

## BUNA-CREDINȚĂ ȘI TEORIA APARENȚEI ÎN DREPT

MIRCEA NOȘLĂCAN – doctorand, Universitatea de Vest Timișoara  
Facultatea de Drept și Științe Administrative

*Atunci când eroarea scuzabilă individuală este unită cu eroarea comună, efectele bunei-credințe sunt mult mai întinse. Suntem aici în domeniul teoriei aparenței. Atunci când eroarea individuală este unită cu eroarea comună, buna-credință nu are un efect limitat în sensul de a paraliza acțiunea în revendicare sau pe cea în anulare, dar efectele ei merg atât de departe, încât ea acoperă în totalitate lipsa dreptului însuși prin validarea definitivă a actului nul sau a situației juridice. În cazul aparenței, buna-credință nu mai este necesar a fi dublată și de alte condiții, cum este justul titlu, deoarece justul titlu este înlocuit prin eroarea comună, denumită în literatura juridică bună-credință colectivă. Eroarea comună este convingerea lipsită de îndoială pe care și-a format-o marea majoritate a oamenilor (a membrilor colectivității) că o anumită persoană este titularul unui drept, pe când în realitate acea persoană nu este titularul dreptului respectiv (drept de proprietate, drept de creanță, mandat, drept de moștenire). Dacă un terț de bună-credință încheie un act cu persoana ce se pretinde și este cunoscută de toată lumea ca fiind titularul dreptului, actul respectiv este declarat valabil și opus cu succes titularului adevărat. În această situație, eroarea comună este creatorea unui drept ( error communis facit ius ).*

### Aspecte istorice

Adagiul *error communis facit ius*<sup>1</sup> își are o istorie îndelungată pe parcursul căreia teoria aparenței joacă un rol primordial. Geneza teoriei aparenței trebuie căutată în dreptul roman, mai exact într-un text din Digeste aparținând lui Ulpianus în care se relatează cazul unui sclav, Barbaries Philippus, care, după ce a fugit de la stăpânul său, a reușit un doar să creeze nu doar aparența comună cu privire la calitatea sa de om liber, ci chiar să obțină funcția de pretor. Ulterior, descoperindu-se adevărata sa condiție de sclav, s-a pus problema desființării sau menținerii actelor săvârșite de acesta în calitate de pretor. Soluția adoptată a fost cea a considerării ca valabile a acestor acte, apreciindu-se că este cea mai umană, mai echitabilă posibilă (*hoc enim humanius est*). Cristalizarea acestei idei în celebrul adagiu *error communis facit ius* nu îi aparține lui Ulpian, ci lui Accursius, unul din glosatorii Școlii de la Bologna din Evul Mediu. Un alt glosator (Bartolus) a concentrat textul lui Ulpian într-un adagiu asemănător: *error populi pro veritate habetur; ut hic et ius facit*<sup>2</sup>.

Treptat, adagiul a fost întrebuințat pentru a valida actele săvârșite de o persoană cu privire la care s-a creat eroarea comună că avea calitatea oficială cerută de lege pentru întocmirea unui act<sup>3</sup>. Sfera de aplicare a acestui adagiu a fost în mod vădit lărgită în momentul în care practica judiciară franceză a statuat că dobânditorul de bună-credință de la un moștenitor aparent care își

<sup>1</sup> Jurisprudența nu a încetat să lărgască câmpul de aplicare al maximei „*error communis facit ius*” ca regulă de drept de interes general. În acest sens, Ph. Le Tourneau, *Repertoire civil, Dalloz, Bonne foi*, 1995, p. 4. Atât în doctrină cât și în practica judiciară, teoria aparenței constituie un domeniu important al dreptului, un factor de echilibru, de restabilire a echității soluțiilor atunci când acestea se lovesc de rigiditatea principiilor. A se vedea C. M. Crăciunescu, *Aplicații ale teoriei aparenței în drept*, *Juridica* nr. 6/2000, p. 209 și urm.; H. Mazeaud, *La maxime „error communis facit ius”*, *Revue trimestrielle de droit civil, civ.*, 1924, p. 929.

