exemplu așadar că nu tot ce poate face mandantul dacă ar fi prezent, poate face și mandatarul.

Din păcate, sunt rare cazurile în care mandantul să dea dovadă de precauție și să traseze, măcar în linii generale, conduita pe care ar trebui să o urmeze mandatarul, astfel încât în practica notarială românească întâlnim frecvent sintagma potrivit căreia **“mandatarul are puteri depline și nelimitate”**. Departe de a fi în vreun fel lămuritoare, această formulă, de o generalitate extremă, nu face decât să sporească dificultățile de interpretare. În primul rând, pentru că puterile mandatarului nu pot fi “nelimitate”, el fiind obligat să se cantoneze în limitele obiectului mandatului. Apoi, pentru că induce ideea falsă – și deosebit de primejdioasă pentru interpretul mandatului, dar și pentru terțul contractant – că mandatarul ar avea o libertate absolută de a decide, când vom vedea că această libertate este îngrădită, mandatarul fiind ținut de o obligație de diligență și de loialitate față de mandant.

Aflându-ne în fața unui astfel de mandat, enunțat foarte general – putem adăuga chiar defectuos, imprudent – credem că interpretarea trebuie obligatoriu să fie făcută ținând cont de interesele mandantului. În ultimă instanță, un mandat imprecis, vag nu dă dreptul prin aceasta la sacrificarea intereselor mandantului. Dar care sunt acestea? Răspunsul îl găsim studiind **cauza** obligației (scopul imediat, *causa proxima*, element abstract și invariabil în cadrul unei anumite categorii de acte juridice), pentru că funcție de aceasta putem identifica un tip al vânzătorului, al cumpărătorului, al donatorului. Ce urmărește fiecare dintre aceștia când își asumă obligația? Mandatarul trebuie să procure mandantului cel puțin acel folos specific tipului de contract și care este întotdeauna neschimbat indiferent de părțile actului și de alte circumstanțe.

Apoi, mandatarul al cărui mandat este redactat imprecis trebuie să-l îndeplinească în acord cu **dreptul comun** al actului juridic pe care urmează să-l încheie și pentru că nu a primit dezlegare din partea mandantului, el nu poate consimți la clauze derogatorii de la acesta. “Dreptul comun al actului juridic” semnifică ansamblul de norme care reglementează cadrul standard al contractului în discuție și care sunt suficiente prin ele însele pentru a da naștere la o convenție. Dacă avem în vedere contractele nenumite, dreptul comun al acestora îl constituie dreptul obligațiilor. Părțile prezente pot, în limitele permise, să deroge oricând de la acest cadru fix și să stabilească dispoziții derogatorii; mandatarul al cărui mandat se mărginește a enunța actul juridic pe care urmează să-l încheie este însă obligat să-și îndeplinească misiunea cu respectarea dreptului comun în materie, pentru a se asigura astfel că interesele mandantului nu sunt în nici un fel afectate, neavând dreptul de a deroga de la acesta.

În procesul de interpretare se impune să mai acordăm atenție unui alt reper: ideea potrivit căreia **cine poate mai mult, poate și mai puțin (argumentul a fortiori) nu se aplică în cazul mandatului**, din două motive lesne de înțeles: 1) prin aceasta, mandatarul și-ar putea permite să execute parțial, incomplet mandatul; 2) sau, ar ajunge să încheie un alt act juridic decât cel dorit de mandant. Spre exemplu, mandatul dat pentru a încheia un act de dispoziție nu este valabil pentru ca mandatarul să încheie un act de administrare, sau mandatul dat pentru încheierea unui act translativ nu este valabil pentru a încheia un act declarativ (ex: mandatul pentru o vânzare a unei cote indivize nu este valabil pentru a încheia un act de partaj). Mandatarul nu poate deturna voința reală (exprimată) a mandantului, substituindu-se acestuia și încheind un alt act juridic decât cel care face obiectul mandatului.

Nu în ultimul rând, trebuie făcută o distincție importantă. În mod obligatoriu, mandatarul trebuie să acționeze cu prudență și diligență; el dispune de inițiativă în negocierea și stabilirea tuturor clauzelor contractuale, el fiind singurul în măsură să aprecieze **oportunitatea** acestora. Notarul nu este așadar în măsură să cenzureze hotărârile pe care le ia mandatarul sub aspectul oportunității acestora (economice, etc.). În caz contrar, notarul s-ar transforma într-un supra-verificator care ar lua fiecare decizie în parte a mandatarului și ar supune-o unui examen critic, ale cărui criterii nu pot fi general valabile. Apoi, în final, deciziile mandatarului vor rămâne la suverana apreciere a instanței, în caz de litigiu. Misiunea notarului se limitează strict la a se asigura că mandatarul procură mandantului acel **drept sau folos specific contractului** pe care îl încheie și pe care l-ar urmări orice mandant dacă ar fi prezent, restul deciziilor mandatarului scăpând în mod firesc cenzurii notarului (ca de exemplu: alegerea unui anume teren, a unei

anumite suprafețe, cu o anumită categorie de folosință, a unui apartament situat la etajul 10 al unui bloc).

3. Aspecte practice

3.1. Mandatul pentru vânzare

✓ Cauza pe care o are în vedere orice vânzător presupune ca în schimbul transmiterii dreptului de proprietate să obțină de la cumpărător o contraprestație – prețul. Este important de reținut și ideea exprimată în literatură potrivit căreia, în contractele sinalagmatice obligația fiecărei părți nu își are cauza în obligația cocontractantului, ci în *executarea acesteia*¹³. De aceea, o primă problemă este aceea de a ști dacă mandatarul vânzătorului poate consimți ca prețul/parte din preț să fie plătit la termen sau este obligat să se asigure că prețul se achită integral în momentul întocmirii vânzării? Din punctul de vedere al intereselor vânzătorului, se poate spune că acesta identifică realizarea vânzării cu încasarea prețului? Își îndeplinește mandatarul integral misiunea dacă doar consimte la transferul dreptului de proprietate, fără să primească concomitent și prețul?

Evident că îndeplinirea simultană a obligațiilor de către contractanți nu este de esență nici unui contract. Evident că, dacă vânzătorul ar fi prezent, acesta ar putea consimți la orice modalitate de plată a prețului. Faptul că mandatarul consimte să acorde cumpărătorului un termen de plată a prețului nu poate în nici un caz să fie interpretat ca o neexecutare *de plano* de către acesta a obligației. După cum știm termenul nu afectează existența unui drept. Mai mult, în regulă generală, mandatarul nici nu poate fi făcut răspunzător dacă la termen cumpărătorul nu-și îndeplinește integral obligațiile.

În ceea ce ne privește, considerăm că interesele oricărui vânzător, ale tipului abstract de vânzător, au în vedere primirea prețului în momentul realizării vânzării. Iar dacă în cuprinsul procurii, vânzătorul mandant nu a consimțit ca primirea prețului să se producă la o dată ulterioară, sau în orice caz a păstrat tăcerea în această privință, mandatarul trebuie să se asigure că prețul este achitat integral în ziua întocmirii contractului de vânzare. Mandatarul vânzătorului nu ar putea contrabalansa primirea prețului la termen cu transferul dreptului de proprietate la data plății prețului. Mai mult, mandatarul va trebui să se asigure că prețul este achitat integral la momentul întocmirii vânzării, chiar dacă, din diverse motive, dreptul de proprietate al vânzătorului nu se poate transmite la cumpărător decât la o dată ulterioară.

