

Universitatea București
Facultatea de Drept

Vânzarea lucrului altuia în cunoștința de cauză a ambelor părți.

Redactat de: Bârzescu Bogdan, grupa 301
Bălan Cristian, grupa 301
Avram Mihai-Daniel, grupa 301

Cuprins:

Cap. I : Noțiuni generale

Cap. II : Ipoteza valabilității contractului

- 1. Precizări prealabile**
- 2. Opinii doctrinare**
- 3. Decizia 412/1980 a Curții Supreme de Justiție**
- 4. Opinii, comentarii și concluzii**

Cap. III : Ipoteza nulității absolute a contractului

- 1. Precizări prealabile**
- 2. Opinii doctrinare**
- 3. Jurisprudență relevantă**
- 4. Opinii, comentarii și concluzii**

Cap. IV : Vânzarea lucrului altuia în condițiile Legii 112/1995

- 1. Precizări prealabile**
- 2. Opinia validării contractelor ca efect al bunei credințe a cumpărătorului**
- 3. Teoria aparenței**
- 4. Opinii, comentarii și concluzii**

Capitolul I : Noțiuni generale.

Conform art. 1294 C. Civ., „vinderea este o convenție prin care două părți se obligă între sine, una a transmite celeilalte proprietatea unui lucru și aceasta a plăti celei dintâi prețul lui.” Lăsând la o parte uşoarele inadvertențe pe care le prezintă această definiție¹, din ea rezultă una dintre condițiile contractului de vânzare-cumpărare, și anume aceea ca vânzătorul să fie proprietarul lucrului vândut. Aceasta este o condiție fundamentală pentru însăși existența contractului, iar, dacă nu este îndeplinită, nu putem vorbi de transferul dreptului de proprietate, potrivit adagiului „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*”. Această operațiune, și anume vânzarea unui lucru de către o persoană care nu era proprietarul acestuia, poartă denumirea de vânzarea lucrului altuia, și poate genera diferite situații și sancțiuni, în funcție de buna sau reaua credință a părților.

Astfel, dacă ambele au fost de bună credință² în momentul încheierii contractului, sau cel puțin cumpărătorul, majoritatea autorilor, deși punctează unele nuanțări, recunosc că vânzarea este anulabilă pentru viciu de consimțământ, și anume error in substantia sau error in personam, care poate fi invocată de către cumpărătorul al cărui consimțământ a fost viciat³, terțul proprietar având la îndemână acțiunea în revendicare. Pe de altă parte, ipoteza în care ambele părți au fost de rea-credință (se aflau în cunoștință de cauză privind lipsa calității de proprietar a vânzătorului) a constituit obiectul mai multor opinii de-a lungul timpului, și a fost susceptibilă de anumite particularități și nuanțări, iar, deși disputa pare a fi tranșată azi de către doctrină și jurisprudență, considerăm că situațiile ivite în practică și importanța pe care o prezintă înțelegerea instituției vânzării lucrului altuia în cunoștință de cauză fac utilă o mai amplă analiză, pe care o vom prezenta în continuare. De asemenea, având în vedere consecințele apărute în materie ca urmare a intrării în vigoare a legii 112/1995, devine utilă și o analiză a actualității ideilor exprimate în doctrină având în vedere acest nou domeniu de aplicare a lor.

¹ - În acest sens, a se vedea Fr. Deak – „Tratat de drept civil – Contracte speciale”, vol. I, Editura Universul Juridic, București, 2006, p.13-14

² - având în vedere ansamblul reglementărilor codului civil privind buna-credință, precum și interpretând prin analogie art. 1898 C. Civ., buna credință în această materie a cumpărătorului presupune că acesta nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască faptul că vânzătorul nu are calitatea de proprietar, în timp ce buna credință a vânzătorului înseamnă că acesta se afla în necunoștință de cauză privind calitatea sa de neproprietar în legătură cu bunul vândut, lucru pe care nu nici nu l-ar fi putut afla depunând diligențele normale.

³ - pentru această ipoteză, a se vedea, spre exemplu, Fr. Deak, op. Cit., p. 72-75

Capitolul II: Ipoteza valabilității contractului

1. Precizări prealabile

Conform unei opinii exprimate în doctrină, vânzarea lucrului altuia când ambele părți s-au aflat în cunoștință de cauză este perfect valabilă, însă contractul trebuie interpretat în sensul că părțile n-au urmărit transmiterea imediată a dreptului de proprietate, ci vânzătorul s-a obligat, în schimbul prețului, să procure bunul cumpărătorului în viitor, fiind pasibil de daune-interese în caz de neexecutare¹. Această idee, deși pare a „forța” ideea principiului conversiunii actului juridic și nu sancționează în niciun fel reaua-credința a părților, nu este cu totul lipsită de valoarea juridică, deși, astăzi, pare greu de susținut având în vedere cealaltă opinie adoptată de doctrină și jurisprudență. Cu toate acestea, câteva explicații în legătură cu aceasta sunt necesare.

Fundamentul teoriei îl reprezintă chiar codul civil român, care nu face nicio referire privind nulitatea contractului în această ipoteză. Într-adevăr, în timp ce codul civil francez prevede expres în art. 1599 că un contract încheiat în aceste condiții este nul, codul nostru civil nu a preluat și acest articol, în ciuda faptului ca legislația franceză în materie a fost reprodusă fidel în codul. Acesta se mulțumește doar să prevadă definiția vânzării și faptul că „predarea este strămutarea lucrului vândut în puterea și posesia cumpărătorului” (art. 1314), de unde se deduce și condiția ca vânzătorul trebuie să fie proprietarul lucrului, însă nu face nicio referire în legătură cu situația în care această condiție nu ar fi îndeplinită. Motivul acestei omisiuni poate fi fie că legiuitorul român nu l-a considerat necesar având în vedere reglementările privind reaua-credința și cauza ilicită, fie că rațiunea legii a fost că nu s-a dorit ca aceste contracte să fie nule, din considerente ce pot ține de stabilitatea circuitului civil, pedepsirea pasivității proprietarului etc. Pornind de la aceste ultime idei, unii autori au considerat, interpretând restrictiv toate dispozițiile codului civil din materia vânzării, că, dacă legea nu prevede expres, nu ar trebui trasă concluzia că legea a vrut totuși să prevadă implicit nulitatea contractelor astfel încheiate și ca nu ar trebui extinse dispozițiile codului civil atât de mult. Prin urmare, s-a susținut că, dacă nu există prevedere expresă, contractul nu este nul, de unde rezultă, per a contrario, că acesta ar fi valabil, însă, având în vedere calitatea de neproprietar al vânzătorului, prezintă unele particularități.

Astfel, contractul trebuie interpretat ca nefiind translativ de proprietate în mod imediat, ci că intenția reală a părților (cea care prevalează, conform art. 977 C. Civ.) a fost de a amâna momentul transmiterii proprietății până când vânzătorul va putea să pună la dispoziția cumpărătorului bunul. Prin urmare, obligația vânzătorului nu este una de a da, ci una de a face, anume a procura bunul în schimbul prețului primit, fiind pasibil de daune-interese dacă nu și-o îndeplinește.

¹ - Fr. Deak, op. Cit., p. 75

2. Opinii doctrinare

Opinia conform căreia contractul astfel încheiat ar fi valabil și-a găsit anumite ecouri în doctrina ceva mai veche. Ne permitem să reproducem câteva din aceste lucrări în cele ce urmează.

O primă lucrare care susține această rezolvare se regăsește în tratatul de drept civil al autorilor C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, unde se spune că „dacă părțile au stipulat, cunoscând adevărata situație, convenția lor trebuie interpretată nu în sensul că au urmărit imediată strămutare a proprietății lucrului, ci că vânzătorul s-a obligat a-l procura cumpărătorului în schimbul prețului stipulat. În acest caz, obligația vânzătorului este o obligație de a face, care se rezolvă, în caz de neexecutare, în daune-interese, dar vânzarea este perfect valabilă. Adevăratul proprietar rămâne însă în afară de operațiunea încheiată între vânzător și cumpărător, care față de el este *res inter alios acta*”¹. Privind în ansamblu această opinie, ne putem exprima unele critici. Astfel, dacă obligația vânzătorului este una de a face, atunci nu putem vorbi despre un contract de vânzare-cumpărare, întrucât transmiterea dreptului de proprietate este de esența acestui contract, și operează prin simpla încheiere valabilă a acestuia, independent de vreo obligație a vânzătorului de a face. De asemenea, dacă la momentul încheierii contractului obligația vânzătorului este una de a face, atunci, în momentul în care dobândește bunul, ea devine, totuși, una de a da.

Într-o altă lucrare, susținând aceeași idee, M.B. Cantacuzino își exprimă opinia conform căreia „este o exagerare a efectului de transfer al proprietății rezultând hinc et nunc din puterea contractului, efect care nu este necesar, întrucât părțile pot conveni ca acest efect să se producă mai târziu, și anume când și dacă vânzătorul își va procura proprietatea lucrului desemnat”². Lăsând la o parte criticile ce pot fi aduse în legătură cu eludarea dispozițiilor privind cauza ilicită și fraudă, de care ne vom ocupa ulterior, putem observa că autorul pare a sugera ideea unui contract afectat de o condiție suspensivă, idee ce poate fi acceptată în materie de vânzare. Astfel, se deduce că părțile au încheiat un contract de vânzare-cumpărare, însă intenția lor a fost aceea de a afecta efectul transmiterii dreptului de proprietate de o condiție suspensivă, prin urmare acesta se va produce când și dacă proprietarul va dobândi lucrul, până atunci raportul juridic dintre părți nefiind încă născut.

În literatura de specialitate ceva mai recentă, opinia privind valabilitatea contractului a fost susținută de autorii M. Georgescu și Al. Oproiu. În lucrarea acestora, se prevede ca „Legea nu interzice înstrăinarea lucrului altuia și nu se poate invoca nicio altă cauză de nulitate absolută, pot fi cazuri când vânzarea este valabilă, deși ambele părți cunosc că lucrul aparține altuia, dacă operațiunea nu are nimic ilicit. Astfel, se poate vinde valabil un lucru pe care vânzătorul îl va dobândi, de exemplu, prin schimb, donație, moștenire etc.”³. În materia vânzării lucrului altuia în cunoștință de cauză, autorii consideră că această operațiune poate fi nulă absolut doar dacă este afectat de o cauză de nulitate absolută. Deși este corectă această

¹ - C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu – „Tratat de drept civil”, Edit. ALL Beck, București, 2004, p. 555

² - M. B. Cantacuzino – „Elementele dreptului civil”, Edit. ALL, București, 1998, p. 652

³ - M. Georgescu, Al. Oproiu – „Probleme juridice ale proprietății și coproprietății”, în „Studii și cercetări juridice” nr. 2, 1988, p. 165. A se vedea și M. Georgescu, Al. Oproiu – „Notă” la decizia civilă a Trib. Jud. Olt nr. 190/1979, în „Revista Română de Drept” nr. 6, 1980, p. 52

idee, autorii nu rețin că un astfel de contract ar fi afectat de o cauză ilicită, motiv de nulitate absolută, ci dau ca exemplu doar înstrăinarea unui bun care aparține statului. Astfel, este greu de susținut opinia lor cum că „operațiunea nu are nimic ilicit”, întrucât ni se pare greu de imaginat o situație în care cauza părților sa fi fost licită și morală, și ele să nu fi urmărit fraudarea intereselor adevăratului proprietar.

Concluzionând, putem observa că toate aceste opinii exprimate în doctrina mai veche și cea relativ recentă pornesc de la ideea că nu există o reglementare expresă care să interzică vânzarea lucrului altuia, și încearcă să explice ce particularități generează considerarea valabilă a contractului. Deși explicațiile nu sunt complet lipsite de valoare juridică, ele pornesc, totuși de la o premisă greșită, interpretând prea restrictiv dispozițiile codului civil și neglijându-le pe cele privind cauza ilicită.

3. Decizia 412/1980 a Curții Supreme de Justiție¹

Jurisprudența română a fost, credem, în mod corect foarte reticentă în a accepta teoria valabilității contractului, ecouri ale opiniilor doctrinare mai sus menționate neregăsindu-se decât într-o decizie a fostei Curți Supreme de Justiție dată în 1980, pe care ne permitem să o redăm în cele ce urmează.