<sup>2</sup> A se vedea V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. II, Ed. Humanitas, București, p. 584-585.

<sup>3</sup> În 1593 Parlamentul din Paris a validat actul încheiat de un notar înainte de a depune jurământul de investitură, împrejurare care nu a fost cunoscută la nivelul comunității. În 1751, Parlamentul din Flandra a validat procedura instrumentată de un executor cu privire la care publicul nu cunoștea că nu mai deținea această calitate. Consiliul de Stat, prin avizul din 2 iulie 1807 a validat extrasele din registrele de stare civilă eliberate nu de ofițerul de stare civilă, ci de secretarii acestuia. În 1883, prin decizia Curții de Casație din 7 august, au fost declarate valabile căsătoriile încheiate în fața unui consilier municipal din Montrouge care nu avea competența să instrumenteze asemenea acte. Pentru aceste aspecte de ordin istoric, a se vedea T. Ionașcu, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil român modern*, Ed. Cursurilor litografiate, București, 1943, p. 3-5.

confeționase un testament fals în favoarea sa, va avea câștig de cauză împotriva adevăratului moștenitor în acțiunea pornită de acesta din urmă. Astfel, în cauza *De la Boussinière*, prin decizia din 26 ianuarie 1897, Curtea de Casație franceză a statuat că din moment ce eroarea comună și invincibilă, precum și buna-credință a terților a fost stabilită, înstrăinările consimțite de moștenitorul aparent un pot fi desfășurate prin nicio acțiune de proprietarul adevărat<sup>4</sup>.

### **Corelația dintre teoria aparenței, ideea de aparență și ideea de bună-credință, respectiv principiul bunei-credințe**

Ideea de aparență și noțiunea de bună-credință nu se suprapun, însă între ele există o corelație, pentru că aplicarea practică a teoriei aparenței implică întotdeauna buna-credință a celui care dobândește un drept de la titularul aparent sau a celui care beneficiază de întocmirea unui act de stare civilă. Eroarea comună și invincibilă se referă întotdeauna la dobânditorul dreptului de la titularul aparent sau la beneficiarul actului de stare civilă<sup>5</sup>.

Teoria aparenței presupune întotdeauna buna-credință a dobânditorului, însă buna-credință a dobânditorului un presupune întotdeauna și teoria aparenței. Tocmai pentru că nu s-a clarificat în mod suficient această corelație, uneori s-a făcut aplicarea teoriei aparenței în cazuri în care este eficientă doar buna-credință, adică doar convingerea eronată a celui care invocă dobândirea unui anumit drept, fără a fi necesară o asemenea convingere la nivelul comunității. Consecvent acestei confuzii, s-a apreciat că teoria aparenței s-ar regăsi și în noțiunile de creditor aparent<sup>6</sup> și cea de mandatar aparent<sup>7</sup>, deși acestea sunt noțiuni cu care se operează în situații juridice în care se aplică ideea de bună-credință în persoana debitorului sau a terțului contractant, iar un idea erorii comune și invincibile<sup>8</sup>.

În literatura noastră juridică, autorul I. Deleanu<sup>9</sup> a observat că teoria aparenței, de sorginte pretoriană și prezentând, în opinia unora<sup>10</sup>, un puternic caracter „subsidiar” pentru situațiile în care instanțele nu au putut invoca un alt fundament pentru soluțiile lor, teoria aparenței și-a extins aplicarea în toate domeniile dreptului. Astfel, teoria a fost aplicată în „cazul unui creditor aparent, al unui mandatar aparent, al unui moștenitor aparent, al simulației, al posesiunii, al unei societăți fictive, al transferului unor titluri nominative, al funcționarului de fapt”, precum și în legătură cu „capacitatea aparentă, căsătoria aparentă, domiciliul aparent, calitatea aparentă de comerciant, asociatul aparent, societatea aparentă”<sup>11</sup>. Autorul menționează că teoria aparenței nu trebuie asociată tuturor situațiilor în care legea însăși întrebunțează termenul „aparent”. Spre exemplu, servituțile aparente menționate în art. 622, alin. 3 Cod civil și viciile aparente menționate în art. 1353 Cod civil nu au legătură nici cu teoria aparenței, nici cu ideea de aparență.