În argumentația noastră, mai spunem – cu valabilitate generală – că dacă în cuprinsul oricărui contract de mandat, nu se fac precizări speciale în ceea ce privește modalitatea de îndeplinire a obligațiilor de către mandatar (a se vedea exprimarea vagă “va primi prețul”), atunci acesta trebuie să se asigure ca obligațiile esențiale ale cocontractantului *să fie executate integral* în momentul realizării actului pe care mandatarul a fost împuternicit să-l încheie, *aceasta pentru a se respecta regula generală potrivit căreia nici un creditor nu poate fi obligat să accepte executări parțiale*.

✓ Dacă mandantul a consimțit ca prețul să fie plătit și în rate, și mandatarul a fost însărcinat să-l încaseze fără a se face alte precizări, acesta are dreptul să-l primească și ulterior încheierii contractului de vânzare, indiferent cât de îndepărtat în timp raportat la data întocmirii vânzării ar fi termenul/termenele pentru plata restului de preț. Obligația mandatarului de a încasa prețul trebuind, în mod firesc, să fie îndeplinită după momentul consimțirii actului de vânzare, mandatul său nu încetează o dată cu realizarea vânzării, ci cu primirea întregului preț.

✓ Mandatarul este liber să negocieze prețul, să-l încaseze¹⁴, să trateze cu mai mulți potențiali cumpărători, să încheie promisiuni de vânzare. Mandatarul nu poate însă accepta o altă modalitate de plată a prețului decât în bani (ceea ce ar însemna schimbarea naturii juridice a contractului). De asemenea, mandatarul nu poate consimți ca prețul să fie plătit unei alte persoane decât vânzătorului; pentru realizarea unei construcții juridice de tipul delegației sau a

¹³ Henri Capitant, *De la cause des obligations*, Paris, 1924, p.39.

¹⁴ Facem precizarea că doctrina veche franceză nu considera că mandatul de vânzare cuprindea și dreptul mandatarului de a încasa prețul, în lipsa unei stipulații exprese în acest sens.

unea ce îmbracă forma unei donații indirecte, mandatarul are nevoie de mandat special din partea vânzătorului.

✓ Mandatarul poate decide agravarea răspunderii vânzătorului pentru garanția pentru evicțiune?

În această privință s-a decis că mandatarul nu poate să ia alte angajamente, în numele mandantului, dincolo de regulile *dreptului comun al vânzării*, dacă nu a primit această putere în mod expres¹⁵.

✓ Mandatarul poate decide renunțarea la privilegiul vânzătorului pentru plata prețului/restului de preț, el fiind singurul în măsură să aprecieze oportunitatea unei astfel de decizii. Notarul nu trebuie decât să-l consilieze în ceea ce privește natura juridică a privilegiului, avantajele acestuia, dar și despre posibilele consecințe ale renunțării la notarea privilegiului în cartea funciară, la fel cum ar fi făcut și dacă vânzătorul ar fi fost prezent.

✓ Mandatarul poate să vândă nuda proprietate unei persoane, iar un dezmembrământ al dreptului de proprietate altei persoane, fie prin același act, fie prin acte separate (întocmite la date diferite), respectând astfel obiectul și limitele mandatului.

Se pune problema dacă mandatarul ar putea să înstrăineze numai nuda proprietate și să rețină, în numele mandantului, un dezmembrământ al dreptului de proprietate, deși această posibilitate nu s-ar fi prevăzut în mandat. Răspunsul este afirmativ, pentru că, în ceea ce-l privește pe mandant, operațiunea de vânzare în sensul ieșirii bunului din patrimoniul său a fost îndeplinită, chiar dacă acesta deține în continuare un atribut al dreptului de proprietate.

✓ Mandatul pentru vânzarea unei cote indivize dintr-un bun nu este valabil pentru efectuarea partajului voluntar cu privire la acel bun, chiar dacă “vânzătorul”- partajant (neatribuindu-i-se lot în natură) ar urma să primească sultă în urma partajului. Cum am spus, mandatarul este ținut să îndeplinească întocmai obiectul mandatului și să încheie numai acel act juridic pentru care a primit împuternicire, neputând executa mandatul prin echivalent. Apoi, în regulă generală, mandatul pentru întocmirea unui act de dispoziție cu privire la un bun, nu este valabil nici pentru întocmirea altui act de dispoziție, nici pentru întocmirea unui act de administrare, principiul potrivit căruia *cine poate mai mult, poate și mai puțin* nefiind aplicabil în materie de mandat, al cărui obiect trebuie executat întocmai.

✓ Mandatarul însărcinat cu vânzarea unui teren, poate efectua în mod valabil dezmembrarea acestuia, în scopul valorificării terenului lotizat sau este obligat să-l vândă în bloc? Are nevoie mandatarul de un mandat special pentru dezmembrare?

Nu avem în vedere cazurile în care lotizarea imobilului apare ca o cerință obligatorie, prealabilă, fără de care nu se poate ajunge la executarea efectivă a mandatului de vânzare (ex: dezmembrarea apartamentelor dintr-un bloc), cazuri în care mandatarul însărcinat cu vânzarea apartamentelor poate efectua valabil și operațiunea de dezmembrare în temeiul mandatului de vânzare.

În ipoteza noastră, dezmembrarea apare ca fiind o operațiune facultativă. În mod normal, operațiunea de dezmembrare este una de sine stătătoare, neapărând ca fiind accesorie, prealabilă întocmirii unui alt act, de aceea la prima vedere, ar putea părea că mandatarul însărcinat cu vânzarea bunului și care nu are mandat expres și pentru dezmembrare, nu o poate realiza. Suntem de părere însă că dezmembrarea poate fi privită și din perspectiva unui mod de executare a mandatului de vânzare și, în virtutea faptului că mandatarul trebuie să aibă inițiativă în încheierea actului, în lipsa unor indicații exprese, el poate alege orice mod de executare care să fie cel mai adaptat și cel mai util mandantului. Dacă modul de executare ales a fost de natură să aducă prejudicii mandantului, evident mandatarul va răspunde în temeiul obligațiilor pe care le are.

✓ Pentru aceleași motive, vom decide că mandatarul însărcinat să vândă mai multe terenuri (fie prin aceeași procură, fie prin procuri separate), poate să le alipească (și chiar să le dezmembreze ulterior) și apoi să le vândă.

✓ Mandatarul vânzătorului poate îndeplini și alte operațiuni nespecificate (acte materiale) în cuprinsul mandatului, dar care se arată a fi necesare pentru vânzarea bunului, cum

¹⁵ Marcel Planiol, Georges Ripert, *op.cit.*, p.808.

ar fi solicitarea eliberării de copii legalizate din arhiva biroului notarial unde se află actul de proprietate al vânzătorului.

Dacă se constată existența unei erori materiale în cuprinsul actului de proprietate al vânzătorului, chiar dacă aceasta constituie o piedică în realizarea operațiunii de vânzare, mandatarul nu poate solicita îndreptarea erorii în temeiul mandatului de vânzare pe care îl are. Credem că formalitățile anterioare întocmirii actului de vânzare, și care nici nu se impune să fie specificate în cuprinsul procurii, deoarece necesitatea firească a îndeplinirii acestora se prezumă, se pot rezuma la obținerea certificatului de atestare fiscală (eventual, plata datoriilor existente), efectuarea formalităților de publicitate imobiliară, obținerea diverselor adeverințe, obținerea certificatului de urbanism, etc. Pentru acest motiv, mandatarul vânzătorului nu ar putea solicita nici eliberarea unui duplicat al actului de proprietate al vânzătorului.