În speță, privind situația de fapt, la 3 septembrie 1969, prin act sub semnătură privată, reclamantul R.T. s-a obligat să cumpere un imobil (format din teren și construcție) situat în București, pentru prețul de 35.000 lei, plătiți la încheierea contractului. Odată cu plata prețului, R.T. a luat în primire imobilul, l-a stăpânit timp de 9 ani și i-a adus anumite îmbunătățiri. Pârâtul S. Gh. nu și-a îndeplinit obligația asumată de a încheia actul autentic de vânzare-cumpărare, deși a fost notificat de către cumpărător. La data de 12 septembrie 1978, pârâtul a declarat că nu deține act autentic și că adevăratul proprietar este A.A. (moștenitor al lui P.Z., de la care pârâtul cumpăraseră imobilul prin act sub semnătură privată). Prin acțiunea formulată, reclamantul a solicitat rezoluțiunea antecontractului încheiat și restituirea prețului, alături de contravaloarea lucrărilor.

În drept, la data de 24 octombrie 1978, Judecătoria Sectorului 6 a respins acțiunea reclamantului ca prescrisă, întrucât se aplică prescripția extinctivă de 3 ani de când reclamantul a aflat că vânzătorul nu poate perfecta actul autentic, iar, în speță, acest termen curge de la două săptămâni după 3 septembrie 1969, de când reclamantul a recunoscut că a aflat că pârâtul are tot un act sub semnătură privată pentru imobil. Odata cu respingerea recursului de către tribunal pe aceleași considerente, hotărârea a devenit definitivă. Împotriva acesteia, procurorul general a declarat recurs extraordinar, motivând că în mod greșit s-a constatat că dreptul la acțiune este prescris, întrucât reclamantul a știut de la început că vânzătorul nu este proprietar și, prin urmare, este vorba de vânzarea lucrului altuia, care este nulă absolut și deci dreptul de a o invoca este imprescriptibil.

În aceste condiții, curtea supremă a admis recursul, însă nu pentru motivele invocate de către procuror. În motivarea hotărârii sale, instanța a observat că acțiunea de restituire a prețului ia naștere doar când cumpărătorul pierde posesia bunului, ori, în cazul de față, reclamantul nu a pierdut-o și, prin urmare, termenul nu a început să curgă încă. Argumentarea dată de instanță este însă cea care prezintă interes pentru cazul de care ne

¹ - în „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1980”, Editura Științifică și enciclopedică, București, 1981, p. 21-23

ocupăm. Curtea a reținut că nu există vreo dispoziție legală prin care să se prevadă că este lovită de nulitate absolută promisiunea vânzării unui imobil, făcută de un neproprietar, pentru că acesta are posibilitatea să cumpere de la proprietarul imobilului și ulterior să perfecteze vânzarea, iar, în speță, acest lucru era posibil și, astfel, este admis recursul și sunt casate ambele hotărâri.

Având în vedere practica deja existentă la acea dată, precum și ușoara desuetudine a ideilor care susțineau aceasta opinie, ni se pare oarecum ciudat că instanța supremă a reținut că o operațiune de vânzare-cumpărare a lucrului altuia, în condițiile în care ambele părți cunoșteau acest lucru, este valabilă pentru simplul motiv că nu există o dispoziție legală care să prevadă acest lucru. Întrucât în soluția dată curtea face referire la o „promisiune a vânzării unui imobil”, aceasta pare a sugera ideea că motivarea dată privește doar materia antecontractelor de vânzare-cumpărare, motiv pentru care s-ar putea pune unele probleme legate de ce se întâmplă în momentul în care vânzătorul ar deveni proprietar, și anume dacă acela este momentul în care se naște obligația de a încheia contractul autentic, pentru că, dacă acesta ar fi cazul, atunci, în speță, obligația în sarcina reclamantului de a încheia contractul de vânzare-cumpărare nu s-a născut încă. Dimpotrivă, dacă motivarea curții ar privi materia vânzării în general, atunci este greu de înțeles de ce curtea nu a reținut cauza ilicită ca motiv de nulitate absolută pentru contract. Indiferent de care au fost motivele ce au stat la baza soluționării recursului pe aceste considerente (juridice sau nu), considerăm ca soluția ar fi trebuit dată în sensul admiterii recursului pe motivele arătate de procuror (cauză ilicită, nulitate absolută și, deci, imprescriptibilă).

4. Opinii, comentarii și concluzii

Concluzionând, codul nostru civil prevede că în contractul de vânzare-cumpărare, o parte transmite proprietatea celeilalte părți, în schimbul prețului. Astfel, reprezintă o condiție esențială a contractului ca vânzătorul să fie proprietarul lucrului vândut. Dar rezultă din această condiție că lipsa acestei calități determină nulitatea contractului? Evident, observăm că nu există o dispoziție expresă a legii, dar, totuși, reaua-credință a părților nu poate determina nașterea unui contract valabil, având în vedere că părțile, prin încheierea contractului, nu au urmărit doar dobândirea bunului, respectiv plata prețului, ci cunoșteau că prejudiciază interesele adevăratului proprietar. O astfel de cauză este prin excelență ilicită, iar, conform art. 966 C. Civ., aceasta „nu poate avea niciun efect”. De asemenea, considerăm ușor deplasat să considerăm contractul ca valabil, având în vedere situațiile ce se pot ivi. De exemplu, cunoscând că este pasibil de daune-interese, vânzătorul care ar fi în același timp și moștenitor al terțului proprietar ar putea avea interesul să-i „grăbească” acestuia moartea, sau, s-ar putea eluda astfel interdicția de vânzare a unei moșteniri înainte de deschiderea ei. Având în vedere ca transmiterea proprietății este de esență vânzării, rezultă clar că lipsa calității de proprietar a vânzătorului duce la nevalabilitatea contractului ca fiind de vânzare-cumpărare. Astfel, exprimându-ne opinia în legătură cu lucrările doctrinare menționate anterior, chiar dacă nu am admite existența unei cauze ilicite, contractul nu va putea fi niciodată valabil ca un contract de vânzare-cumpărare, nici chiar ca unul afectat de modalități. Prin urmare, convenția ar putea fi valabilă cel mult ca un antecontract de vânzare-cumpărare afectat de o condiție suspensivă, care ar da naștere doar la obligația vânzătorului ca, dacă va dobândi acel bun în viitor, să încheie un contract autentic cu cealaltă parte

(asemănător unui pact de preferință). Deci, nu putem accepta opiniile exprimate de doctrină privind valabilitatea unei astfel de convenții nici dacă am eluda prevederile privind cauza ilicită și fraudă. În orice caz, ni se pare aproape imposibil de susținut că vânzarea lucrului altuia în cunoștința de cauză a ambelor părți nu ar avea o cauză ilicită și aceasta trebuie considerată nulă absolută, oricare ar fi împrejurările.

Capitolul III: Ipoteza nulității absolute a contractului

1. Precizări prealabile

Conform unei alte opinii, dominante în doctrină și pe care o împărtășim și noi, vânzarea-cumpărarea lucrului altuia în cunoștință de cauză, reprezentând o operațiune speculativă, are o cauză ilicită și este deci nulă absolut în baza art. 966 și 968 C. Civ., iar dacă s-a încheiat în fraudă dreptului proprietarului, cu complicitatea cumpărătorului, reprezintă un caz tipic de nulitate absolută în virtutea adagiului *fraus omnia corrumpit*¹. Această soluție s-a generalizat în prezent, fiind îmbrățișată atât de majoritatea lucrărilor de specialitate, unele rămânând să le redăm în cele ce urmează, cât și de practica judiciară. Într-adevăr, ni se pare logic și normal să conchidem că, deși nu există o prevedere expresă în acest sens, o astfel de operațiune este, am putea spune, prin esența ei ilicită, și reaua-credință a părților nu poate fi acceptată ca manifestându-se conform unei cauze licite a lor, având în vedere și întreaga reglementare a codului civil din diferite materii privind pedepsirea părții care a fost de rea-credință, sau privarea ei de anumite avantaje². Prin urmare, nu poate fi acceptată o asemenea operațiune ca valabilă, și considerăm corectă opinia majoritară că aceasta este nulă absolut.

2. Opinii doctrinare

Având în vedere că această teorie a nulității absolute a contractului este acceptată de majoritatea doctrinei, ne vom limita doar a reproduce câteva opinii relevante.

Astfel, spre exemplu, în lucrarea „Drept” a autorului T. R. Popescu³, se face o distincție, după cum este vorba de un lucru determinat în individualitatea sa, sau numai în genul său. Astfel, în primul caz, „întrucât vânzarea unui lucru determinat în individualitatea sa transferă dreptul de proprietate de la vânzător la cumpărător în chiar momentul realizării acordului de voință, vânzarea lucrului altuia este lovită de nulitate. Vânzătorul, nefiind proprietar al lucrului vândut. Nu poate opera transferul proprietății lui asupra cumpărătorului. Această nulitate este relativă când ambele părți sau cel puțin cumpărătorul este de buna-credință, dar,

¹ - Fr. Deak, op. cit., p. 76

² - de exemplu, în materia accesii, constructorul de rea-credință poate fi obligat să dărâme construcția pe cheltuiala sa, acesta nefiind și cazul constructorului de buna-credință, sau, în materia posesiei, posesia de bună-credință valorează proprietate etc.

³ - T.R. Popescu – „Drept”, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1970, p. 306-307

când părțile au cunoscut că lucrul aparține altei persoane, nulitatea este absolută, contractul având o cauză ilicită”.

Aceeași opinie, exprimată pe aceleași considerente, o întâlnim în lucrarea „Drept civil: Teorie generală”, a autorilor E. Lupan, M. Răchită, D. Popescu, unde se precizează, succint, că „dacă părțile au cunoscut că bunul vândut nu e proprietatea vânzătorului, actul va fi nul absolut, datorita cauzei ilicite, conform art. 948 pct. 4 C. Civ.¹”, sau, în alte lucrări mai recente, cum este „Tratatul de drept civil” al prof. Fr. Deak². Având în vedere că această opinie este destul de înrădăcinată acum în aproape toate lucrările de specialitate în materie, considerăm nenesesară o abordare mai amplă a mai multor lucrări, întrucât argumentele în susținerea acestei opinii rămân aceleași expuse deja³.

3. Jurisprudență relevantă

Având în vedere că ipoteza nulității absolute a vânzării lucrului altuia în cunoștință de cauză reprezintă opinia dominantă în jurisprudență și se regăsesc numeroase decizii în acest sens, ne vom opri doar asupra câtorva, pe care le considerăm relevante în această materie.

3.1. Decizia 279/1976 a Curții Supreme de Justiție⁴

În speță, reclamantul M.N. a acționat în judecată pe C.E., G.I. (ginerele său) și pe G.M. (fiica sa), cerând să i se dea înapoi terenul măsurând 700 de metri pătrați, donat de el fiicei sale ca zestre și situat lângă o suprafață de 500 metri pătrați, proprietatea reclamantului

În fapt, G.I. și G.M. au vândut lui C.E. ambele suprafețe. Ulterior, M.N. și-a schimbat pretențiile, solicitând anularea contractului astfel încheiat.

Judecătoria a admis în parte acțiunea, a anulat contractul și a returnat reclamantului 648 de metri pătrați. Împotriva acestei hotărâri, părțile au depus recurs la Tribunalul Bacău, respins pe motiv că aceștia nu au prezentat un titlu de proprietate.