Distingându-se între ideea de aparență și teoria aparenței, s-a afirmat în doctrină<sup>12</sup> că numai aparența, căreia i se atașează consecințe juridice, nu este suficientă pentru aplicarea teoriei

<sup>4</sup> A se vedea H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, *Les grandes arrêts de la jurisprudence civile*, tome I, 11<sup>e</sup> éd., Dalloz, Paris, 2000, speța 100, p. 483-488.

<sup>5</sup> V. Stoica, *Drept civil...*, vol. II, *op. cit.*, p. 593.

<sup>6</sup> În legătură cu noțiunea de creditor aparent a se vedea C. Bârsan, „Executarea directă (în natură) a obligațiilor” în C. Stătescu, C. Bârsan, *Tratat de drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Academiei, București, 1981, p.312.

<sup>7</sup> În legătură cu noțiunea de mandat aparent a se vedea F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universal Juridic, București, 2001, p. 315.

Mandatul aparent a fost recunoscut pe cale jurisprudencială atât în Franța (Curtea de Casație franceză, decizia din 13 decembrie 1962, „Le Dalloz”, 1963, Jur., p.227, notă de J. Calais-Aulloy), cât și în Belgia (a se vedea Curtea de Casație belgiană, decizia din 20 iunie 1988, notă de R. Kruithof, *La théorie de l'apparence dans un nouvelle phase*, „Revue critique de jurisprudence belge”, 1991, p.51 și urm.).

curțile de casație din țările amintite apreciind că mandatarul poate fi angajat pe temeiul unui mandat aparent, nu doar în situațiile în care s-a creat în mod culpabil aparența de către mandant, ci și în absența oricărei culpe din partea acestuia din urmă, dacă încrederea terțului în efectele mandatului este legitimă.

<sup>8</sup> Cu privire la corelația dintre eroare, cu multiplele ei accepțiuni, și noțiunea de bună-credință a se vedea I. D. Romoșan, *Efectele juridice ale erorii în domeniul răspunderii civile*, „Dreptul” nr.12/1999, p.49-51.

<sup>9</sup> I. Deleanu, *Ficțiunile juridice*, Ed. All Beck, București, 2006, p. 323

<sup>10</sup> A. Danis-Fatôme, *Apparence et contrat*, LGDJ, Paris, 2004, nr. 836 și urm., citat de I. Deleanu, *loc. cit. supra*.

<sup>11</sup> *Idem*, p. 324.

<sup>12</sup> *Idem*, p. 325.

aparenței. În plus, este necesar ca persoana să se afle într-o „eroare legitimă”, în care ar fi putut să se afle orice persoană rezonabilă, în aceeași situație, sau o „eroare comună”, invincibilă pentru orice persoană<sup>13</sup>.

În unele situații s-a făcut doar aplicarea ideii de bună-credință, deși era cazul să se facă aplicarea teoriei aparenței, desigur, în măsura în care erau întrunite toate condițiile necesare. Prin mai multe decizii ale fostei instanțe supreme cu privire la înstrăinarea bunului altuia, s-a justificat păstrarea bunului de către terțul dobânditor de la un *non-dominus* prin aplicarea ideii de bună-credință, chiar dacă în toate cazurile era vorba de un imobil<sup>14</sup>. Urmând un raționament identic, instanța supremă a justificat dobândirea dreptului de locațiune în situația în care chiriașul a încheiat contractul cu proprietarul aparent cu argumentul ocrotirii buneii-credințe a chiriașului<sup>15</sup>.