✓ Mandatarul poate solicita îndreptarea unei erori materiale existente în cuprinsul contractului de vânzare pe care l-a încheiat. Aceasta pentru că un mandatar prudent și diligent are obligația să se asigure că executarea mandatului este eficace și că actul va produce toate efectele dorite de mandant. Apoi, este posibil ca eroarea să împiedice efectuarea unor formalități ce se află în prelungirea firească a operațiunii de vânzare și care, dacă nu s-ar îndeplini, ar putea afecta drepturile mandantului sau chiar ale cocontractantului (spre exemplu, publicitatea imobiliară, înscrierea în evidențele fiscale, etc.).

Problema va primi același răspuns în cazul oricăror alte mandate.

✓ Mandatarul însărcinat cu vânzarea unui bun viitor, ce se va edifica sau care se află deja în stadiu de construcție, încalcă dispozițiile mandatului dacă încheie o cesiune a drepturilor ce rezultă din autorizația de construire, în loc să vândă imobilul finalizat.

✓ Mandatul pentru vânzarea unui apartament nu dă dreptul și la vânzarea bunurilor mobile existente în apartament¹⁶.

✓ Să luăm ipoteza unui mandat de vânzare a unui bun comun dat de către unul dintre soți (unui terț sau chiar celuilalt soț). Ulterior întocmirii mandatului (dar înainte de vânzarea bunului), soții divorțează fără a-și partaja bunurile. Poate fi considerat valabil mandatul dat pentru vânzarea unui bun comun, care între timp și-a schimbat regimul juridic?

Suntem de părere că mandatarul poate în continuare să execute mandatul; regimul juridic de bun comun încetând, mandatarul va trebui însă să stabilească cota indiviză din bun ce i se cuvine mandantului, de comun acord cu fostul soț, deși această etapă nu a putut fi prevăzută la momentul conferirii împuternicirii.

Rămâne de discutat dacă mandatarul mai poate executa mandatul, atunci când acesta este fostul soț al mandantului. Într-adevăr, se impune să avem în vedere o altă obligație (generală) a mandatarului, și anume aceea de a fi loial mandantului și care, în acest caz, capătă o semnificație deosebită. S-ar putea replica faptul că un mandant diligent și prudent ar fi putut ulterior pronunțării divorțului să revoce expres mandatul, iar dacă nu a făcut-o, se poate presupune că a confirmat tacit încrederea acordată mandatarului său-fost soț. Dimpotrivă, se poate argumenta că divorțul poate fi interpretat drept o retragere a încrederii acordate mandatarului, echivalând cu o revocare tacită a mandatului. În doctrină, s-a apreciat că trebuie analizate circumstanțele de fapt și că divorțul nu ar presupune întotdeauna o revocare tacită a mandatului acordat fostului soț (spre exemplu, atunci când mandatul a fost dat chiar în timpul desfășurării procesului de divorț, sau în timpul separației de fapt constatată de instanță)¹⁷.

Această problemă prezintă același interes indiferent de obiectul mandatului.

3.2 Mandatul pentru cumpărare

✓ În lipsa unor instrucțiuni speciale, obligația de a executa mandatul constă, în acest caz, în obligația principală a mandatarului de a încheia un act juridic prin care cumpărătorul să dobândească ***dreptul de proprietate deplină*** asupra bunului, respectiv acesta să aibă toate atributele: ***dispoziția, posesia și folosința***. Pentru aceasta nici nu este nevoie de precizări

¹⁶ Cum pentru vânzarea bunurilor mobile nu se impune forma autentică, mandatarul își poate asuma, eventual, răspunderea încheierii unui contract de vânzare-cumpărare sub semnătură privată cu privire la acestea; notarul nu poate însă cuprinde bunurile mobile în obiectul contractului de vânzare-cumpărare dacă se constată că mandatul este limitat la vânzarea imobilului.

¹⁷ P. Wéry, *op.cit.*, p.271.

suplimentare din partea mandantului, pentru că este lesne de înțeles că în intenția oricărui achizitor se află nu numai dobândirea unui bun înțeleasă în sensul intrării acestuia în patrimoniu, ci și a tuturor prerogativelor specifice titularului de proprietate. Dacă această condiție nu este îndeplinită integral, mandatarul nu a respectat obiectul și limitele mandatului. Pentru aceste motive, urmează să decidem că, spre exemplu:

- mandatarul nu poate cumpăra un teren care nu are ieșire la drum public, pentru că dobânditorul va fi lipsit de folosința totală a bunului, indiferent de ce destinație are sau va avea terenul. Prin ieșire la drum public înțelegem o cale de acces care să asigure nu numai accesul persoanelor, dar și al autovehiculelor.
- mandatarul însărcinat cu dobândirea unui bun, nu poate cumpăra numai un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau o cotă indiviză dintr-un bun. Dispoziția, folosința și posesia se pot exercita în deplinătatea lor și împreună numai în cazul dreptului de proprietate exclusivă. Mai mult, o astfel de achiziție îmbracă forma unei *executări parțiale* a mandatului și drept consecință nu-i poate fi opozabilă mandantului. Faptul că ar exista și posibilitatea ca ulterior să se realizeze o executare totală, iar mandatarul (sau mandantul personal) să achiziționeze restul cotelor indivize din bun, respectiv nuda proprietate, este irelevant când vine vorba de analiza obligațiilor mandatarului, principiul general fiind acela că nici un creditor nu poate fi constrâns să accepte executări parțiale.

Cum am spus, în materia interpretării mandatului s-a decis că nu se poate face aplicarea adagiului potrivit căruia *cine poate mai mult, poate și mai puțin*. O astfel de interpretare ar duce la o multitudine de abuzuri din partea mandatarului, existând pericolul ca voința mandantului să fie mereu distorsionată. Mandatul trebuie să fie interpretat restrictiv, nefiind admise nici executări prin echivalent.

Avem în vedere o singură situație în care achiziția unei cote indivize este nu numai permisă, dar și utilă mandantului, fiind obligatorie pentru mandatar: aceea a cumpărării unui teren și a unei cote indivize din calea de acces care asigură ieșirea la drumul public. Situația nu prezintă însă nimic excepțional pentru că un astfel de teren, având destinația de cale de acces aferentă mai multor loturi de proprietate, nu va putea fi folosit decât în comun, aceasta fiind modalitatea naturală de exploatare, neexistând o altă posibilitate decât a dobândirii dreptului de proprietate în indiviziune.

- mandatarul nu poate cumpăra nici măcar nuda proprietate din bun, pentru că mandantul va fi lipsit de unele attribute ale dreptului de proprietate, care îl vor împiedica să folosească bunul. Executarea deplină a mandatului se apreciază la momentul îndeplinirii acestuia, nu raportat la unele evenimente viitoare. Faptul că la un moment dat mandantul va deveni într-un final proprietar deplin urmare a stingerii dezmembrământului (esențialmente viager în cazul persoanelor fizice), nu prezintă relevanță din punctul de vedere al executării obligațiilor mandatarului.
- mandatarul nu poate cumpăra un bun asupra căruia o altă persoană are un drept de folosință (ex: contract de închiriere, contract de comodat).
- mandatarul nu poate achiziționa nici măcar un teren care este grevat, în parte, de un drept de servitute de trecere (dobândirea unui teren grevat în totalitate de un drept de servitute fiind evident exclusă).
- mandatarul nu poate consimți la prevederea unei interdicții (temporare) de înstrăinare și grevare a bunului achiziționat, ceea ce ar avea ca efect lipsirea mandantului de folosința bunului, utilitatea achiziției fiind compromisă din acest punct de vedere.
- poate mandatarul să încheie actul sub o condiție rezolutorie sau suspensivă? Plecând de la același raționament, în sensul că el trebuie să asigure dobândirea dreptului de proprietate deplină, mandatarul nu poate consimți la o condiție suspensivă, căci aceasta, deși conferă unele drepturi proprietarului sub condiție suspensivă, face

incertă calitatea sa de proprietar. În ceea ce privește condiția rezolutorie, este adevărat că până la îndeplinirea condiției, proprietarul sub condiție rezolutorie are aceleași prerogative ca și proprietarul deplin. La fel de adevărat este faptul că dreptul său de proprietate nu este însă consolidat, ci este afectat de o incertitudine, astfel încât urmează să conchidem că nici încheierea actului sub condiție rezolutorie nu poate fi acceptată.