Împotriva ambelor hotărâri, a fost declarat recurs extraordinar, pentru următoarele argumente: - proprietarul nu a fost parte în contractul atacat și nu a fost cu nimic lezat

- acțiunea în anulare poate fi introdusă doar de către părți, proprietarul având la îndemână doar acțiunea în revendicare

În aceste condiții, curtea s-a pronunțat asupra situației, hotărârea sa putând fi considerată ca principială în materie. Astfel, ea a reținut că, într-adevăr, din principiul relativității convențiilor și inopozabilității acestora terților rezultă că aceștia n-ar avea acțiune în anulare atât timp cât nu este vorba de un caz de nulitate absolută, care poate fi invocată de orice persoană interesată. Or, în speță, vânzarea a fost făcută „în fraudă drepturilor reclamantului, ceea ce este un caz de nulitate absolută, în virtutea adagiului *fraus omnia corrumpit*”. Reaua-credință și fraudă părților rezultă în mod clar din împotrivirea reclamantului manifestată

¹ - E. Lupan, M. Răchită, D. Popescu – „Drept civil: Teoria generală”, Editura Universitatea „Babes-Bolyai”, Cluj, 1992, p.188

² - Fr. Deak- op. cit., p. 76

³ - pentru mai multe exemple și informații, a se vedea, spre exemplu : A. Pop, Gh. Beleiu – „Drept Civil: Teoria generală a dreptului civil”, Universitatea din București, 1980, p. 251; S. Răuschi – „Drept civil. Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică.”, Iași, 1992, p. 124

⁴ - în „Culegere de Decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1976”, Edit. Științifică și enciclopedică, București, 1977, p. 82

înaintea încheierii contractului, și chiar din clauzele acestuia, unde se prevedea expres clauza conform căreia „dacă imobilul nu le-ar aparține vânzătorilor, cumpărătorul înțelege să cumpere pe riscul său”, fiind deci evident că și cumpărătorul cunoștea situația reală a lucrului vândut. Astfel, reținând aceste împrejurări care conduc la nulitatea absolută a contractului, curtea reține că aceasta putea fi invocată și de către adevăratul proprietar, și respinge recursul ca nefondat.

Analizând această hotărâre, putem spune că ea stabilește sub formă de principiu nulitatea absolută a vânzării lucrului altuia în cunoștința de cauză a ambelor părți datorită intenției acestora de a fraudă interesele adevăratului proprietar, contractul având, deci, o cauză ilicită. Prin urmare, considerăm corectă încadrarea juridică a contractului și a situației de fapt, precum și motivarea soluției oferite de către curte.

3.2 Decizia civilă 1613/23 XII 1996 a Curții de Apel Galați¹

Privind situația de fapt, s-a cerut anularea contractului încheiat în 1993 de pârâții G.M., P.C. (vânzători) și P.M., P.E. (cumpărători), pe motiv că vânzătorii nu erau proprietari. În speță, s-a dovedit și cunoașterea de către cumpărători a acestei situații, fiind deci, un caz de vânzare a lucrului altuia în condițiile în care ambele părți au fost de rea-credință, însă atât judecătoria, cât și tribunalul au respins acțiunea formulată. Curtea de apel Galați, pe baza probelor administrate, a constatat reaua-credință a pârâților și a admis recursul declarat, dispunând în mod corect anularea actului de vânzare-cumpărare, pe motiv de cauză ilicită și fraudă.

Deși soluția curții de apel este ușor sintetică în argumentarea hotărârii sale, ea redă, succint, două principii importante, reținute astăzi de majoritatea autorilor, precum și de practica judiciară, și anume :

a) „Dacă vânzătorul devine, ulterior vânzării, proprietarul lucrului vândut, vânzarea se consolidează. Vânzarea lucrului altuia are la bază o eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului și este anulabilă.”

b) „ Proprietarul bunului vândut de o altă persoană poate să introducă acțiunea în nulitatea vânzării, dacă invocă un caz de nulitate absolută, cum ar fi fraudă și reaua-credință a vânzătorului și a cumpărătorului.”

3.3 Decizia civilă 190/1970 a Tribunalului Județean Olt²

Această decizie este una oarecum atipică în materie și a fost supusă unor critici nuanțate de către doctrină³. Ne permitem să o redăm sintetic în cele ce urmează.

În speță, reclamantul N.M. a acționat în judecată pe pârâții B.M. și I.I., cerând anularea contractului de vânzare-cumpărare prin care B.M. a vândut o construcție lui I.I. în anul 1977.

Prima instanță a respins cererea ca inadmisibilă, reținând ca reclamantul este terț față de contract și trebuie să dovedească reaua-credință a părților, ori, cum el nu a făcut această dovadă, buna-credință se prezumă.

¹ - în „Sinteza practicii judiciare a Curții de apel Galați pe anul 1996”, p. 76-77

² - în „Revista Romană de Drept”, nr. 6, 1980, p.51-52

³ - a se vedea, de exemplu, Fr. Deak, op. cit., p. 76 și M. Georgescu, Al. Oproiu – „Notă” la decizia civilă a Tribunalului Județean Olt nr. 190/1979, în Revista Română de Drept, nr. 6, 1980, p. 52

Împotriva acestei decizii a fost declarat recurs, pe motiv că lucrul vândut (construcția și terenul aferent) sunt proprietate exclusivă a lui N.M., ca moștenitor al tatălui său, decedat în anul 1929. Vânzătorul este mama reclamantului, dar nu are niciun drept asupra acestui bun întrucât succesiunea s-a deschis înainte de intrarea în vigoare a legii 319/1944 și a codului familiei, și, prin urmare, aceasta nu putea vinde un bun ce nu-i aparține. De asemenea, s-a argumentat ca reaua-credință este dovedită de la sine, din moment ce vânzătorul și cumpărătorul sunt rude apropiate.

Asupra acestor susțineri s-a pronunțat tribunalul județean Olt, reținând următoarele aspecte: Conform legislației în vigoare de la data morții autorului reclamantului, soția defunctului nu avea niciun drept și, în consecință, nu putea înstrăina imobilul. De altfel, însăși reclamanta a recunoscut ca bunul nu este al ei. Privind reaua-credință a ambelor părți, s-a considerat că aceasta poate fi reținută întrucât părțile contractante sunt rude apropiate (veri primari), deci se presupune ca ambele cunoșteau situația juridică a bunului. Un argument suplimentar în legătură cu reaua-credință poate fi adus și în legătură cu o clauză contractuală, unde se prevedea ca I.I. „înțelege să cumpere imobilul pe riscul său, pentru lipsa titlului de proprietate”. Prin urmare, pentru considerentele arătate, instanța dispune „anularea contractului de vânzare-cumpărare.”

Deși, principial vorbind, putem spune ca instanța a reținut corect datele speței și a emis o decizie în conformitate cu spiritul legii și echitatea, considerăm ca acesteia îi pot fi aduse unele critici. Astfel, ne raliem unei opinii exprimate în „Nota” acestei decizii, conform căreia reaua-credință a părților nu a fost reținută decât din considerente de conjunctură, indirecte pentru demonstrarea ei. Întrucât buna-credință a părților se prezumă, dovada contrarie trebuie să fie mult mai evidentă, ori, în speță, relația de rudenie dintre părțile contractante nu poate răsturna prezumția, ci doar poate naște unele dubii privind aceasta, având în vedere că rudenia nu duce în mod obligatoriu la consecința cunoașterii de către cumpărător a situației juridice a lucrului vândut. De asemenea, considerăm ca nici clauza contractuală reținută ca un argument suplimentar în dovedirea relei-credințe a părților reprezintă doar o circumstanță indirectă pentru răsturnarea prezumției bune-credințe, deoarece, având în vedere evidenta rea-credință a vânzătorului, nu rezultă în mod clar dacă această prevedere a fost determinată de B.M., fiind posibil ca I.I. să nu se afle în cunoștință de cauză în legătură cu motivele introducerii ei în contract. Prin urmare, dovezile în susținerea cunoașterii de către ambele părți a situației reale a imobilului nu sunt concludente. Pe lângă aceste observații, putem observa o inadvertență în soluția dată de tribunal, întrucât acesta, reținând argumentele prezentate de reclamant, a dispus „anularea” contractului, adică nulitatea relativă a sa. Indiferent dacă aceasta a fost doar o greșală de exprimare, sau instanța chiar a dorit sa pronunțe nulitatea relativă, un astfel de soluție nu poate fi acceptată. Într-adevăr, dacă în speță s-a reținut reaua-credință a ambelor părți în vinderea lucrului altuia, soluția care ar fi trebuit să fie pronunțată este nulitatea absolută a contractului pentru cauză ilicită a părților, ori, dispunerea în prezenta situație a „anulării” contractului creează unele neajunsuri. Astfel, dacă s-a reținut nulitatea relativă, atunci aceasta poate fi invocată numai de către părțile la contract, lucru ce duce la lipsa însăși lipsa calității procesuale a reclamantului, acesta fiind terț față de contract. Prin urmare, acțiunea acestuia ar fi trebuit respinsă. De asemenea, instanța ar fi trebuit sa verifice eventuala îndeplinire a termenului de prescripție de 3 ani, precum și dacă a existat vreo confirmare a nulității, acest lucru fiind posibil în ipoteza anulării.

3.4 Decizia nr. 1259/2006, secția a IV-a civilă a Curții de Apel București

În jurisprudența mai recentă, un nou caz de vânzare a lucrului altuia îl reprezintă contractele de vânzare-cumpărare încheiate de către stat cu particulari, în baza legii 112/1995, în ipoteza în care bunul a fost preluat de stat în perioada comunistă în mod abuziv, fără titlu legal. Deși ne vom ocupa ulterior de situația specială a contractelor astfel încheiate, considerăm utilă o analiză a actualității ideilor exprimate în legătură cu vânzarea lucrului altuia.

În fapt, prin acțiunea formulată, reclamantii au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Primăria municipiului București cu pârâții M.V. și M.L. Imobilul a fost considerat ca fiind naționalizat de către stat în mod abuziv și atribuit în 1968 lui M.A., fostul soț al pârâtei M.L. Reclamantii sunt moștenitorii proprietarilor expropriați.

Prin sentința civilă 1917 din 2004, a fost respinsă acțiunea introdusă ca fiind nefondată, reținându-se ca imobilul a trecut în proprietatea statului cu titlu gratuit.

Împotriva acestei hotărâri s-a declarat apel, acesta fiind admis, având ca efect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare. Instanța de apel și-a motivat hotărârea prin faptul că ambele părți au fost de rea-credință la momentul încheierii contractului în baza legii 112/1995.

Ulterior, pârâții au declarat recurs, din următoarele considerente:

a) Municipiul București, în calitate de pârât, a menționat ca părțile contractante au fost de bună-credință la momentul încheierii contractului. De asemenea, în ipoteza vânzării lucrului altuia, sancțiunea ce se impune este nulitatea relativă.

b) Pârâții M.V. și M.L. au susținut că instanța a reținut greșit că imobilul a trecut în proprietatea statului fără titlu legal, deși existau dovezi că autorii reclamanților dețineau în proprietate două locuințe, în timp ce locuiau cu chirie în al imobil. Alături de aceasta, ei au susținut că instanța de apel a reținut în mod greșit reaua-credință a părților.

Prin soluția dată, curtea de apel constată că ambele recursuri sunt nefondate, invocând următoarele argumente:

a) Reclamantii nu au invocat nulitatea relativă, ci nulitatea absolută, astfel încât susținerea recurențelor sub aspectul lipsei calității de parte a reclamantului este vădit nefondată.

b) În mod corect instanța de apel a reținut că imobilul în litigiu a fost preluat de către stat în mod abuziv, fără titlu valabil, întrucât:

- s-au încălcat dispozițiile legii 4/1973, conform căreia orice persoană are dreptul să aibă în proprietate personală o singură locuință și o singură casă de vacanță, precum și faptul că, conform art. 56 din aceeași lege, proprietarul are dreptul de a alege locuința pe care dorește să o rețină în proprietate.

- nu s-au respectat art. 480-481 C. Civ., unde se prevede că nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică, și numai după o dreaptă și prealabilă despăgubire.

c) Buna-credință a părților trebuie să fie perfectă, lipsită de orice culpă sau îndoială. În speță, pârâții au fost de rea-credință, întrucât în mod repetat autorii reclamanților, și apoi reclamantii, au contestat titlul statului, solicitând retrocedarea imobilului. De asemenea, s-a dovedit că pârâții-cumpărători au cunoscut că au avut un contract de închiriere cu un proprietar al cărui drept asupra locuinței era în litigiu.

Din aceste considerente, curtea a hotărât respingerea recursului, considerând că instanța de apel a reținut în mod legal și temeinic că ambele părți au fost de rea-credință la încheierea

contractului, motiv pentru care a dispus nulitatea absolută a contractului, conform art. 944-946 C. Civ.