Evident, doctrina<sup>16</sup> a ripostat la asemenea soluții, arătând că principiul buneii-credințe nu este suficient pentru a justifica dobândirea dreptului de proprietate sau a altui drept subiectiv civil cu caracter patrimonial de la proprietarul aparent al unui imobil. Soluțiile instanței supreme au ignorat diferența esențială dintre regimul juridic al bunurilor imobile și cel al bunurilor mobile, doar bunurile mobile putând fi dobândite prin posesia de bună-credință în condițiile art. 1909 Cod civil. În materie imobiliară nu este posibilă justificarea tehnico-juridică a dobândirii dreptului de proprietate de la un proprietar aparent doar prin aplicarea principiului buneii-credințe, ci numai în măsura în care sunt reunite toate elementele aparenței, inclusiv buna-credință a terțului dobânditor<sup>17</sup>.

---

<sup>13</sup> În consens cu adagiul glosatorilor, *error communis facit ius*, eroarea trebuie să fie „comună”, „de masă”, „obiectivă”, fără a fi însă una grosieră, ceea ce presupune introducerea unui element subiectiv în aprecierea erorii. Eroarea „legitimă” reprezintă e eroare individuală, concretă, fără a implica imposibilitatea dispărării aparențelor, ceea ce ar excede diligenței normale. Pentru unele observații asupra conceptelor întrebuintate a se vedea A. Danis-Fatôme, *op. cit.*, nr. 882 și urm.

<sup>14</sup> Tribunalul Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1433/ 1957, în *Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem al R.P.R. pe anul 1957*, Ed. Științifică, București, 1958, p. 73; Tribunalul Suprem, decizia nr. 467/1959, în I. Mișuță, *Repertoriu de practică judiciară în materia civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1952-1969*, Ed. Științifică, București, 1970, p. 210; Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 569/1983, în *Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1983*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1984, p. 44. Teza că aceste soluții se justifică în mod suficient prin aplicarea principiului buneii-credințe a fost împărtășită și în doctrină. În acest sens a se vedea T. Ionașcu, E. Barasch, *Nulitatea actului juridic civil*, în T. Ionașcu, *Tratat de drept civil, vol. I, Partea generală*, Ed. Academiei, București, 1967, p. 350; G. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil român. Subiectele dreptului civil român*, ed. a VIII-a, Ed. Universul Juridic, București, 2003, p.206-207. Pentru o tendință asemănătoare în jurisprudența franceză, a se vedea J. Mestre, *Peut-on encore se fier à l'apparence dans la formation des contrats?*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1998, p. 361 (comentariu la decizia Curții de Casație, camera comercială, din 25 noiembrie 1997). În jurisprudența franceză s-a subliniat în mod judicios necesitatea analizării elementelor obiective ale aparenței ca temei al elementelor subiective ale acesteia. Pentru această din urmă opinie, a se vedea J. Mestre, *L'apparence a sans doute encore de beaux jours devant elle...*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1998, p. 361 (comentariu la decizia Curții de Casație, camera comercială, din 18 noiembrie 1997).

<sup>15</sup> A se vedea Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 2479/1983, în *Revista română de drept* nr. 8/1984, p. 62. În jurisprudența franceză s-au pronunțat decizii contradictorii în legătură cu validarea unui contract de închiriere a unui teren agricol încheiat de uzufructuar fără consimțământul nudului proprietar, deși reglementarea franceză în materia impune existența acestui consimțământ. Justificarea soluție adoptate de jurisprudență s-a bazat uneori pe ideea mandatului aparent, alteori pe ideea de proprietate aparentă în măsura în care a existat o eroare comună și invincibilă, uzufructuarul fiind considerat chiar proprietar. Pentru consultarea acestei jurisprudențe, a se vedea F. Zenati, *Devenir d'un bail rural consenti par l'usufruitier sans l'accord du nu-propritaire*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1990, p.522.