Problema se pune la fel în cazul oricăror alte acte juridice.

- în mod evident, mandatarul nu poate cumpăra un bun grevat de ipotecă sau alte sarcini, privilegii, sulte.

✓ Mandatarul care nu a primit instrucțiuni speciale are libertate deplină sub aspectul alegerii bunului:

- în cazul unui apartament: mandatarul poate decide singur câte camere urmează să aibă imobilul, suprafața utilă, zona în care este situat, etajul, eventualele dotări ale imobilului.
- în cazul unui teren: mandatarul poate decide singur suprafața, categoria de folosință, existența sau nu utilităților, amplasarea terenului, în intravilan sau în extravilan.

Poate mandatarul să cumpere un apartament situat într-un bloc ce prezintă risc seismic, constatat de instituțiile abilitate? Fără îndoială, un astfel de apartament îndeplinește aceleași condiții ca orice alt apartament din punctul de vedere al oferirii capacității, aptitudinii generale de a fi locuit.

Prezența riscului seismic constituie însă o reală amenințare a însuși dreptului de dispoziție prin posibila dispariție materială a bunului, pentru că, spre deosebire de alte blocuri (unde efectele unui seism vor exista, cu siguranță, dar unde nu a fost stabilită posibilitatea dispariției imobilului), existența acestuia este clar amenințată în cazul producerii unui seism. Mai mult decât riscul dispariției bunului, ar trebui să îngrijoreze pericolul la adresa vieții proprietarului și a ocupanților imobilului.

De aceea, credem că un mandant diligent, care are cunoștință de faptul că blocul prezintă risc seismic, nu poate cumpăra un apartament situat într-un astfel de bloc.

✓ Poate mandatarul cumpărătorului să consimtă ca vânzătorul să predea imobilul cumpărătorului la un termen ulterior realizării vânzării?

Răspunsul se situează pe același plan cu cel pe care l-am dat atunci când am analizat dacă mandatarul vânzătorului poate accepta plata prețului la termen.

Și mandatarul cumpărătorului trebuie să se asigure că vânzătorul își *execută integral obligațiile la momentul realizării vânzării*, și cumpărătorul dobândește nu numai dreptul de proprietate deplină, ci și posesia și folosința utilă a bunului. Asimilăm această situație cu cea a dobândirii de către mandatar a unui bun închiriat (evident, inadmisibilă). Este suficient să dăm exemplul unui termen de predare fixat la un an sau doi după realizarea vânzării pentru a observa cu ușurință că, astfel, cumpărătorul este lipsit de folosința bunului o perioadă îndelungată; raționamentul este însă valabil chiar și atunci când termenul de predare ar fi mai scurt (o lună).

✓ Mandatarul are dreptul să consimtă la stipularea unui **pact comisoriu** în cazul în care cumpărătorul nu ar plăti prețul la termen. Pactele comisorii sunt clauze care urmăresc să înlăture rolul instanțelor de judecată în pronunțarea rezoluției contractelor.

✓ Mandatarul însărcinat cu plata prețului, fără alte precizări, poate plăti prețul/restul de preț și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare. În această situație, una din obligațiile sale va trebui executată după data încheierii vânzării, dar mandatarul se află în continuare în limitele mandatului.

✓ Mandatarul nu poate să consimtă la stipularea unui clauze de întreținere și îngrijire în sarcina cumpărătorului, pe lângă prețul plătit. De altfel, mandatarul nu-l poate obliga pe mandant la efectuarea altor prestații (obligații de a da, a face sau a nu face) decât cele care revin în mod normal unui cumpărător și sunt specifice contractului de vânzare-cumpărare, respectiv plata prețului (obligație de a da).

✓ S-a decis¹⁸ că mandatarul nu poate consimți la o **clauză penală** în caz de neplată/plată cu întârziere a prețului. Într-adevăr, în pofida denumirii de “clauză” ce poate fi înșelătoare și uneori a terminologiei improprii folosite de Codul Civil (art.1071 – “*Când obligația principală, contractată cu o clauză penală ...*”), clauza penală este în fapt o altă “afacere”, o altă convenție (ce trebuie să îndeplinească condițiile de validitate specifice oricărei convenții¹⁹), pentru care mandatarul are nevoie de un mandat special. Faptul că existența și eficiența sa se raportează întotdeauna la un raport juridic principal, fiind accesorie acestuia, nu-i răpește însă statutul de convenție autonomă, în sensul că ea se poate încheia și printr-o convenție separată, iar îndeplinirea condițiilor de validitate se apreciază distinct.

✓ Dacă mandantul intenționează să cumpere un teren determinat, indicând în cuprinsul procurii suprafața exactă a acestuia (menționată în titlul de proprietate), iar la efectuarea măsurătorilor cadastrale, se dovedește a avea în realitate o suprafață mai mică, mandatarul nu respectă obiectul mandatului dacă achiziționează terenul. Aceasta pentru că, deși el achiziționează terenul indicat și dorit de mandant (ca amplasament, utilități, etc.), acesta nu mai corespunde celui pe care acesta l-a avut în vedere la momentul exprimării consimțământului (suprafață, hotar).

✓ Mandatarul însărcinat cu dobândirea unui teren încalcă limitele mandatului dacă achiziționează un teren pe care se află o fundație sau o construcție. Chiar și în lipsa oricăror indicații, se poate prezuma că mandantul a urmărit să achiziționeze un teren neconstruit și nu unul pe care se află o construcție (pe care nici nu a putut-o dobândi, mandatarul neavând împuternicire pentru a dobândi și o construcție).

✓ Mandatarul însărcinat cu dobândirea unei construcții nu-și execută în totalitate mandatul dacă încheie un act privind un imobil ce se află încă în stadiu de construcție sau nu a fost finalizat. Cu privire la un imobil încă nefinalizat, mandatarul poate cel mult încheia un antecontract de vânzare-cumpărare, contractul de vânzare trebuind să aibă ca obiect un imobil apt să poată fi locuit. De asemenea, el nu respectă obiectul mandatului dacă, în loc să cumpere un imobil, achiziționează drepturi ce rezultă dintr-o autorizație de construire.

✓ Mandantul intenționând să achiziționeze o locuință prin credit și împuternicind astfel mandatarul atât pentru cumpărarea imobilului, cât și pentru obținerea creditului și a constituirii ipotecii asupra imobilului cumpărat, va putea fi reprezentat valabil indiferent de tipul de credit pe care mandatarul decide sau îl poate accesa în numele său: credit ipotecar sau achiziție prin programul “Prima Casă”. Specializarea mandatului nu trebuie exagerată, astfel încât nu se impune menționarea expresă a posibilității accesării programului „Prima Casă”. Cum am spus, este suficient ca voința mandantului să rezulte clar cu privire la actele juridice ce urmează să fie încheiate (cumpărare, obținerea unui credit, garantarea restituirii sale prin constituirea unui drept de ipotecă asupra bunului cumpărat), în această privință programul „Prima Casă” neconstituind altceva decât un alt tip de credit. Faptul că prezintă anumite particularități (în ceea ce privește garantarea sa) nu este relevant; cum mandantul nu a avut în vedere un anumit tip de credit, mandatarul dispune de libertate deplină de alegere a modalității de executare. Mai mult, în temeiul mandatului, mandatarul poate da și declarația autentică privind îndeplinirea de către mandant a condițiilor pentru accesarea creditului (potrivit art.1, Anexa 2 din HG 717/2009 cu modificări).