Putem observa, în urma analizei acestei hotărâri, că ideile exprimate de doctrină în legătură cu nulitatea vânzării lucrului altuia în cunoștință de cauză pentru cauză ilicită și fraudă sunt, în prezent, larg acceptate de jurisprudență, constituind deja o practică sedimentată, clară, având în vedere că, în prezent, majoritatea hotărârilor judecătorești se mulțumesc doar a constata și motiva condițiile necesare pentru constatarea nulității, nu și a motiva dacă dispozițiile privind cauza ilicită și fraudă sunt aplicabile în situația în care vânzătorul nu era proprietar, iar această situație de fapt era cunoscută de ambele părți. Astfel, putem spune că disputele doctrinare au fost tranșate în favoarea opiniei nulității absolute.

4. Opinii, comentarii și concluzii

Așa cum am arătat, ne raliem opiniei majorității autorilor, conform cărora vânzarea lucrului altuia în ipoteza în care ambele părți au fost de rea-credință este nulă absolut pentru cauza ilicită constând într-o operație speculativă și o intenție de a prejudicia interesele adevăratului proprietar, în virtutea adagiului *fraus omnia corrumpit*. Într-adevăr, independent de existența sau inexistența unei prevederi exprese în acest sens, nu putem ignora ansamblul dispozițiilor codului civil, precum și spiritul său, părând aproape imposibil de imaginat cum o asemenea operațiune poate fi considerată drept valabilă, având în vedere că prevederile din toată materia dreptului privat sancționează întotdeauna reaua-credință sau cauza ilicită. De asemenea, această ipoteză a nulității absolute rezolvă și unele inconveniente ce s-ar putea ivi în practică. De exemplu, în acest mod sunt protejate interesele adevăratului proprietar, care are o acțiune directă pentru anularea contractului încheiat în dauna sa, întrucât nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată. Pe lângă aceasta, se rezolvă eventualele probleme ce ar putea apărea în legătură cu prescriptibilitatea acțiunii, sau cu eventualitatea posibilitate de confirmare a actului de către cumpărător, lucru ce ar duce la considerarea contractului ca fiind valabil. Astfel, luând în calcul toate aceste argumente, precum și majoritatea opiniilor exprimate de doctrină și jurisprudență, putem conchide, în legătură cu întrebarea pusă spre începutul acestei lucrări, că omisiunea unei prevederi exprese privind nulitatea vânzării lucrului altuia în cunoștință de cauză se datorează faptului ca a fost considerată nenecesară, datorită prevederilor privind cauza ilicită, reaua-credință și fraudă, precum și prin prisma echității în spiritul căreia trebuie rezolvate orice fel de litigii.

Capitolul IV: Vânzarea lucrului altuia în condițiile Legii 112/1995

1. Precizări prealabile

Una dintre aplicațiile recente ale vânzării lucrului altuia a fost întâlnit în materia retrocedărilor în natură a imobilelor preluate abuziv de către statul român între anii 1945 și 1989. În aceste cazuri doctrina și jurisprudența au încercat să ocolească soluțiile consacrate anterior, dând o nouă semnificație unor noțiuni, precum buna-credință sau proprietate aparentă, în scopul de a servi unor interese subiective, ale unor clase politice sau ale unor magistrați, care la rândul lor au cumparat imobile în baza Legii 112/1995, eludând în acest fel obligația statului de a ocroti proprietatea privată și legalizând convenția frauduloasă dintre cumpărătorul și vânzătorul de rea-credință, în materia vânzării lucrului altuia.

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 112/1995, „foștii proprietari — persoane fizice — ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevazute în prezenta lege”.

Prin titlu, în accepțiunea art. 1 alin. 2 din Normele privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, se înțelege trecerea acelor imobile cu destinație de locuință în proprietatea statului, în baza unor prevederi legale în vigoare la data respectivă. Așadar, în concepția acestei legi, reprezintă titlu actele normative edictate de organele vremii, indiferent de factura lor: legi, decrete, hotărâri ale diverselor organe ale puterii de stat, acte în baza cărora s-a procedat la trecerea imobilelor în proprietatea statului sau a altor persoane juridice. Cu alte cuvinte, titlul, în accepțiunea acestei legi, înseamnă aplicarea la o situație anume determinată a prevederilor unui act normativ în baza căruia s-a dispus trecerea în proprietatea statului, și nu situația când s-a procedat la o simplă preluare „în fapt” a imobilelor. Ca atare, doar în această situație se poate susține teza trecerii în proprietatea statului a unor imobile „fără titlu” în sensul art. 1 alin. 4 din H. G. nr. 20/1996, modificată prin H.G. nr. 11/1997, care reglementează situația imobilelor trecute la stat în condițiile inexistenței unei reglementări legale care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului¹. Aceasta pentru că prevederile legale mai sus invocate cuprind sintagma imobile trecute la stat „cu titlu”, indicând apoi actele normative, ceea ce duce, prin interpretarea *per a contrario* a acestor dispoziții, la concluzia că cele care au trecut la stat în condițiile inexistenței unor reglementări legale sunt trecute „fără titlu” și nu „fără titlu valabil”, după cum vom analiza în continuare.

Deci, din punct de vedere al aplicării Legii nr. 112/1995, trebuie să distingem două situații diferite, respectiv, situația când există un act normativ ca bază de trecere la stat a unui imobil, când vorbim de existența unui titlu, și situația când trecerea s-a făcut în lipsa unui act normativ, situație în care este vorba de preluarea faptică, fără existența unui suport legislativ. În primul caz, trecerea imobilului la stat s-a făcut „cu titlu”, iar în celalalt caz trecerea imobilului s-a făcut „fără titlu”.

¹ I. Adam - “Legea nr 10/2001.Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv”, Ed All Beck, București, 2003

Nu trebuie însă confundată, din punct de vedere juridic, sintagma „*fară titlu*”, când avem de a face cu o preluare în fapt, cu sintagma „*fară titlu valabil*”, când trecerea s-a făcut în baza unui act normativ, însă aplicarea acestuia s-a făcut în mod abuziv.

Deci, imobilele cu destinație de locuință ce au fost preluate de către stat, fie în condițiile inexistenței unei reglementări legale, care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate în favoarea statului, fie — deși exista această reglementare, ea a fost abuziv aplicată —, sunt considerate de către Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, modificată prin H. G. nr. 11/1997, ca trecute fără titlu, ori fără titlu valabil¹.

Așa fiind, se pune problema de a ști care va fi regimul juridic al acestor imobile, trecute la stat fără titlu ori fără titlu valabil².

Într-o primă reglementare, H.G. nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 prevede, în nou introdusul alin 5 al art. 1 din H.G. nr. 20/1996 că „*imobilele care nu intră sub incidența Legii nr. 112/1995 și pentru care nu există titlu valabil constituit în favoarea statului, pot face obiectul cererilor de restituire sau de acordare a despăgubirilor, formulate de persoanele îndreptățite pe cale judecătorească, potrivit dreptulul comun*”. Remarcăm că, prin textul de lege invocat, s-a creat, pentru prima dată, posibilitatea de a fi atacate în fața instanțelor judecătorești acele acte prin care, cu încălcarea prevederilor legale în materie, au fost trecute în proprietatea statului imobile proprietate privată.

Am arătat mai sus că trebuie să facem distincția între preluarea „*fară titlu*”, adică doar în fapt a imobilelor, fără existența unui act de preluare, și situația în care imobilele au fost trecute în proprietatea statului, prin aplicarea abuzivă a acelor legi de trecere în proprietatea statului, deci „*fără titlu valabil*”. Distincția este necesară pentru a stabili acțiunea ce este la îndemâna fostului proprietar, care a fost deposedat de bunul său.

În cazul în care a avut loc doar o trecere „*fară titlu*”, numai în fapt a imobilului, prin preluarea fără existența vreunui act normativ, practic prin evacuarea forțată a proprietarului, acesta are la îndemână o acțiune în revendicare de drept comun, având ca fundament juridic art. 480 din Codul Civil, respectiv acțiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar³.

În cazul în care trecerea în proprietatea statului s-a făcut cu încălcarea prevederilor actului normativ de preluare, nu se mai poate susține teza că fostul proprietar are la îndemână o acțiune în revendicare de drept comun, întrucât condiția *sine qua non* pentru formularea unei astfel de acțiuni, este ca titularul acesteia să facă dovada calității de proprietar. Or, în situația în care, chiar și în mod abuziv, imobilul a fost preluat de stat, titlul fostului proprietar a fost desființat, corelativ cu nașterea *ope legis* a dreptului de proprietate în favoarea statului.

În această situație, neîndoielnic, fostul proprietar va trebui să formuleze o acțiune prin care mai întâi să desființeze titlul statului, invocând inaplicabilitatea actelor normative în ceea ce-l privește, precum și caracterul abuziv al măsurii luate, și numai după aceea, redobândind titlul de proprietate asupra imobilului, să-și exercite prerogativele conferite de dreptul de proprietate.

1 I. Adam - „Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România”, Ed. All Beck, 2000, pag. 443.

² A se vedea C.S.J., secțiunile unite, Hotărârea nr. 1/1998, în „Dreptul” nr. 12/1998, pag. 133

³ A se vedea F.T.Popa - „Acțiunea în revendicare”, Ed. Lumina Lex, 1998

Art. 1 alin 5 din H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997, folosește sintagma „*titlu valabil*” ceea ce, în accepțiunea legii, înseamnă imobile trecute în proprietatea statului cu respectarea legilor și decretelor în vigoare la data respectivă, adică Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973 și Decretul nr. 223/1974 etc. Remarcăm că acest text de lege folosește sintagma „*titlu valabil*” care acoperă situațiile în care trecerea imobilului în proprietatea statului s-a făcut în baza unui act normativ, însă cu respectarea întocmai a prevederilor aceluși act, la momentul aplicării lui la o situație concretă. Cu alte cuvinte, dacă s-a respectat *ad litteram*, la momentul preluării imobilului, legea în cauză, statul are asupra aceluși imobil un „*titlu valabil*”, fără a implica în cauză rațiuni de ordin politic și istoric. *Per a contrario*, sunt imobile trecute în proprietatea statului „*fară titlu valabil*”, doar acelea pentru care, deși există act normativ de trecere care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului, acesta a fost aplicat cu încălcarea chiar a prevederilor sale.

S-a pus problema în cazul contractelor încheiate în baza Legii 112/1995 ce fel de nulitate intervine și părerile în doctrină și jurisprudență au fost divergente. După unii autori ar interveni nulitatea relativă dacă cumpărătorul este de bună credință și nulitatea absolută în caz contrar. Aceasta este și opinia acceptată, în general, dar, după cum vom arăta în prezenta lucrare, din punct de vedere teoretic este greșită. O a doua opinie, pe care o împărtășim, este aceea că toate contractele de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii 112/1995 sunt nule absolut deoarece buna-credință nu există sau nu este suficientă pentru a le valida, fiind nevoie ca cel care cumpără să fie în eroare comună și invincibilă cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, care în acest caz nu poate fi constatată. Pe parcursul lucrării vom analiza existența celor două posibilități de validare a contractului.

2. Opinia validării contractelor ca efect al bunei credințe a cumpărătorului

În primul rând, buna-credință reprezintă, conform art 1898 C.C., „*crediința posesorului¹ că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege, spre a-i putea transmite proprietatea*”. Buna-credință a subdobânditorilor imobilului, adică credința acestora că au contractat cu un veritabil proprietar, cu respectarea, la momentul încheierii actului de înstrăinare, a tuturor prevederilor legale care permiteau înstrăinarea imobilului, rezultă din aceea că, prin diligențe minime, au putut constata că statul vânzător are un titlu asupra imobilului.

Într-o opinie, s-a susținut că buna-credință a terțului trebuie „*să fie perfectă și lipsită de orice culpă sau chiar îndoială*”². Aceasta înseamnă că terțul dobânditor ignoră faptul că transmitătorul bunului nu avea dreptul și capacitatea de a-l înstrăina. Cea mai mică îndoială exclude ideea de convingere loială. Argumentul cel mai puternic în susținerea acestei opinii este faptul că ilegalitatea preluării imobilelor de către stat în perioada

¹ Este utilizat termenul de posesor deoarece singura definiție dată bunei credințe de către Codul Civil se regăsește în acest articol, care face parte din materia prescripției achizitive, unde cel care a cumpărat este un posesor neproprietar, titlul său fiind lovit de o cauză de nulitate.