<sup>16</sup> I. Lulă, *Discuții cu privire la buna-credință și aparența în drept*, „Dreptul” nr.4/1997, p. 22-26. Autorul G. Boroii critică extinderea aplicării principiului buneii-credințe cu două argumente. În primul rând evocă faptul că excepțiile sunt de strictă interpretare și ele trebuie să se sprijine întotdeauna pe un text de lege. În al doilea rând, după intrarea în vigoare a Legii nr. 7/1996, s-ar încălca dispozițiile imperative din acest act normativ, care permit introducerea acțiunii în rectificarea într-un termen de trei ani. Totuși, acest autor face trimitere la situația moștenitorului aparent, pentru aplicarea teoriei aparenței (p. 253, nota 1), deși nu există un text legal special. Autorul consideră că și în acest caz dobânditorul de la moștenitorul aparent va beneficia de dreptul de proprietate asupra imobilului numai după trecerea termenului de prescripție de trei ani pentru introducerea acțiunii în rectificarea. În acest sens a se vedea G. Boroii, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 249. De asemenea a se vedea D. Chirică, *Contracte speciale...*, *op. cit.*, p. 80.

<sup>17</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p.595.

Autorul I. Lulă a apreciază că principiul ocrotirii buneii-crediințe se asociază cu teoria aparenței pentru a justifica dobândirea dreptului de la proprietarul aparent. Principiile referitoare la buna-crediință și echitate, nu trebuie înlocuite, substituite, ci doar completate, întregite cu principiul *error communis facit ius*<sup>18</sup>. Buna-crediință nu poate întemeia, prin ea însăși, în măsura în care legea nu ar prevede altfel, o dobândire de drepturi, constituind un temei suficient doar pentru validarea efectelor exercitării de drepturi.

În cazul în care vânzarea consimțită de proprietarul aparent s-ar fundamenta numai pe principiul validității aparenței în drept, principiu în cadrul căruia buna-crediință reprezintă doar o condiție referitoare la terțul dobânditor, aceasta ar avea drept consecință examinarea parțială și incompletă a efectelor regulii *error communis facit ius*. Dacă s-ar exclude principiul juridic al buneii-crediințe din temeiul juridic al menținerii actelor de înstrăinare consimțite de proprietarul aparent, nu ar mai exista nicio justificare pentru a examina situația lui *verus dominus* din punctul de vedere al interesului său, uneori precumpănitor față de cel al terțului, de a păstra bunul respectiv. Soluția, apreciază același autor se impune cu atât mai mult cu cât actul încheiat de titularul aparent cu terțul dobânditor este considerat opozabil adevăratului proprietar pe temeiul aparenței, cu toate că acesta din urmă, nefiind parte în contract, ar trebui să poată invoca principiul relativității actelor juridice civile. Cum *verus dominus* are calitatea de reclamant în litigiul în care se va constata sau nu validitatea aparenței în drept, doar principiul buneii-crediințe va putea să încline balanța echității cu ocazia examinării drepturilor și intereselor sale în conflict cu cele ale terțului achizitor<sup>19</sup>.

Același autor consideră, pe bună dreptate criticabilă susținerea conform căreia principiul buneii-crediințe ar putea fundamenta vânzarea lucrului altuia numai dacă, în persoana cumpărătorului ar fi întrunite condițiile uzucapiunii. Dacă buna-crediință s-ar asocia cu scurgerea unui interval de timp necesar pentru uzucapiune, atunci dreptul de proprietate al dobânditorului ar fi generat de prescripția achizitivă, mod originar de dobândire a drepturilor reale și care justifică singură dreptul terțului achizitor, fără să mai fie nevoie să se recurgă la vreo completare cu vreun principiu de drept sau vreo altă dispoziție normativă<sup>20</sup>.