3.3. Mandatul pentru efectuarea partajului voluntar

✓ Întâlnim în practică procuri potrivit cărora mandantul lasă la aprecierea mandatarului să stabilească la momentul întocmirii contractului de partaj, dacă va primi sau nu lot în natură. Un astfel de mandat este valabil pentru că numai cu ocazia efectuării partajului, în funcție de bunurile partajabile, de pretențiile fiecărui partajant și de posibilitatea împărțirii lor comode în natură, este posibil ca un partajant să solicite și să primească un bun în întregime, iar ceilalți copartajanți să accepte (sau nu) să fie dezinteresați plătindu-li--se sulta corespunzătoare.

¹⁸ Cristina Popa Nistorescu, *op.cit.*, p.112. În același sens, a se vedea o decizie citată în P. Wéry, *op.cit.*, p.95; G. Baudry-Lacantinerie et A. Wahl, *op.cit.*, p.293.

¹⁹ Constantin Stătescu, Corneliu Bârsan, *Drept civil, Teoria generală a obligațiilor*, Ed. ALL BECK, 2000, p.325.

Mandatarul nu poate însă decide renunțarea la primirea sultei. Aceasta pentru că ieșirea din indiviziune fără ca un partajant să primească lot în natură și nici sultă echivalează cu o renunțare la un drept și trebuie stipulată expres în cuprinsul mandatului. Problema se pune în aceiași termeni și atunci când, deși mandantul primește lot în natură, acesta fiind însă de o valoare mai mică decât cele atribuite celorlalți copartajanți, i s-ar cuveni sultă.

- ✓ Mandatarul poate decide singur bunurile ce vor compune lotul mandantului.
- ✓ Mandatarul este autorizat să stabilească și cota indiviză ce i se cuvine mandantului din masa partajabilă – dacă aceasta nu rezultă din actele de proprietate (spre exemplu, în cazul unui partaj de bunuri comune, sau al unor bunuri cu privire la care s-a reconstituit dreptul de proprietate mai multor persoane, în baza Legii nr.18/1991) – chiar dacă mandantul nu a precizat expres că îl autorizează să stabilească cota, pentru că numai astfel poate mandatarul să îndeplinească mandatul încredințat.

- ✓ În cazul unui mandat dat pentru „partajul **tuturor** bunurilor mobile și imobile dobândite în timpul căsătoriei” – deci fără individualizarea acestora în cuprinsul procurii, mandatarul are puterea de a stabili inclusiv calitatea de bun comun a bunurilor supuse partajului, raportat la dispozițiile Codului Familiei în materie.

Cum la momentul efectuării ieșirii din indiviziune, de regulă foștii soți doresc clarificarea tuturor problemelor patrimoniale, mandatarul având dreptul de a stabili masa partajabilă, are dreptul să consimtă, în numele mandantului său, că soții nu au mai dobândit și alte bunuri comune în timpul căsătoriei, în afara celor care fac obiectul contractului de partaj. Dacă, în schimb, mandatarul ar fi primit mandat pentru partajul anumitor bunuri, individualizate, evident acesta nu s-ar fi putut pronunța cu privire la existența/inexistența altor bunuri comune.

Deși masa bunurilor comune se stabilește independent de masa bunurilor proprii, nefiind nevoie să se raporteze la aceasta în vreun fel, această operațiune poate avea ca efect și o stabilire indirectă (prin excludere) a celorlalte bunuri, proprii, care nu fac obiectul partajului. Cu toate acestea, mandatarul care are mandat doar pentru partajarea bunurilor comune, are puterea de a stabili în mod direct doar calitatea acestora de bun comun, aceasta fiind o operațiune obligatorie pentru a se putea realiza partajul, dar nu are și puterea de a stabili direct faptul că anumite bunuri au calitatea de bunuri proprii ale unui soț sau ale celuilalt, neavând mandat pentru această “afacere”.

3.4. Mandatul pentru a dona

- ✓ Contractul de donație face parte din acele contracte în care cauza obligației este complexă, deoarece considerarea persoanei donatarului face *parte integrantă din manifestarea de voință a donatorului*, neputând fi detașată de aceasta²⁰. Așadar, având în vedere caracterul *intuitu personae* al contractului de donație nu se poate concepe ca persoana donatarului să fie lăsată la alegerea mandatarului. Intenția de a gratifica aparține donatorului în exclusivitate și se integrează voinței acestuia, nu a mandatarului. Dacă în contractele cu titlu oneros, persoana cocontractantului nu prezintă relevanță, în contractele cu titlu gratuit aceasta este esențială (amintim al.2 al art.954 Cod Civil, potrivit căruia eroarea asupra persoanei anulează contractul atunci când considerația acelei persoane a fost *cauza principală* a convenției). Mandatul dat de donator va trebui să precizeze obligatoriu persoana donatarului sau, măcar, categoria din care acesta face parte (ex: persoanele nevoiașe dintr-o localitate, un tip de asociație de binefacere, etc.).

- ✓ Mandatarul donatorului nu poate agrava răspunderea acestuia dincolo de *dreptul comun* al donației și nu poate consimți ca donatorul să răspundă și pentru evicțiune.

- ✓ Mandatarul donatorului poate scuti de raport pe donatar.

- ✓ Poate mandatarul să încheie contractul în condițiile art.825 Cod Civil? Rămânând consecvenți ideii că mandatarul nu poate încheia actul supunând eficacitatea acestuia jocului unei condiții, dispozițiile art.825 reprezentând în fapt o condiție rezolutorie, vom decide că acesta nu poate consimți la încheierea contractului de donație în condițiile art.825.

²⁰ Henri Capitant, *op.cit.*, p.55.

✓ Mandatul dat pentru donația unei cote indivize unuia dintre coproprietari nu este valabil pentru ca mandatarul să efectueze partajul voluntar, chiar dacă mandantul-donator (“partajant”) ar urma să iasă din indiviziune fără să primească lot în natură și nici sultă, căci, după cum am văzut, mandatarului nu-i este permis să îndeplinească mandatul prin echivalent.

3.5. Mandatul pentru a încheia o donație în calitate de donatar

✓ În ceea ce privește conținutul mandatului pentru a încheia un contract de donație în calitate de donatar (chiar și atunci când donatarul este o persoană juridică), se impune ca persoana donatorului să fie menționată în cuprinsul procurii. Față de faptul că donatarul va avea o obligație de recunoștință față de donator (care în cazul furnizării de alimente este posibil să egaleze sau chiar să depășească valoarea donației primite), această obligație de grațitudine implicând aprecieri morale din partea donatarului, persoana donatorului nu poate fi lăsată la aprecierea mandatarului.

✓ În lipsa unei autorizări exprese din partea donatarului, mandatarul acestuia nu poate consimți la o donație cu sarcini. Sarcina poate consta într-o obligație de a da, a face sau a nu face asumată de donatar, fie în favoarea donatorului, fie în favoarea unei terțe persoane, mandatarul împuternicit pentru a încheia contractul de donație, având nevoie de acordul expres pentru a putea consimți ca donatarul să-și asume o astfel de obligație, în fapt, o altă “afacere”. Aceeași soluție o vom aplica chiar și în cazul sarcinii impusă în favoarea gratificatului și pe care doctrina²¹ nu o analizează ca pe o sarcină propriu-zisă, ci ca pe o donație cu o afecțiune specială.