² D. Gherasim- „Buna-credință în raporturile juridice civile”, Ed. Academiei București, 1981, p. 223.

comunistă era de notorietate, urmând ca îndoiala subdobânditorului în momentul vânzării să se prezume.

Într-o speță, instanța a dedus această ignoranță din împrejurarea că, la momentul vânzării, statul român era proprietar tabular al imobilului, iar în Cartea Funciara nu era notată vreo interdicție de înstrăinare sau existența vreunei acțiuni în revendicare promovată de adevăratul proprietar¹.

Pornind de la statuările doctrinei, potrivit cărora „*actul de notorietate se înscrie ca o proba prin prezumție, care este suma unei credințe publice în realitatea unui fapt*”, s-a opinat în sensul că orice subdobânditor al unui imobil preluat de stat în perioada comunistă prin „*modurile specifice*” de dobândire a „*proprietății socialiste*” trebuia sau putea să aibă un dubiu, o îndoială, cu privire la legalitatea titlului statului asupra aceluși bun, simpla ignoranță nefiind suficientă pentru a-i conferi statutul de dobânditor de bună-credință.

Față de cele mai sus menționate, care conduc spre inexistența bunei-credințe în momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, doctrina a venit cu o soluție în apărarea subdobânditorilor, validând reaua lor credință pe motivul că nu aveau nicio calitate în baza căreia să analizeze valabilitatea sau nevalabilitatea titlului statului, fiind obligați doar să depună diligențe pentru a cunoaște dacă statul avea un titlu. Instanțele de judecată erau cele care constatau valabilitatea titlului în cazul în care fostul proprietar contesta titlul statului.

Reaua-credință, antonimul bunei-credințe, constă în atitudinea celui care se prevalează de o situație căreia el îi cunoaște sau trebuia să-i cunoască viciile².

Referitor la intensitatea erorii din care decurge buna-credință, s-a subliniat că „*dobânditorul trebuie considerat de rea-credință dacă a putut avea cel mai mic dubiu asupra drepturilor autorului său*” și că „*acest dubiu care exclude buna-credință există dacă posesorul are cunoștință că un terț este sau pretinde să fi fost proprietarul imobilului pe care îl preia în posesie*”³.

Spre exemplu, în practica judiciară s-a reținut reaua-credință a cumpărătorilor în următoarele situații:

- când aceștia au fost notificați de adevăratul proprietar că imobilul o fost dobândit fara titlu;
- când cumpărătorii au luat cunoștință, pe orice cale, de faptul că statul deține imobilul fără titlu sau în baza unui titlu viciat;
- când cumpărătorii nu au consultat sau au cercetat cu superficialitate Cartea Funciara și documentele cu care aceasta se întregește (planul cadastral, înscrisurile care întemeiază înscrierile, registrul de intrare);
- când cumpărătorii au fost încunoștințați verbal, telegrafic sau prin scrisoare recomandată de adevăratul proprietar despre existența unui proces de revendicare⁴;

¹ C.A. Timisoara, Secția Civilă, decizia nr 2500 din 2 octombrie 2001

² Mauvais foi, In Association Henri Capitant, „Vocabulaire juridique”, sous la direction de G. Cornu, 7-e édition, P.U.F., 1998, p. 525-526.

³ D. Chirica în „Dreptul” nr. 1/2002, p. 64.

⁴ C.S.J., Secția Civilă, Decizia nr. 1522 din 16 aprilie 2002. S-a apreciat în acest caz că „*a existat cel puțin îndoiala imputabilă cumpărătorului, de natură să înlăture buna sa credință și incidența principiului validității în drept*”; C.A. Cluj, Secția Civilă, de munca și asigurări sociale, pentru minori și familie, decizia nr. 231/R/25 ianuarie 2006, publicată pe portalul instanțelor de judecată <http://portai.just.ro/curtea-de-apel-cluj/afte-informatii>.

- când imobilul a fost restituit prin hotărâre judecătorească adevăratului proprietar, chiar dacă ulterior hotărârea irevocabilă s-a desființat în urma aditerii recursului în anulare;

- când la momentul dobândirii imobilului a existat notată o acțiune în revendicare sau prin care se contesta cuprinsul Cărții Funciare¹;

- când exista la momentul cumpărării o cerere de suspendare a procedurii de vânzare către chiriași, formulată de adevăratul proprietar odată cu acțiunea în justiție pentru desființarea titlului statului și cererea sa de restituire în natură²;

- când actul de înstrăinare s-a încheiat în pofida existenței unei hotărâri judecătorești prin care s-a dispus sistarea formelor de vânzare prin licitație publică a imobilului din litigiu, hotărâre care avea caracter executoriu și era opozabilă subdobânditoarei³.

Dimpotrivă, în cazul în care foștii chiriași au cumpărat un imobil, care la data vânzării era înscris în evidențele de carte funciară pe statul român, fără a fi notată vreo interdicție de înstrăinare sau vreo acțiune a adevăratului proprietar, cumpărătorii au fost considerați de bună-credință⁴.

Totodată s-a reținut că există bună-credință în cazul subdobânditorului care a cumpărat imobilul revendicat, în anul 1996, după expirarea termenului de 6 luni prevăzut de art. 14 din Legea 112/1995, însă anterior cererilor adresate de adevăratul proprietar comisiei locale pentru aplicarea Legii 112/1 995 și instanței judecătorești în vederea restituirii în natură a bunului⁵.

În același sens, s-a decis că există buna-credință a chiriașului subdobânditor în cazul în care acesta a cumpărat imobilul după ce adevăratul proprietar a obținut o hotărâre a comisiei locale pentru aplicarea Legii 112/1995, prin care i s-au acordat despăgubiri pentru bunul înstrăinat, la care a achiesat prin neatacarea ei în justiție⁶.

Pornind de la considerentele mai sus prezentate, considerăm discutabilă o decizie a Tribunalului Bistrița-Năsăud în ceea ce privește aprecierea bunei-credințe a cumpărătorilor și nereținerea caracterului abuziv al preluării imobilului obiect al litigiului⁷.

Prin decizia civilă nr. 153/2003, tribunalul a admis apelul declarat de pârâții S.V. și S.D. împotriva sentinței civile a Judecătoriei Bistrița, a schimbat în tot hotărârea atacată, în sensul că a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă formulată de reclamantul B.G., prin mandatar M.A.

¹ A se vedea, în acest sens, C.A. Cluj, decizia civilă nr. 221 din 14 decembrie 2001, în C.J. nr. 11/2002, p. 63-66.

² A se vedea, în acest sens, C.S.J., Secția Civilă, decizia nr. 1600 din 19 aprilie 2002. Instanța supremă a reținut că existența cererii de suspendare a procedurii vânzării, precum și existența unei notificări prin scrisoare postală cu privire la situația imobilului, exclude eroarea cumpărătorilor asupra calității de proprietar a transmiiătorului, astfel încât buna-credință a acestora este înlăturată și implicit se înlătură și posibilitatea validării actului de vânzare-cumpărare prin aparența de drept, în temeiul principiului *error communis facit jus*.

³ C.S.J., Secția Civilă, decizia nr. 1252 din 26 martie 2002

⁴ C.A. Timisoara, Secția Civilă, decizia nr. 2500 din 2 octombrie 2001, în C.J. nr. 2/2003, p. 94-95; C.A. Cluj, Secția Civilă, decizia nr. 1860 din 20 septembrie 2002 (nepublicată).

⁵ C.S.J., Secția Civilă, decizia nr. 5606 din 11 decembrie 2001 (nepublicată),

⁶ C.S.J., Secția Civilă, decizia nr. 4058 din 5 octombrie 2001 (nepublicată).

⁷ Trib. Bistrița-Năsăud Secția Civilă, decizia nr. 153 din 16 aprilie 2003 (nepublicată).

În esență, reclamantul B.C. a solicitat instanței să constate că a fost proprietarul imobilului din Cartea Funciară nr.4365 Bistrița, constând în casă și curte; să constate că în mod abuziv aceste imobile au trecut în proprietatea statului, în baza deciziei fostului Consiliu Popular al judeului Bistrița-Năsăud; să dispună anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între administratorul fondului locativ de stat și pârâții S.V. și S.D.; să constate dreptul de proprietate al reclamantului asupra imobilului, cu obligarea pârâților de a-l preda în posesia și folosința sa și evacuarea acestora.

Prin sentința civilă nr. 7517 din 19 decembrie 2002, Judecătoria Bistrița a constatat că imobilul a trecut abuziv în proprietatea statului, a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare, a constatat dreptul de proprietate al reclamantului asupra bunului și a respins ca prematur formulată cererea de evacuare a pârâților.

Instanța de fond a reținut că imobilul a trecut fără plată în proprietatea statului, fiind preluat în temeiul Decretului nr. 223/1974, care era contrar Constituției în vigoare la acea dată, tratatelor internaționale la care România a aderat, dispozițiilor Codului Civil în materie de proprietate, decizia de preluare nefiind comunicată. Prin urmare, preluarea s-a realizat fără titlu valabil, reclamantul continuând să fie proprietar al bunului, conform prevederilor art. 2 alin 2 din Legea nr. 10/2001, motiv pentru care revendicarea este admisibilă. S-a apreciat că buna-credință a cumpărătorilor este îndoielnică, deoarece se cunoștea caracterul oficial al demersurilor reclamantului făcute ca urmare a adoptării Legii nr. 112/1995 (cerere de restituire în natură, plângere împotriva hotărârii comisiei locale de aplicare a Legii nr. 112/1995 prin care i s-au acordat despăgubiri, promovată anterior actului de înstrăinare), iar la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare calitatea de proprietar a statului era contestată. Cererea de evacuare a pârâților s-a respins ca prematur formulată în considerarea prevederilor art. 2 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora exercitarea prerogativelor care decurg din dreptul de proprietate al reclamantului se exercită după primirea deciziei sau hotărârii judecătorești de restituire.

Examinând apelul declarat, tribunalul a apreciat că, în condițiile acordării unei despăgubiri bănești în temeiul prevederilor Legii nr. 112/1995, a inexistenței unei interdicții de înstrăinare sau a unei notări a acțiunii în Cartea Funciară, nu se poate reține reaua-credință a subdobânditorilor.

Considerăm criticabilă hotărârea sub aspectul elementelor de apreciere a bunei-credințe reținute de instanța de control judiciar. Este de necontestat că întotdeauna buna-credință se prezumă și reclamantul este cel care trebuie să probeze reaua-credință. Pentru a fi considerat de rea-credință este suficient ca dobânditorul să știe sau, cu minime diligențe, să fi putut ști că imobilul a fost preluat fără titlu valabil sau că a fost solicitat de adevăratul proprietar.

În speță, foștii chiriasi aveau obligația de a întreprinde demersurile necesare pentru a vedea dacă imobilul pe care îl ocupa a fost sau nu solicitat de adevăratul proprietar. Diligența minimă care se impunea în acest caz era aceea a demersului la comisia locală de aplicare a Legii nr. 112/1995, pentru a afla dacă s-a depus sau nu cerere de restituire în natură a imobilului. Dacă s-ar fi depus această diligență, s-ar fi observat că la data de 4 iulie 1996 adevăratul proprietar a depus cerere de restituire în natură a imobilului său. Prin hotărârea nr. 164 din 13 august 1997, s-a propus acordarea de despăgubiri, aceasta fiind atacată cu plângere la instanța de judecată. Ulterior promovării plângerii, dar pe parcursul soluționării acesteia, la 22 octombrie 1997 s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare.