Se observă, de către același autor că, în legătură cu aserțiunea potrivit căreia principiul validității aparenței în drept ar putea explica singur atât menținerea actului de vânzare a lucrului altuia de către un cumpărător de bună-crediință, cât și desființarea acestei operațiuni atunci când obiectul convenției a fost un bun comun vândut doar de unul dintre soți, fundamentul unor astfel de susțineri trebuie să cuprindă și principiul ocrotirii buneii-crediințe. Principiul ocrotirii buneii-crediințe nu poate, singur, să explice diferența de tratament juridic dintre aceste ipoteze.

În ceea ce privește vânzarea lucrului altuia, legiuitorul român nu a reprodus prevederile art. 1599 din Codul civil francez, care declară nulă o asemenea operațiune juridică. Prin renunțarea la această dispoziție normativă a fost suprimată singura bază juridică pe care s-ar fi putut fundamenta nulitatea absolută a actului juridic subsecvent, în schimb s-a lăsat practicii judiciare posibilitatea ca soluționarea acestei probleme să fie rezolvată cu ajutorul principiilor de drept, fiindcă, dacă este logic să se aplice principiul *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, tot logic este ca, pe temeiul altor principii de drept, cum ar fi principiul buneii-crediințe, cel al aparenței în drept și cel al asigurării securității dinamice al circuitului civil, precum și prin raportarea la împrejurările concrete ale fiecărui caz, să se poată, eventual, menține înstrăinările făcute de proprietarul aparent.

În cazul vânzării bunului imobil comun de către un singur soț, fără consimțământul celuilalt, operațiunea juridică a fost expres interzisă de legiuitor. Astfel, potrivit dispozițiilor art. 35 alin. 2 din Codul familiei nici unul dintre soți nu poate înstrăina și nici nu poate greva un teren sau o construcție ce face parte din bunurile comune, dacă nu are consimțământul expres al celuilalt soț, ceea ce înseamnă că, dacă o asemenea operațiune juridică a avut loc, aceasta este anulabilă. Mai mult, în cazul vânzării unui asemenea bun comun, anularea vânzării la cererea soțului neparticipant la actul juridic se impune chiar dacă dobânditorul a făcut dovada că nu a putut, cu toate diligențele

<sup>18</sup> I. Lulă, *op. cit.*, p. 23.

<sup>19</sup> *Idem*, p. 24.

<sup>20</sup> *Ibidem*.

făcute, și nici nu ar fi putut să afle că bunul cumpărat făcea parte din comunitatea de bunuri<sup>21</sup>. Buna sau reaua-credință a terțului dobânditor va avea relevanță doar dacă restituirea construcției nu mai este posibilă în natură și deci urmează a fi făcută prin echivalent bănesc, caz în care cumpărătorul de bună-credință va restitui valoarea de înlocuire a bunului, precum și fructele<sup>22</sup>. Acest raționament se impune și este cu atât mai plauzibil cu cât soluția anulării contractului de vânzare-cumpărare este destinată să protejeze atât drepturile și interesele soțului neînstrăinat, cât și regimul comunității de bunuri care este un regim unic, legal și obligatoriu. Drept urmare, chiar dacă dobânditorul s-a aflat într-o situație de eroare comună și invincibilă, actul juridic nu va putea fi salvat de la desființare, deoarece este vorba de o reglementare derogatorie, adică de o excepție de la abdicarea principiilor referitoare la bună-credință, ca urmare a preponderenței altor principii de drept.

Aceeași soluție se impune și în cazul în care desființarea actului juridic încheiat între proprietarul aparent și terțul dobânditor s-a întemeiat pe lipsa capacității ori restrângerea capacității de exercițiu a adevăratului proprietar. Principiul ocrotirii intereselor incapabilului prevalează față de principiile referitoare la aparență în drept, la buna-credință și la echitate, cât și față de interesul securității dinamice a circuitului civil.