✓ Spre deosebire de mandatul pentru cumpărarea unui bun, în care mandatarul trebuie să procure mandantului dreptul de proprietate deplină, cu toate atributele sale, **posesia, dispoziția și folosința**, în cazul mandatului pentru a încheia un contract de donație, acesta fiind un contract unilateral, mandatarul donatarului poate consimți la dobândirea numai a nudei proprietăți, sau a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, sau a unui bun care este grevat de un drept de folosință. Aceasta pentru că atât timp cât este îndeplinită condiția ca donația să aducă donatarului un avantaj, cât de redus, însă în orice caz cu titlu gratuit²², mandatarul a acționat în limitele mandatului său.

3.6. Mandatul pentru dezbaterea procedurii succesorale

✓ O primă problemă este aceea de a ști dacă dreptul de opțiune succesorală poate fi exercitat prin mandatar? Altfel spus, este dreptul de opțiune un drept exclusiv personal al succesibilului? Se întemeiază el pe considerente personale ale optantului sau nu reprezintă decât o decizie pur economică?²³

În această chestiune, majoritatea doctrinei²⁴ a decis că dreptul de opțiune nu este un act exclusiv personal, ci unul de natură patrimonială, motiv pentru care se recunoaște și dreptul creditorilor de a-l exercita pe calea acțiunii oblice²⁵. Cu toate acestea, se admite că opțiunea pe calea acțiunii oblice ar putea fi refuzată creditorului *dacă se dovedește, în concret, că există considerente de ordin moral* care ar face ca opțiunea să constituie în acest caz un act cu caracter exclusiv personal²⁶.

²¹ Octavian Căpățână, *Titlul gratuit în actele juridice*, Ed. Rosetti, 2003, p. 185.

²² Nu insistăm aici asupra atenuării caracterului gratuit al donației chiar de către legiuitor prin reglementarea obligației de recunoștință în sarcina donatarului, prin furnizarea de alimente (art.831 pct.3 Cod Civil).

²³ F. Laurent, *op.cit.*, vol.IX, p.349. Exercițarea dreptului de opțiune prin mandatar este avută în vedere de autor (într-o altă chestiune), fără nici o rezervă și fără ca acesta să arate că există o controversă în materie.

²⁴ A se vedea autorii citați în Fr. Deak, *Tratat de drept succesor*, Ed. Actami, 1999, p.424, nota 10.

²⁵ Mai mult, art.699 Cod Civil recunoaște dreptul creditorilor optantului de a revoca, pe calea acțiunii pauliene, renunțarea la o succesiune făcută în fraudă drepturilor lor. Fără a exista un text expres, doctrina admite posibilitatea exercitării acțiunii pauliene și a pentru a retracta un act de acceptare pură și simplă făcut în fraudă creditorilor.

²⁶ Mihail Eliescu, *Transmisiunea și împărțirea moștenirii în dreptul R.S.R.*, București, Editura Academiei RSR, 1966, p.89. Autorul admite posibilitatea refuzului acțiunii oblice mai ales în ceea ce privește creditorii legatarilor (acceptarea comportând, în opinia autorului, o apreciere morală ce aparține numai legatarului), în privința acceptării moștenirii legale considerând că aceasta nu face altceva decât să consolideze titlul de moștenitor.

În practica notarială se admite posibilitatea exercitării dreptului de opțiune succesorală prin mandatar²⁷. Se poate considera că dacă mandantul a înțeles să confere unei persoane dreptul de a opta în numele său (în oricare din modalitățile prevăzute de Codul Civil), atunci actul de opțiune nu reprezintă în intenția succesibilului-mandant un act personal care să poată fi exercitat numai de acesta. Se argumentează și prin faptul că, de cele mai multe ori, mandantul nu are cunoștință de suficiente elemente pentru a opta personal, date precum situația pasivului, eventuale acte de ultimă voință ale defunctului urmând să le cunoască abia pe parcursul desfășurării procedurii, la care evident nu poate fi prezent. Reținem că un astfel de mandat dă dreptul mandatarului să renunțe la succesiune, chiar când nu ar exista pasiv succesoral sau acesta ar fi în orice caz mai mic decât activul !

Putem manifesta unele rezerve față de posibilitatea acceptării prin mandatar a unui legat cu sarcină, dacă mandantul nu avea cunoștință de sarcina impusă.

✓ Mandatarul este liber să stabilească masa succesorală (inclusiv, eventualele cote indivize în cazul în care bunurile ce au aparținut defunctului au fost deținute în stare de indiviziune sau devălmășie în timpul vieții), iar în cazul în care mandantul este moștenitor rezervatar, mandatarul poate să fie sau nu de acord cu liberalitățile făcute de defunct (fie prin acte între vii, fie mortis causa).

✓ O altă problemă este aceea de a ști cum interpretăm mandatul pentru dezbaterea succesiunii, fără ca mandantul să fi mandatat și pentru a exercita dreptul de opțiune succesorală? Se poate considera că un astfel de mandat – evident, incomplet – exprimă de fapt un act de acceptare tacită, care face imposibilă exercitarea dreptului de opțiune în alt mod de către mandatar în cursul procedurii? Dimpotrivă, se poate considera că un astfel de mandat conține în sine, tacit, puterea de a opta în orice mod, căci altfel cum ar putea participa mandatarul la procedură, dacă nu ar face un act prin care mandantul să-și însușească sau nu calitatea de moștenitor?

În mod evident, un astfel de mandat nu poate fi considerat un act de acceptare tacită. După cum s-a arătat, fiind citat, simpla prezență a unui succesibil în cursul procedurii, nu valorează act de acceptare tacită. De aceea, nici mandatul pentru participarea la procedura succesorală, nu poate valora act de acceptare tacită.

Apoi, deși incomplet, conținând totuși expresii ca “va stabili masa succesorală ..”, “...numărul și calitatea moștenitorilor”, credem că acest mandat poate fi interpretat în sensul că dă dreptul mandatarului să exercite inclusiv dreptul de opțiune succesorală, pentru că numai în acest mod (după însușirea calității de moștenitor în numele mandantului) va putea participa la procedură și va putea astfel executa mandatul.

✓ Se impune să știm dacă mandatul încetează o dată cu încheierea procedurii successorale notariale (fie prin suspendarea cauzei, fie prin eliberarea certificatului de moștenitor) sau dacă mandatarul poate, în temeiul aceluiași mandat, să solicite repunerea pe rol a dosarului succesoral suspendat sau suplimentarea masei successorale.

De multe ori, mandatele pentru dezbaterea succesiunii conțin formula “...va obține certificatul de moștenitor”, acesta fiind evident scopul pe care mandantul îl urmărește. Mandatarul nu-și poate asuma o obligație de rezultat, dar el trebuie să depună toată diligența pentru executarea mandatului pe care l-a acceptat. De aceea, suntem de părere că *mandatarul are puterea de a solicita repunerea pe rol a cauzei suspendate, reluarea procedurii successorale notariale și obținerea certificatului de moștenitor, în temeiul aceluiași mandat, fără a fi nevoie de un mandat special*.

Dacă s-au omis a se declara bunuri cu ocazia desfășurării unei prime proceduri successorale (sau situația juridică a acestora nu era clară la acel moment) și se impune obținerea unui certificat de moștenitor suplimentar, *mandatarul poate solicita completarea masei successorale în temeiul aceluiași mandat, nefiind nevoie de un mandat special*. Din faptul că interesul moștenitorului este acela de “a obține certificatul de moștenitor”, trebuie să înțelegem că moștenitorul-mandant urmărește ca mandatarul să îndeplinească toată procedura legală pentru a clarifica transmisiunea activului și pasivului moștenirii cu privire la toate bunurile ce au

²⁷ În acest sens, a se vedea Ioan Popa, *Curs de drept succesoral*, Universul Juridic, București, 2008, p.270.

aparținut defunctului, și nu numai cu privire la cele ce au fost declarate cu ocazia unei prime dezbateri. Din punct de vedere procedural, nu interesează pe mandant dacă aceasta se realizează printr-un singur certificat de moștenitor sau, ulterior, prin mai multe certificate de moștenitor suplimentare. Ceea ce el urmărește este reglarea în totalitate a transmisiunii, iar mandatarul este obligat să urmeze procedura, astfel cum aceasta este prevăzută de legislația în vigoare, până la îndeplinirea integrală a obiectului mandatului.