Realizarea vânzării anterior definitivării procedurii administrative încalcă dispozițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995. Din coroborarea prevederilor art. 9 alin 1, conform carora „*chiriașii titulari de contract ai apartamentelor, care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului, prevăzut la art. 14 pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului*” și art. 14 din Legea nr. 112/1995 potrivit căroră „*persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cerere, în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii*”, rezultă că vânzarea nu se poate realiza anterior definitivării procedurii administrative (în cauză, anterior rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești prin care se soluționează plângerea împotriva hotărâri nr 164/1997 de acordare de despăgubiri¹). Aceasta deoarece textul art 9 alin 1 se referă expres la „*apartamente care nu se restituie în natură*” ceea ce presupune existența unei hotărâri definitive și irevocabile în acest sens. Rațiunea art. 9 alin 1 este aceea de a lărgi sfera restituirii în natură în toate situațiile în care nu i s-ar putea opune o dobândire valabilă de către chiriașul-cumpărător. O vânzare făcută cu încălcarea Legii nr. 112/1995 poate atrage posibilitatea restituirii în natură, pe temeiul fraudei la lege, în acest caz cumpărătorul neputând invoca în favoarea sa dispozițiile art. 45 alin 1 din Legea nr. 10/2001, republicată.

Curtea de Apel București a reținut într-o speță că în cazul în care statul a preluat imobilul în mod abuziv și fără titlu, acesta nu putea intra în sfera de aplicare a art. 1 din Legea nr. 112/1995, prin care se menționează în mod expres că fac obiectul acestei Legi numai imobilele preluate „cu titlu”. Totodată, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, titularii contractelor de închiriere asupra apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari, pot opta, după expirarea termenului prevăzut de art. 14 din Lege, pentru cumpărarea acestor apartamente.

Interpretând aceste dispoziții legale, se constată că, prin lege, se condiționează vânzarea acestor apartamente către chiriași de clarificarea situației juridice a imobilului și de soluția de nerestituire în natură a acestuia către foștii proprietari.

Conform art. 1898 alin. 1 C.C. “buna-credință este credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile prevăzute de lege spre a-i putea transmite proprietatea. Buna-credință a cumpărătorilor chiriași trebuie să fie astfel perfectă, lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă acestora. Aceasta impune ca foștii chiriași să procedeze cu diligență și prudență — *bonus pater familias* — în aprecierea aparenței de regularitate a unui act sau a unei situații juridice.

În condițiile în care cumpărătorii au avut cunoștința că imobilul a fost preluat de stat în baza Legii nr. 4/1973 și, până în luna octombrie 1986, au plătit chirie proprietarului, erau obligați să verifice dacă acesta nu a solicitat restituirea în natură. Nediligența cumpărătorului răstoarnă prezumția bunei-credințe, instituită prin art. 1899 alin 2 C.C. Notificarea de către proprietar a chiriașului, cu privire la existența cererii sale de restituire în natură, nu se impune, dar poate constitui o dovadă a relei-credințe a chiriașului la

¹ Plângerea împotriva hotărâri nr. 164/1997 s-a soluționat de Judecătoria Bistrița la data de 7 decembrie 1999, hotărârea rămânând definitivă prin respingerea apelului la data de 7 septembrie 2001. A se vedea, în acest sens, Judecătoria Bistrița, Secția Civilă nr. 7833 din 7 decembrie 1999, definitivă prin decizia civilă nr. 611 din 7 septembrie 2001 a Trib. Bistrița-Năsăud (ambele nepublicate)

cumpărare. Totodată, încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu neobservarea prevederilor legale de către vânzător, exclude buna-credință a acestuia¹.

Prin acțiunea înregistrată la judecătoria sectorului 4 la 14 august 2002, reclamanții F.R. și P.R. au solicitat ca, prin sentința ce se va pronunța în contradictoriu cu pârâții M.V., Mi, Sc A.V.L. B. SA și municipiul București, prin Primarul general, să se dispună anularea contractului de vânzare-cumpărare din 5 noiembrie 1996 încheiat între Primăria municipiului București, prin SC A.V.L. B. SA, și M.L., pentru apartamentul nr 1 situat în București.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că imobilul a aparținut autorilor lor C.E. și C.M., conform actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 32356 din 11 noiembrie 1926 și apoi a fost preluat fără titlu legal la stat, conform Decretului nr. 92/1950. Acțiunea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, art. 966-968 și art. 480 și urm. C.C.

La 13 noiembrie 2003, reclamanții au depus o precizare a acțiunii, prin care au arătat că imobilul în litigiu a fost în mod abuziv naționalizat, întrucât C.M. era funcționar, iar soția acestuia era casnică, că în anul 1957 statul a restituit către C.E. acest apartament, însă nu a putut intra în posesia lui, întrucât era ocupat de diverși chiriași, în anul 1968 fiind atribuit numitului M.A., fostul soț al pârâtei M.L., care a devenit titulara contractului de închiriere în urma divorțului, și care, ulterior, l-a cumpărat împreună cu actualul soț M.V. În anul 1986, pentru acest apartament s-a emis și decizia de expropriere nr. 1497 din 18 octombrie 1986 în baza art. 52 din Legea nr. 4/1973.

Reclamanții P.R.S. și F.R. sunt moștenitorii proprietarilor C.M. și C.E., fiind nepoți de fiu, conform certificatelor de moștenitor. La 18 octombrie 1993, P.S.E. a formulat o cerere la SC A.V.L. B. SA privind restituirea în natură a imobilului din sector 4, iar la 23 mai 1996, moștenitorii acesteia P.R. și FR. au formulat cerere de restituire în natură a aceluiși imobil la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995.

Moștenitorul P.R.S., a arătat că nu are niciun fel de pretenții cu privire la imobil, de acesta urmând a se ocupa în exclusivitate reclamanta F.R.

Prin sentința civilă 1917 din 1 aprilie 2004 Judecătoria sector 4 București a respins acțiunea reclamantei F.R., ca nefondată, reținându-se că imobilul în litigiu, respectiv apartamentul nr. 1, a trecut în proprietatea statului cu titlu valabil, întrucât conform art. 52 alin 1 din Legea nr. 4/1973, există obligația proprietarilor de a înstrăina cea de a doua locuință în termen de un an de la data dobândirii, această preluare fiind valabilă în raport de cadrul constituțional existent, respectiv Constituția din 1965, această interdicție a deținerii a două locuințe fiind o limitare admisibilă, iar imobilul se încadrează în alin 1 lit. g din Legea nr. 10/2001 și se circumscrie prevederilor art. 6 alin 1 din Legea nr. 213/1998.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel reclamanta F.R., criticând-o pentru ilegalitate și netemeinicie.

Prin decizia civilă nr. din 30 martie 2005 a Curții de Apel București, s-a admis apelul declarat de reclamanta F.R. împotriva deciziei civile nr. 1917 din 1 aprilie 2004 a Judecătoriei sector 4 București, s-a schimbat în tot sentința, în sensul că s-a admis acțiunea reclamantei și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 352 din 5 noiembrie 1996 încheiat între SC AV.L. B. SA, M.L. și M.V.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de apel a reținut că:

¹ C. Ap. București, Secția a IV-a Civilă, decizia nr. 1259 din 30 mai 2006

- s-a facut o greșită aplicare a prevederilor Legii nr. 4/1973, întrucât imobilul a fost preluat de stat prin decizia nr. 1497 din 8 octombrie 1996, cu încălcarea dispozițiilor art. 5 din Legea nr. 4/1973, conform căruia „*cetățenii au dreptul să aibă în proprietate personală o singura locuință și o singură casa de odihnă pentru ei și familiile lor*” precum și cu încălcarea dispozițiilor art. 56 din Legea nr. 4/1973, care permitea proprietarului să-și aleagă locuința pe care o reține în proprietate.

- nu s-a reținut buna-credință a chiriașilor cumpărători, întrucât aceștia nu au probat că au facut diligențe anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare pentru a afla dacă titlul de proprietate al statului a fost contestat de către foștii proprietari sau dacă s-au formulat cereri de restituire în natură imobilului.

- pârâții-cumpărători au recunoscut chiar în întâmpinare că au fost chiriași ai proprietarului P.V.S. până în luna octombrie 1996, achitând chirie acestuia, și aveau posibilitatea de a face verificări dacă moștenitorii au formulat cerere de restituire conform Legii nr. 112/1995.

- în mod legal instanța de apel a reținut că imobilul în litigiu a fost preluat de stat în mod abuziv, fără titlu valabil. Conform art. 6 alin 3 din Legea nr. 213/1998, instanța era competentă să stabilească valabilitatea sau nevalabilitatea titlului statului, aspect extrem de important în ceea ce privește aplicabilitatea dispozițiilor art 1 din Legea nr. 112/1995 precum și a art 46 alin 2 din Legea nr. 10/2001. În măsura în care statul a preluat imobilul în mod abuziv și fără titlu valabil, cu certitudine imobilul nu putea intra în sfera de aplicare a art 1 din Legea nr. 112/1995, care menționează expres că fac obiectul acestei Legi numai imobile preluate „*cu titlu*”.

Potrivit art 9 din Legea nr. 112/1995, titularii contractelor de închiriere asupra apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari, pot opta, după expirarea termenului prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995, pentru cumpărarea acestor apartamente. Interpretând logic aceste ultime dispoziții, rezultă că prin lege se condiționează vânzarea acestor apartamente către chiriași de verificarea situației juridice a imobilului și de soluția de nerestituire în natură a acestora, ce au fost revendicate de foștii proprietari.

Pentru a se verifica însă aceste două condiții, se impune ca părțile contractante ale actului de vânzare-cumpărare să verifice dacă există cerere de retrocedare în natură formulată de persoanele îndreptățite la comisiile abilitate conform Legii nr. 112/1995, sau dacă aceștia au depus orice alte cereri în instanță sau la organele administrative prin care au contestat titlul statului pentru imobilul în litigiu.

Buna-credință a cumpărătorilor chiriași trebuie să fie perfectă, lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă acestora. Aceasta impune însă ca foștii chiriași să procedeze cu diligența și prudența — *bonus pater familias* — în aprecierea aparenței de regularitate a unui act sau a unei situații juridice pentru a se putea prevala de valabilitatea actului de vânzare-cumpărare. Aceasta este o cerință rezonabilă și de bun simț și impune ca foștii chiriași să iasă din pasivitate și să depună minime diligențe pentru aflarea situației juridice a imobilului, pentru a putea beneficia de efectele bunei-credințe.

În cauza de față, pârâții au fost de rea-credință la încheierea actului de vânzare-cumpărare, întrucât în mod neechivoc și repetat, autorii reclamanților, și apoi reclamanții, au facut demersuri repetate și constante atât la SC A.V.L. B. SA, cât și la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995, prin care au contestat titlul statului, au solicitat retrocedarea în natură a imobilului și au solicitat și interzicerea vânzării imobilului.

Pe de altă parte, imobilul s-a înstrăinat înainte de a se rezolva cererea înregistrată sub la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995, SC A.V.L. B. S.A. încălcând chiar cerințele menționate în adresa din 29 iulie 1996 a Primăriei sector 4 București, prin care se solicita sistarea vânzării imobilelor pentru care s-au depus cereri de restituire în natură, în lista anexa figurând expres la poziția 121 cererea de revendicare cu nr. 171/1996.

Un alt aspect ce conduce la concluzia existenței relei-credințe la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare este acela ca pârâții cumpărători au cunoscut că proprietarul apartamentului în litigiu a fost P.V.S. până în luna octombrie 1986, cu care au avut contract de închiriere și i-au achitat chirie.

În aceste condiții, ei nu pot invoca buna-credință conform art. 1898 C.C., care ar fi trebuit să fie perfectă, lipsită de orice culpă sau îndoială, ba dimpotrivă, recunosc prin motivele de recurs că au cunoscut preluarea imobilului conform Legii nr. 4/1973, iar, prin întâmpinare, faptul că au fost chiriașii fostului proprietar, aspecte care îl obligau să verifice dacă s-au depus cereri de retrocedare în natură a apartamentului în litigiu.

În cauză nu s-a făcut niciun fel de dovadă a unor demersuri sau verificări efectuate de recurenți pentru a se cunoaște exact dacă imobilul a fost solicitat a fi restituit în natură. Nu se impunea ca reclamanții să-i notifice pe pârâți în mod direct sau să-i încunoștiințeze verbal cu privire la revendicarea imobilului, ci dimpotrivă, pârâții trebuiau să depună minime diligențe pentru a afla situația cererii de retrocedare a imobilului.