Un puternic argument pe baza căruia s-a considerat că pentru fundamentarea vânzării lucrului altuia nu trebuie să se renunțe la principiul buneii-credințe, se poate deduce din modul în care, în doctrină și jurisprudență a fost concepută ideea de aparență. Din cele expuse rezultă că aparența a fost concepută în sens larg, incluzându-se în sfera drepturilor aparente nu numai drepturile care realmente erau „aparente”, „imaginare”, fără „nicio bază reală”, „inexistente”, dar și acele drepturi reale imobiliare care, la data încheierii actului juridic subsecvent, erau adevărate, neafectate de nicio modalitate, iar caracteristica de drepturi aparente au dobândit-o ulterior, ca urmare a desființării cu caracter retroactiv a titlului de proprietate al înstrăinatului. Dacă trebuie validate drepturile dobândite de la subachizitorul cu titlu oneros și de bună-credință de la un *non-dominus*, cu atât mai mult trebuie ocrotite drepturile care provin de la un proprietar, care, în momentul încheierii actului juridic civil, nu era titular aparent, ci abia mai târziu dreptul său real imobiliar a fost retroactiv desființat. Fundamentarea acestor înstrăinări exclusiv pe principiul aparenței, când tocmai aparența a lipsit la data încheierii actului juridic translativ de proprietate imobiliară și renunțarea la principiul buneii-credințe pare, pe drept cuvânt, excesivă, incompletă și unilaterală. A lua în considerare principiul buneii-credințe în ceea ce privește temeiul juridic al menținerii actelor de înstrăinare, este obligatorie în cazurile în care realitatea a fost, ulterior transformării dreptului, transformată în aparență. A nu accepta această fundamentare pe temeiul principiului buneii-credințe, completată cu validitatea aparenței în drept, înseamnă a ignora faptul că aparența a apărut atipic, posterior și retroactiv<sup>23</sup>.

Menținerea actelor de înstrăinare a lucrului altuia mai poate fi fundamentată și din perspectiva concepției dreptului civil cu privire la nulitatea actului juridic civil, dar tot prin completare și asociere cu principiul buneii-credințe. În asemenea cazuri se produce doar *resoluto iure dantis*, fără a se produce și *resoluto ius accipientis*, deoarece efectele față de dobânditorul cu titlu oneros sunt salvate de la desființare, pentru motivul că ele s-au născut pe temeiul principiului ocrotirii buneii-credințe și a unei realități care doar ulterior și retroactiv s-a transformat în simplă aparență de drept<sup>24</sup>.

### **Buna-credință a dobânditorului, element al noțiunii de proprietate aparentă**

Proprietatea aparentă are două accepțiuni: pe de-o parte, desemnează situația juridică a proprietarului aparent, iar, pe de altă parte, desemnează modul de dobândire care legitimează dreptul de proprietate în patrimoniul terțului care a contractat cu proprietarul aparent<sup>25</sup>.

<sup>21</sup> De exemplu, terțul și-a întemeiat buna-credință pe un titlu aparent din care rezultă că imobilul a fost dobândit anterior căsătoriei de către vânzător, iar celălalt soț s-a aflat în imposibilitate obiectivă de a-și exprima consimțământul.

<sup>22</sup> A se vedea I. Albu, *Dreptul familiei*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1975, p. 157.

<sup>23</sup> I. Lulă, *op. cit.*, p. 26.

<sup>24</sup> *Ibidem*.

<sup>25</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 596.

Noțiunea de proprietate aparentă este în strânsă legătură cu problema vânzării bunului altuia sau, la un nivel mai general, a înstrăinării cu titlu oneros a bunului altuia. În măsura în care operează proprietatea aparentă, terțul dobânditor, deși a încheiat actul juridic translativ de proprietate cu un *non-dominus*, un va mai putea fi evins de proprietarul inițial. De asemenea, noțiunea de proprietate aparentă este în strânsă legătură cu problema moștenitorului aparent<sup>26</sup>.