3.7. Mandatul pentru încheierea unui contract de schimb

✓ Sub aspectul alegerii bunului care face obiectul schimbului, mandatarul dispune de aceeași libertate pe care am exemplificat-o și în cazul mandatarului cumpărătorului. Unele probleme de interpretare pot să apară în cazul în care mandantul nu a specificat nici măcar trăsăturile generale sau categoria din care face parte bunul ce-l va primi în schimb, respectiv dacă acesta ar trebui să fie din aceeași “categorie” cu cel transmis de mandant. Spre exemplu, dacă mandatarul însărcinat să schimbe un apartament va trebui să caute tot un apartament sau poate schimba cu un teren, sau, mai mult, dacă fiind însărcinat să schimbe un apartament cu 4 camere, îl poate schimba cu o garsonieră, evident primind sultă? Am oferit exemple aflate la poli opuși tocmai pentru a evidenția paleta foarte largă de decizie de care ar putea beneficia mandatarul. Cum nu este de esența schimbului, și nici măcar de natura sa, ca bunurile schimbate să facă parte din aceeași categorie, mandatarul poate schimba cu orice fel de bun. El trebuie însă să respecte principiul echivalenței prestațiilor, iar în cazul în care bunul mandantului este de o valoare mai mare, acestuia i se cuvine obligatoriu sultă. În cazul bunurilor imobile, valorile care ne interesează pentru a stabili echivalența sunt, evident, cele declarate de părți și nu cele rezultate din evaluările efectuate de Camerele notarilor publici în condițiile prevăzute de Codul fiscal.

✓ Dacă bunul mandantului are o valoare mai mică, poate mandatarul acestuia să consimtă ca acesta să plătească sultă copermutantului, dacă această ipoteză nu a fost cuprinsă în mandat? Credem că răspunsul este afirmativ. Ne putem imagina trei modalități în care se poate realiza schimbul: 1) bunurile sunt egale valoric; 2) bunul mandantului are o valoare mai mare și va primi sultă de la copermutant; 3) bunul mandantului are o valoare mai mică și acesta va trebui să plătească sultă copermutantului. Astfel, dacă mandantul nu a avut în vedere, în mod special, una din aceste posibilități, putem conchide că a lăsat libertate deplină de alegere mandatarului și că acesta poate realiza schimbul în oricare din modalitățile posibile.

✓ Dacă mandantul i se cuvine sultă, mandatarul nu poate renunța la primirea acesteia decât dacă un asemenea drept i-a fost conferit expres.

3.8. Mandatul pentru obținerea autorizației de construire

✓ Mandatul pentru obținerea unei autorizații de construire *cu privire la oricare din terenurile proprietatea mandantului* (pe care mandatarul le poate alege în funcție de natura construcției, a solului, a destinației, a exploatării economice, a vadului comercial, etc.) este valabil pentru ca mandatarul să alipească două terenuri în cazul în care decide amplasarea construcției pe linia de hotar dintre acestea?

Este adevărat că alipirea terenurilor este în acest caz obligatorie, în caz contrar neputându-se obține autorizația de construire, dar actul de alipire nu se poate încadra în acele acte, nespecificate în cuprinsul mandatului, pe care mandatarul le poate îndeplini valabil întrucât s-ar afla în prelungirea firească a misiunii încredințate. Actele pe care mandatarul le-ar putea îndeplini în temeiul unui astfel de mandat se pot rezuma la: alegerea terenului pe care se va edifica construcția, întocmirea planului de situație, întocmirea documentației cadastrale și întabularea dreptului de proprietate asupra terenului, obținerea certificatului de urbanism și a tuturor avizelor ce se impun, scoaterea terenului din circuitul agricol, etc. Pentru realizarea unei alipiri, considerăm că mandatarul are nevoie de un mandat special.

✓ De asemenea, în cazul în care, cu ocazia unor noi măsurători cadastrale, se observă o diferență în minus față de suprafața de teren înscrisă în actul de proprietate al mandantului sau o modificare a limitelor de hotar, mandatarul nu poate fi de acord cu aceste

modificări în vederea recepției unei noi documentații cadastrale, chiar dacă aceasta constituie o piedică absolută în procedura obținerii autorizației de construire.

3.9. Mandatul pentru constituirea unui drept de ipotecă

✓ Știm că ipoteca trebuie să îndeplinească condiția specializării sub cele două aspecte: a individualizării bunului și a creanței. Aceasta trebuie îndeplinită la momentul întocmirii contractului de ipotecă și nu a mandatului, întrucât art.1536 al.2 Cod Civil nu impune o astfel de condiție. În acest caz, este suficient deci să rezulte clar puterea mandatarului de a constitui drept de ipotecă, *neimpunându-se nici individualizarea bunului și nici a creanței ce urmează a se garanta*. De aceea, am admis posibilitatea de a constitui drept de ipotecă asupra tuturor bunurilor mandantului, inclusiv asupra celor pe care acesta le va dobândi ulterior întocmirii mandatului (ne gândim la situația obișnuită a unei achiziții urmată concomitent de constituirea unui drept de ipotecă asupra bunului achiziționat în favoarea băncii finanțatoare, mandantul conferind mandat atât pentru cumpărare, cât și pentru ipotecă). Mai mult, în acest caz, mandantul nici nu poate cunoaște la momentul întocmirii procurii caracteristicile bunului ce urmează să fie ipotecat.

✓ Dacă proprietarul unui bun imobil a dat mandat pentru constituirea unui drept de ipotecă, fără arătarea debitorului obligației ce urmează a se garanta, mandatarul poate decide în mod valabil să constituie drept de ipotecă în vederea garantării executării obligațiilor de către orice persoană.

✓ Mandatul de a ipoteca toate (oricare din) bunurile mandantului cuprinde și ideea că mandantul a lăsat la aprecierea mandatarului care din bunurile sale vor face obiectul dreptului de ipotecă, în funcție, spre exemplu, de cerințele creditorului, de valoarea efectivă a bunurilor ce va rezulta din expertizele ce se vor efectua, întocmind astfel un mandat în care mandatarul să aibă libertatea să decidă care din bunurile sale să fie ipotecate.

✓ Mandatul pentru constituirea unui drept de ipotecă este valabil doar pentru constituirea unei ipoteci, sau el ar putea fi folosit pentru constituirea mai multor ipoteci? Dacă din formularea mandatului nu reiese că dreptul de ipotecă se va putea constitui ori de câte ori va fi nevoie pentru garantarea unor obligații, atunci trebuie să interpretăm mandatul în sensul că mandatarul are puterea de a încheia o singură dată un contract de ipotecă.