Astfel, în mod legal și temeinic instanța de apel a reținut că ambele părți au fost de rea-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 352 din 5 noiembrie 1996 și a constatat nulitatea absolută a acestuia.

3. Teoria aparentei

Într-o altă soluție pronunțată în 2006, Curtea de Apel București a decis că buna-credință a terțului achizitor nu este suficientă pentru a duce la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat de la stat, drept care să poată fi opus adevăratului proprietar recunoscut printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, în cadrul acțiunii în revendicare pe care acesta a promovat-o, fiind necesar să existe și eroarea comună și invincibilă, care să fi creat aparența că statul este proprietarul imobilului.

Această eroare comună și invincibilă se traduce prin adagiul „*error communis facit ius*” și a reprezentat mijlocul de salvare a relei-credințe a cumpărătorilor imobilelor preluate abuziv de către stat, fără titlu valabil și totodată de validare a majorității contractelor încheiate în baza Legii 112/1995, fiind evident că doar buna-credință aparentă a acestora stabilită după criteriile jurisprudențiale arătate în cuprinsul prezentei lucrări nu puteau legaliza vânzarea lucrului altuia.

Adagiul „*error communis facit ius*” presupune mai mult decât buna-credință a dobânditorului. Acest adagiu trimite la o eroare comună și invincibilă.

Reflexul intelectual pe care îl creează posesia proprietarului aparent în conștiința dobânditorului este dublat de reflexul intelectual al situației juridice a proprietarului aparent în conștiința unei întregi comunități, iar nu doar a unei persoane determinate¹. Altfel spus, eroarea trebuie să fie comună. Desigur, această cerință a erorii comune nu presupune ca, în mod efectiv, fiecare membru al comunității să se afle în eroare cu privire

¹ V.Stoica – “Tratat de drept civil” vol 2, Ed Humanitas, București, 2003

la calitatea juridică a proprietarului aparent, ci doar ca orice altă persoană aflată în locul dobânditorului să fi putut să fie victima aceleiași erori. Dacă, în ce-l privește pe dobânditor, eroarea este efectivă, pentru ceilalți membri ai comunității, eroarea este fie efectivă, fie cel puțin potențială. Este important ca, măcar pentru unii dintre membrii comunității, eroarea să fie efectivă, pentru că altfel ar fi greu de reținut că sunt întrunite elementele pentru aplicarea adagiului „*error cormunis facit ius*”.

Eroarea trebuie să fie însă nu numai comună, ci și invincibilă sau irezistibilă. Nu numai dobânditorul, ci și orice altă persoană din comunitate care s-ar fi aflat în situația lui trebuie să nu fi avut posibilitatea de a înlătura eroarea. Este motivul pentru care s-a vorbit de o bună-credință colectivă. Această sintagma trebuie să fie însă folosită cu circumspecție, pentru că eroarea dobânditorului este efectivă, în timp ce eroarea colectivă îmbină caracterul colectiv cu caracterul potențial.

În lumina acestei exigențe, chiar și buna-credință a dobânditorului are o dimensiune specială. Ținând seama de concepția obiectivă și de caracterul excepțional al proprietății aparente, trebuie să fie avute în vedere nu numai mijloacele unui *bonus pater familias*, prin care dobânditorul sau oricine s-ar fi aflat în locul lui ar fi putut să afle adevărul, ci și mijloacele celui mai exigent membru al comunității prin care adevărul ar fi putut fi aflat. Iată de ce, fără să îi piardă cu totul importanța, condiția bunei-credințe a dobânditorului este pusă în umbră de condiția erorii comune și invincibile. Oricât de exigent ar fi criteriul după care s-ar aprecia buna-credință, dobânditorul ar putea să facă dovada că un caz de forță majoră l-a împiedicat să utilizeze anumite mijloace pentru a afla adevărul. Dar, chiar și într-o asemenea situație, cât timp o alta persoană din comunitate ar fi putut totuși afla adevărul, deși este îndeplinită condiția bunei-credințe a dobânditorului, nu este îndeplinită condiția erorii comune și invincibile. Altfel spus, caracterul invincibil se apreciază nu numai în raport cu dobânditorul, ci și în raport cu oricare membru al comunității.

Se poate înțelege astfel mai bine de ce condiția erorii comune și invincibile nu se confundă cu condiția bunei-credințe a dobânditorului. Este posibil să fie îndeplinită cerința erorii comune și invincibile, dar dobânditorul să fie de rea-credință, după cum se poate ca dobânditorul să fie de bună-credință, dar să nu fie îndeplinită prima cerință.

Dar, spre deosebire de buna-credință, care se prezumă legal, eroarea comună și invincibilă trebuie să fie dovedită chiar de către dobânditorul care invocă beneficiul proprietății aparente. Nu este suficientă doar dovada comunității erorii, este necesară și dovada caracterului invincibil al acesteia.

Cum se poate face însă această dovadă? Întrucât este vorba despre un reflex intelectual al unei stări de fapt în conștiința comunității, deci de o stare subiectivă, proba directă a erorii comune și invincibile este imposibilă. Ca urmare, dobânditorul de la proprietarul aparent trebuie să dovedească, mai întâi, starea de fapt sau, altfel spus, toate elementele din natura materială a aparenței care se reflectă în conștiința comunității în forma unei erori comune și invincibile. Elementele acestei stări de fapt pot fi dovedite cu orice mijloc de probă. Așa fiind, rezultă că, deși eroarea comună și invincibilă nu se prezumă legal, mecanismul probatoriu care permite dovedirea ei include, până la urmă, mai multe prezumții simple, altfel spus, raționamente pe care judecătorul trebuie să le facă pe baza elementelor de fapt ale situației concrete.

Plecând de la ipoteze, conturate mai întâi în jurisprudență, în care s-a reținut eroarea comună și invincibilă, legiuitorul a precizat uneori care sunt elementele de fapt din care

se poate trage concluzia existenței avestei erori. Sarcina probatorie a dobânditorului a fost, în acest fel, ușurată, întrucât, odata ce el a făcut dovada elementelor de fapt menționate de legiuitor, se naște o prezumție legală de eroare comună și invincibilă. Este adevărat că legiuitorul nu a precizat, în cazurile în care a făcut aplicarea teoriei aparenței, condiția erorii comune și invincibile pentru dobândirea unor drepturi sau pentru validarea unor acte juridice, dar această condiție este presupusă de legiuitor, concluzie care rezultă din împrejurarea că legiuitorul a consacrat ipoteze în care s-a făcut, anterior, în jurisprudență aplicarea teoriei aparenței.

Puterea de apreciere a judecătorului în interpretarea probelor este mai restransă sau mai largă, după cum el face aplicarea teoriei aparenței într-o ipoteză care a fost sau nu consacrată legislativ. Dar, chiar și atunci când teoria aparenței este aplicată în mod direct de judecător, în absența unui text legal, această putere de apreciere nu este în niciun caz arbitrară. Mai mult, crearea unui precedent în această materie este foarte dificilă, dar, odată creat, el dobândește o forță juridică apropiată de forța juridică a unei reguli de drept, cum s-a întâmplat în cazul aplicării teoriei aparenței la situația moștenitorului aparent.

Eroarea comună și invincibilă trebuie să existe în momentul încheierii justului titlu. Dar elementele materiale ale aparenței care întemeiază elementul psihologic al acesteia, respectiv eroarea comună și invincibilă, trebuie să aibă o anumită persistența în timp. Altfel spus, pentru a se putea ajunge la concluzia că eroarea comună și invincibilă a existat în momentul încheierii justului titlu, este necesar să se analizeze elementele de fapt anterioare acestui moment.

4. Opinii, comentarii și concluzii

Din interpretarea condițiilor de mai sus în ceea ce privește proprietatea aparentă, opinia noastră este că înstrăinarea de către stat a imobilului preluat fără titlu valabil este întotdeauna lovită de nulitate absolută, întrucât, pe de o parte, este suficient ca înstrăinătorul să fie de rea-credință, or, prin ipoteza, vânzătorul, respectiv statul a fost animat de o cauză ilicită sau imorală, fiind indiferent dacă dobânditorul a fost de rea-credință, întrucât prezumția legală de bună-credință care operează în favoarea sa, potrivit art. 1898, alin 1 C.C. este rasturnată de prezumția simplă constând în notorietatea caracterului abuziv al preluărilor imobiliare de către statul comunist.

Am spus că eroarea trebuie să fie comună, adică doar că orice altă persoană aflată în locul dobânditorului să fi putut să fie victima aceleiași erori, or în cazul nostru această condiție nu este îndeplinită. Credința colectivă în privința caselor naționalizate a fost că, înainte de preluarea lor de către stat, acolo locuiau acei „chiaburi”, așa cum erau desemnați de regimul comunist, care au fost evacuați și în locul cărora au fost cazați oamenii clasei muncitoare. Era normal ca după căderea regimului comunist foștii proprietari sau moștenitorii lor să vină să revendice respectivele imobile, acest lucru fiind doar o chestiune de timp, mai ales că poate unii erau în străinătate, nu dispuneau de mijloace de comunicare în masă, locuind în niște zone mai defavorizate, nu cunoșteau cuprinsul legii, ori, din alte situații de fapt, au întârziat depunerea cererilor, dar acest lucru nu a dus în concepția colectivității că aceștia nu mai existau. Mai mult, chiriașii știau că în orice moment foștii proprietari pot introduce o acțiune în revendicare, de

aceea, considerăm noi, că s-au prevalat de acel termen de 6 luni, prevăzut în art 14 al Legii 112/1995, pentru a încheia contractele de vânzare-cumpărare în fraudă intereselor adevăraților proprietari, pentru a putea paraliza acțiunea acestora din urmă atunci când va veni momentul, nu din cauză că ei credeau că acele case naționalizate sunt ale nimănui.

De asemenea, eroarea trebuie să fie și invincibilă, adică oricine s-ar fi aflat în locul cumpărătorului să nu fi putut înlătura eroarea. În cazul nostru, în concepția oricărui cetățean al României exista ideea că la un moment dat trebuie să vină cineva să revendice imobilul, preluat anterior de către stat fără titlu valabil. Nu vrem să ducem această idee spre absurd, în sensul că și cel care a cumpărat un apartament într-un bloc se poate aștepta ca o persoană al cărei autor a avut o gospodărie în locul unde este construit blocul poate revendica terenul și cere demolarea blocului care se află pe gospodăria sa. Noi ne referim strict la casele naționalizate, pentru care, după cum știm, au fost ani de zile discuții în privința retrocedării lor în natură, discuții care au consolidat în conștiința tuturor cetățenilor ideea că pentru fiecare casă poate veni în orice moment o persoană care să revendice, statul neavând niciun titlu valabil în privința lor.

Chiar dacă dobânditorul s-ar prevala de înscrierea titlului statului în registrul de publicitate imobiliară, situația lui ar rămâne neschimbată, deoarece dispozițiile relevante din Legea nr. 7/1996 apar numai pe dobânditorul cu titlu oneros și de bună-credință al unui drept tabular, adică dobânditorul care s-a încrezut în mențiunile tabulare, întrucât nu a cunoscut și nu putea să cunoască situația reală a imobilului.

Dacă buna-credință, precum și eroarea comună și invincibilă sunt înlăturate, nu mai poate exista niciun temei de drept pentru a putea valida contractele de vânzare-cumpărare, încheiate în baza Legii 112/1995, cu privire la imobilele pentru care statul nu deținea titlu valabil. Tocmai de aceea afirmăm că singurul motiv de validare a acestora este credința subiectivă a judecătorului, întemeiată pe propriile sale interese sau ale altora.

Având în vedere cele enunțate mai sus, ne mulțumim a prezenta o decizie a Curții de Apel București, pe care o considerăm adecvată și pertinentă în susținerea argumentelor prezentate până acum, reținând corect toate elementele necesare.

Principial, curtea a stabilit că buna-credință a terțului achizitor nu este suficientă pentru a duce la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat de la stat, drept care să poată fi opus adevăratului proprietar recunoscut printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, în cadrul acțiunii în revendicare pe care acesta a promovat-o, fiind necesar să existe și eroarea comună și invincibilă, care să fi creat aparența că statul este proprietarul imobilului. Eroarea comună trebuie să fie împărtășită public - echivalent cu așa numita „*buna-credință colectivă*” - și să fie invincibilă, greu de descoperit și de evitat, urmând a fi apreciată *in abstracto*, adică în raport cu orice persoană rezonabilă care s-ar fi putut afla în situația celui care a contractat cu proprietarul aparent. Pentru a se putea prevala de efectele erorii comune și invincibile, dobânditorul trebuie să dovedească faptul că a îndeplinit toate formalitățile și verificările apte a confirma existența dreptului autorului, în lipsa acestor demersuri acesta nedatorând situația sa erorii, ci neglijenței sale. Cumpărând imobilul în timpul procesului de revendicare promovat de moștenitorii fostului proprietar în contradictoriu cu statul, fără a efectua minime verificări cu privire la situația juridică a imobilului, dobânditorul nu se poate prevala de principiul „*error communis facit ius*”, titlul fostului proprietar fiind preferat în cadrul acțiunii în revendicare prin comparare de titluri.

Prin cererea înregistrată la data de 5 decembrie 2001 pe rolul Tribunalului București, reclamanții J.G.A. și D.A.I. au chemat în judecată pe pârâții GA. și G.M., solicitând obligarea acestora să le lase, în deplină proprietate și liniștită posesie, apartamentul nr. 8 din imobilul situat în București și terenul aferent acestuia, prin compararea titlurilor.

Pârâții au solicitat respingerea acțiunii, invocând buna-credință la dobândirea imobilului și au formulat cerere de chemare în garanție în contradictoriu cu Primăria municipiului București.

La data de 14 ianuarie 2002 a formulat cerere de intervenție în interes propriu intervenienta T.A.N., solicitând scoaterea din cauză a reclamanților, motivat de împrejurarea că prin contract autentic de vânzare-cumpărare de drepturi litigioase, aceasta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat, astfel încât s-a subrogat în drepturile procesuale ale reclamanților.

Prin sentința civilă din 29 aprilie 2002, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a admis cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenienta T.A.N., a obligat pârâții G.A. și G.M. să lase intervenientei imobilul revendicat, a respins acțiunea principala formulată de reclamanții J.G.A. și D.A.I. și a fixat termen pentru soluționarea cererii de chemare în garanție la data de 3 iunie 2002.

În considerentele acestei sentințe, instanța a reținut că părțile dețin titluri de proprietate provenind de la autori diferiți, iar din compararea acestor titluri rezultă că autoarea reclamanților avea un drept preferabil, întrucât a fost adevărata proprietară a imobilului conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 24628/1935, în timp ce statul român, care prin instituție administrativă a vândut imobilul soților G. nu a avut niciodată în patrimoniul său acest bun.

Instanța de fond a mai reținut că împrejurarea că statul nu a avut niciodată dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din sentința civilă nr. 5972 din 8 mai 1997 a Judecătorei sectorului 1 București, irevocabilă, prin care s-a statuat cu putere de lucru judecat că autoarea reclamanților nu a pierdut dreptul de proprietate, ceea ce conferă părții reclamante îndrituirea de a folosi această hotărâre judecătorească drept mijloc de probă în cadrul acțiunii în revendicare prin compararea de titluri, ceea ce se compară cu titlul pârâților nefiind hotărârea judecătorească menționată, ci actul de vânzare-cumpărare al autoarei reclamanților. S-a mai reținut că buna-credință a pârâților cumpărători nu produce efecte juridice în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară, care se soluționează după regulile menționate mai sus.

Prin decizia civilă din 19 decembrie 2002, Curtea de Apel București a respins ca nefondat apelul formulat de pârâții G.A. și G.M., reținând, în esență, că raporturile juridice existente între pârâți nu sunt supuse reglementarilor speciale ale Legii nr. 10/2001, fiind vorba despre o acțiune în revendicare promovată anterior intrării în vigoare a acestei Legi, iar în ceea ce privește compararea titlurilor exhibate de părți, cele reținute de instanța de fond sunt legale și temeinice, fiind irelevantă discutarea bunei sau relei-credințe a dobânditorilor pârâți.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs, în termenul legal, recurenții pârâți G.A. și G.M., invocând motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. P. C. În dezvoltarea motivului de recurs invocat se arată că autorii reclamanților J.G.A. și D.A.I. (respectiv J.L.G. și V.S.) făceau parte din categoria exploatatorilor de locuințe în sensul Decretului nr. 92/1950, iar în cadrul procesului inițiat de revendicare nu s-a făcut dovada că aceștia erau exceptați de la naționalizare, sentința civilă nr. 5972/1997 a Judecătorei sector 1

București fiind pronunțată pe baza deciziilor de pensionare ale foștilor proprietari ai imobilului, decizii care purtau dată ulterioară aplicării Decretului nr. 92/1950.

Recurenții au fost cumpărători de bună-credință, fiind convinși că vânzătorul este adevăratul proprietar al imobilului. În cauză, sunt întrunite condițiile pentru a se aplica principiul „*error communis facit ius*”, deoarece recurenții s-au aflat sub imperiul erorii comune, unanime și invincibile că statul este proprietar, iar buna lor credință este perfectă, lipsită de orice culpă sau îndoială. Recurenții mai arată că Decretul nr. 92/1950 în temeiul căruia imobilul a fost preluat de stat, nu a fost declarat neconstituțional, prin decizia plenului Curții Supreme de Justiție au fost declarate nule hotărârile judecătorești prin care unele imobile fuseseră retrocedate foștilor proprietari, Legea nr. 112/1995 prevedea că foștii proprietari sau moștenitorii acestora beneficiază de restituire în natură numai pentru apartamentele în care locuiesc în calitate de chiriași sau pentru cele libere, pentru celelalte apartamente urmând a primi despăgubiri, iar recurenții aveau calitate de chiriași la momentul intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, astfel încât imobilul nu putea fi restituit în natură foștilor proprietari.

Examinând recursul declarat de recurenții pârâți G.A. și G.M., prin prisma motivelor de recurs invocate, Curtea reține următoarele:

- criticile referitoare la circumstanțele în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 5972/1997 a Judecătoriei sectorului 1 București, sub aspectul nedovedirii împrejurării că autorii reclamantei au fost exceptați de la naționalizare nu pot fi examinate în prezenta cauză, deoarece nu au legătură cu obiectul litigiului dedus judecătii, ci vizează o hotărâre judecătorească irevocabilă, care a intrat în puterea lucrului judecat.

- în ceea ce privește buna-credință a recurenților, aceasta nu este suficientă pentru a duce la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat de la stat, drept care să poată fi opus adevăratului proprietar recunoscut prin hotărâre judecătorească irevocabilă, în cadrul acțiunii în revendicare pe care acesta a promovat-o.

- pe lângă buna-credință, trebuie să existe și eroarea comună și invincibilă, care să fi creat aparența că statul este proprietarul imobilului. Așa cum s-a reținut în mod constant în literatura juridică și în practica judiciară, eroarea comună trebuie să fie împărtășită public - echivalent cu așa numita „*bună-credință colectivă*” - și să fie irezistibilă, greu de descoperit și de evitat, urmând a fi apreciată *in abstracto*, adică în raport cu orice persoană rezonabilă care s-ar fi putut afla în situația celui care a contractat cu proprietarul aparent.

- pentru a se putea prevala de efectele erorii comune și invincibile, dobânditorul trebuie să dovedească faptul că a îndeplinit toate formalitățile și verificările apte a confirma existența dreptului autorului, în lipsa acestor demersuri dobânditorul nedatorând situația sa erorii, ci neglijenței sale.

- curtea apreciază că recurenții în cauză nu se găsesc în situația de a se prevala de principiul „*error communis facit ius*”, deoarece au cumpărat imobilul în cursul procesului de revendicare promovat de moștenitorii fostului proprietar în contradictoriu cu statul, fără a efectua minime verificări cu privire la situația juridică a imobilului. Dacă ar fi făcut aceste minime diligențe, ar fi putut afla că pe rolul instanței de judecată se afla un proces de revendicare, ceea ce ar fi trebuit să le zdruncine credința ca statul este cu adevărat proprietar. Recurenții s-au angajat fără minime măsuri de precauție în cumpărarea unui imobil preluat de statul comunist, în condițiile în care era de notorietate că actele normative în baza cărora s-au efectuat preluările aveau caracter abuziv. În aceste

condiții, orice om rezonabil ar fi trebuit să se aștepte la măsuri reparatorii, despre care se vorbea public de mai mult timp, și abia apoi să cumpere, dacă bunul nu ar fi fost restituit proprietarului de drept.

- curtea constată că, deși prin hotărârea judecătorească irevocabilă invocată de recurenți s-a constatat că aceștia au fost de bună-credință la cumpărarea imobilului, acest element (subiectiv) nu este suficient pentru ca aparența să fie creatoare de drept, fiind necesară și condiția erorii comune și invincibile, pe care recurenții nu au dovedit-o. Împrejurările invocate de recurenți, în sprijinul susținerii că s-ar fi aflat în eroare cu privire la calitatea statului de proprietar al imobilului vândut nu reprezintă elemente care să înlăture lipsa de diligență a acestora în efectuarea unor minime verificări cu privire la situația juridică a imobilului.

- curtea apreciază ca fiind admisibilă acțiunea în revendicare formulată de adevăratul proprietar, în contradictoriu cu terțul subdobânditor care a dobândit de la un neproprietar, constatarea bunei-credințe la dobândirea imobilului nefiind o piedică în exercitarea acțiunii în revendicare. Revendicarea decurge din dreptul de proprietate, acțiunea în revendicare (care apara acest drept) nefiind condiționată de anularea sau constatarea nulității vânzării lucrului altuia.

Ca atare, Curtea a apreciat că în mod corect s-a admis acțiunea în revendicare, astfel încât a fost respins ca nefondat recursul recurenților-pârâți.

Bibliografie :

1. Fr. Deak – „Tratat de drept civil – Contracte speciale”, vol. I, Editura Universul Juridic, București, 2006
2. C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu – „Tratat de drept civil”, Edit. ALL Beck, București, 2004
3. M. B. Cantacuzino – „Elementele dreptului civil”, Edit. ALL, București, 1998
4. M. Georgescu, Al. Oproiu – „Probleme juridice ale proprietății și coproprietății”, în „Studii și cercetări juridice” nr. 2, 1988, p. 165
5. M. Georgescu, Al. Oproiu – „Notă” la decizia civilă a Trib. Jud. Olt nr. 190/1979, în „Revista Română de Drept” nr. 6, 1980, p. 52
6. „Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1980”, Editura Științifică și enciclopedică, București, 1981, p. 21-23
7. T.R. Popescu – „Drept”, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1970
8. E. Lupan, M. Răchită, D. Popescu – „Drept civil: Teoria generală”, Editura Universitatea „Babes-Bolyai”, Cluj, 1992
9. „Culegere de Decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1976”, Edit. Științifică și enciclopedică, București, 1977, p. 82
10. „Sinteza practicii judiciare a Curții de apel Galați pe anul 1996”, p. 76-77
11. „Revista Romană de Drept”, nr. 6, 1980, p.51-52
12. I. Adam- “Legea nr 10/2001.Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv”, Ed All Beck, București, 2003
13. I. Adam- „Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România”, Ed. All Beck, 2000
14. „Dreptul” nr. 12/1998, pag. 133
15. F.T.Popa - „Acțiunea in revendicare”, Ed. Lumina Lex, 1998
16. D. Gherasim - „Buna-credință în raporturile juridice civile”, Ed. Academiei Bucuresti, 1981
17. G. Comu -, „Vocabulaire juridique”, 7-e édition, P.U.F., 1998
18. „Dreptul” nr. 1/2002, p. 64
19. [http://portai.just.ro/curtea de apel cluj/alte informatii](http://portai.just.ro/curtea_de_apel_cluj/alte_informatii)
20. C.J. nr. 11/2002, p. 63-66
21. C.J. nr. 2/2003, p. 94-95
22. V.Stoica – “Tratat de drept civil” vol 2, Ed Humanitas, București, 2003