✓ Interdicțiile (de înstrăinare, grevare, închiriere, etc. – de o varietate în continuă creștere) impuse proprietarului-garant ipotecar au devenit o clauză de stil în contractele de ipotecă. Ele ar putea fi interpretate ca o garanție în plus adusă creditorului, mai ales în ceea ce privește momentul executării silite. Reamintim că ipoteca, astfel cum este reglementată de Codul Civil și tratată de doctrină nu are, de fapt, nici o legătură cu astfel de interdicții, acestea fiind în exclusivitate o creație a practicii instituțiilor bancare. Ne întrebăm dacă mandatarul poate consimți la astfel de interdicții, dacă averm în vedere faptul că *dreptul comun* al contractului de ipotecă este și a fost străin de o astfel de clauză. Are nevoie mandatarul de acordul expres al mandantului? O astfel de interdicție îi anulează proprietarului dreptul de a mai constitui ulterior drept de ipotecă asupra aceluiași bun în favoarea unui alt creditor și mai ales dreptul de a înstrăina în mod liber bunul. Mai mult, aproape în toate cazurile și dreptul de folosință a bunului îi este interzis proprietarului (a se vedea interdicția de închiriere). Poate mandantul să considere că mandatarul a acționat în afara mandatului când a consimțit la o indisponibilizare a bunului pentru care nu avea mandat, astfel încât o astfel de clauză să nu-i fie opozabilă? Suntem de părere, că într-adevăr, o astfel de măsură de o mare gravitate în ceea ce privește exercitarea dreptului de proprietate cu privire la bunul mandantului, derogatorie de la normele ce constituie dreptul comun al ipoteci, trebuie să fie agreată expres de mandant în cuprinsul procurii, în caz contrar afectându-i grav interesele.

3.10. Mandatul pentru obținerea unui credit

✓ În lipsa unor specificații ale mandantului cu privire la modul de executare, mandatarul are libertate deplină pentru a obține un credit în quantum cât mai mare, de la orice

instituție bancară, pentru a negocia toate clauzele contractuale (durata contractului, cuantumul și felul dobânzii, etc.).

✓ Mandatarul nu poate însă încheia contractul de asigurare în numele mandantului (deși acesta este o condiție obligatorie în procedura bancară a acordării creditului) dacă acest drept nu i-a fost acordat expres, pentru că în cauză vorbim de un alt act juridic, distinct de contractul de credit.

3.11. Mandatul dat pentru constituirea unei societăți comerciale

✓ Mandatarul are dreptul să semneze actul constitutiv, să stabilească sediul social, obiectul de activitate, organele de conducere, numărul de părți sociale care se cuvin fiecărui asociat, valoarea nominală a acestora. Există posibilitatea legală, derogatorie de la dreptul comun, ca asociații să primească părți sociale altfel (mai multe sau mai puține) decât proporțional cu capitalul social subscris, caz în care considerăm că mandatarul are nevoie de un acord expres din partea mandantului pentru a putea consimți la o astfel de clauză.

✓ Mandatarul are dreptul să depună capitalul social necesar constituirii. Dacă însă aportul la capitalul social al asociatului-mandant are ca obiect un bun imobil, impunându-se astfel forma autentică, trebuie ca mandatul să specifice expres dreptul mandatarului de a face un astfel de act de dispoziție.

✓ Mandantul poate lăsa la aprecierea mandatarului forma de asociere pe care acesta o va considera potrivită în funcție de anumite circumstanțe, un astfel de mandat (în care mandantul nu a precizat forma de asociere) fiind valabil.

✓ Dacă mandantul nu a specificat că urmează să îndeplinească și funcția de administrator/cenzor/director/, mandatarul nu poate consimți în numele mandantului ca acesta să accepte o astfel de funcție.

✓ Mandatarul poate, în temeiul mandatului, să dea declarații notariale privind îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege de către mandant, precum și orice alte declarații-tip necesare în procedură, să îndeplinească formalitățile legale de înmatriculare a societății la Oficiul Registrului Comerțului.

Mandatarul poate să obțină și certificatul de cazier judiciar al mandantului în condițiile prevăzute de Legea nr.290/2004 republicată, dar față de modalitatea de exprimare a legiuitorului, acest drept trebuie să fi fost prevăzut expres în cuprinsul mandatului pentru constituirea societății comerciale, neputându-se considera că face parte din categoria acelor acte/operațiuni nespecificate, dar care sunt în strânsă legătură/dependență cu executarea obiectului mandatului (în orice caz, nu se impune un mandat distinct, numai obținerea certificatului de cazier judiciar).

✓ Dacă mandantul a consimțit și urmează să îndeplinească și calitatea de administrator, specimenul de semnătură nu poate, în mod evident, să fie dat prin mandatar, ci va trebui dat personal de mandant.

4. Notarul – redactor al mandatului – interpret al mandatului. Concluzii

Câteva sunt concluziile care considerăm că trebuie reținute cu necesitate.

În primul rând, una ce ține de *tehnica de redactare a mandatului*. Pentru a spulbera – cel puțin în această privință – mitul „actelor tip” pe care notarul nu face altceva decât să le semneze, se poate observa cu ușurință complexitatea activității de consiliere pe care notarul redactor al mandatului trebuie să o desfășoare. El trebuie să deslușească nu numai actul juridic pe care mandantul dorește să-l încheie – nu credem că am exagerat atunci când am folosit verbul “a desluși” căci în multe cazuri, exprimarea în termeni comuni a mandantului poate crea reale dificultăți de înțelegere – ci, după cum am observat, chiar cele mai mici amănunte ale acestuia, clauze, situații, ipoteze, la care mandantul dacă nici măcar nu s-a gândit până în acel moment, trebuie să fie pus în situația să o facă.

În al doilea rând, redactarea simplistă a mandatului, în termeni generali, vagi, imprecisi are de multe ori consecințe negative importante, pentru că notarul instrumentator al actului juridic, fiind în postura interpretării voinței mandantului raportat la diversele clauze pe care părțile doresc să le insereze, este obligat să apeleze la o *interpretare restrictivă* a mandatului.

Aceasta, pentru că singurul scop în astfel de situații este acela de a proteja cât mai bine interesele unui mandant, care, din neglijență, din neștiință nu a știut să și le precizeze în momentul redactării mandatului. Un mandant imprudent nu trebuie prin aceasta sacrificat, ci protejat în continuare, ceea ce semnifică faptul că interesele sale vor fi raportate la *dreptul comun al actului juridic în cauză*, fără a se permite mandatarului derogări. Interpretarea restrictivă a mandatului conduce însă în majoritatea cazurilor la imposibilitatea încheierii actului în forma dorită de părți, pentru că notarul are obligația să vegheze ca mandatarul să nu facă nimic în afara mandatului – dar nici mai puțin – și să respecte limitele acestuia.

Proiectul Noului Cod Civil tratează despre mandat atât în Cartea a V-a (Despre obligații), Titlul II (Izvoarele obligațiilor), Secțiunea a 7-a (Reprezentarea), art.1295-1314, cât și în Titlul IX (Diferite contracte speciale), Capitolul IX (Contractul de mandat), art.2009-2071.

Noul legiuitor a renunțat la terminologia consacrată, pentru a folosi numai noțiunile de “mandat general” și “mandat expres”.

Art.2016. Întinderea mandatului

(1) ***Mandatul general** autorizează pe mandatar să efectueze numai acte de conservare și de administrare.*

(2) *Pentru a încheia acte de înstrăinare sau grevare, tranzacții ori compromisuri, pentru a se putea obliga prin cambii sau bilete la ordin ori pentru a intenta acțiuni în justiție, precum și pentru a încheia orice alte acte de dispoziție, mandatarul trebuie să fie **împuternicit în mod expres**.*

(3) *Mandatul se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres.*

Independent de noua reglementare, de eventualele modificări ce le va mai suferi și de data intrării în vigoare, practica notarială trebuie să se constituie într-un factor de clarificare, credibil și pertinent, a multiplelor probleme arătate, urmărind ca de obicei un singur scop: acela de a veghea la siguranța circuitului civil, astfel încât actele încheiate de mandatar să nu fie declarate inopozabile mandantului din cauza nerespectării obiectului și a depășirii puterilor acordate.