În structura proprietății aparente intră următoarele elemente: actul translativ cu titlu oneros având ca obiect dreptul de proprietate privată asupra unui imobil individual determinat, posesia utilă a transmitătorului în momentul încheierii actului translativ și titlul proprietarului aparent (elementele materiale ale aparenței), eroarea comună și invincibilă cu privire la calitatea de proprietar a transmitătorului (elementul psihologic al aparenței) și nu în ultimul rând buna-credință a dobânditorului. Dacă sunt întrunite condițiile proprietății aparente, efectul va fi dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului transmis de către terțul subdobânditor, drept de proprietate opozabil tuturor, inclusiv adevăratului proprietar.

Efectul achizitiv al proprietății aparente nu se întemeiază doar pe reflexul intelectual pe care situația juridică a transmitătorului îl creează în conștiința terților în forma unei erori comune și invincibile, ci și pe ideea de bună-credință a dobânditorului. Teoria aparenței și aplicația ei imediată, proprietatea aparentă, înglobează ideea bunei-credințe<sup>27</sup>.

Buna-credință reprezintă convingerea eronată a dobânditorului că transmitătorul este veritabilul proprietar al imobilului. Concepția obiectivă cu privire la buna-credință impune ca dobânditorul să facă toate verificările necesare cu privire la calitatea de proprietar a transmitătorului, în primul rând verificarea înregistrărilor din cartea funciară, inclusiv a documentelor care au stat la baza acestor înregistrări. În doctrină, autorul I. Lulă a apreciat că numai dacă terțul dobânditor a efectuat toate aceste verificări “se va putea trage concluzia că s-a găsit în imposibilitate obiectivă de a-și da seama de caracterul aparent real al vânzătorului, deoarece în această materie și cele mai mici omisiuni reprezintă o culpa *levissima* care exclude invincibilitatea și deci înlătură aparența de drept<sup>28</sup>. Verificările trebuie apreciate nu doar în funcție de criteriul bunului gospodar (*bonus pater familias*), ci în funcție de criteriul celui mai exigent membru al comunității. Dacă transmitătorul nu avea dreptul de proprietate înscris în carte funciară, dobânditorul nu poate fi considerat de bună-credință. Prin urmare, buna-credință se întemeiază nu numai pe existența propriului titlu, ci și pe verificările exigente ale titlului proprietarului aparent. Cumpărătorul trebuie să examineze critic și cu multă grijă, titlul de proprietate prezentat de înstrăinător, legitimitatea acestuia, fiindcă altfel ar putea să ajungă a fi în eroare. Atunci când vânzătorul va invoca drept titlu posesiunea prelungită în timp și faptul că trece în ochii lumii ca fiind proprietar, se va pune în mod obligatoriu problema îndoielii, iar îndoiala exclude convingerea loială și, deci, viciază buna-credință, cu consecința înlăturării ei. Numai în acest fel titlului invocat de vânzător i se atașează semnificația unui fapt juridic generator de prezumție de proprietate, fiind deci constitutiv de aparență și bună-credință<sup>29</sup>.

În practica judiciară s-a spus, pe drept cuvânt, că buna-credință a cumpărătorului poate fi constatată numai raportat la demersurile pe care acesta le-a efectuat prealabil încheierii contractului pentru a afla situația juridică a imobilului și a înlătura astfel orice echivoc cu privire la diligența pe care a depus-o în materializarea posibilității de a afla dacă imobilul este revendicat în cadrul unei acțiuni în justiție sau în cadrul altei proceduri legale instituite. Eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, trebuie să fie comună și invincibilă, imposibil de prevăzut și de înlăturat, iar buna-credință subdobânditorului, trebuie să fie lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă.<sup>30</sup>

<sup>26</sup> *Idem*, p. 597.

<sup>27</sup> Uneori s-a făcut distincția lipsită de utilitate juridică între credința greșită a terțului și eroarea individuală a terțului. A se vedea D. Gherasim, *op. cit.*, p. 213-214.

<sup>28</sup> I. Lulă, *op. cit.*, p. 33.

<sup>29</sup> *Idem*, p. 31.

<sup>30</sup> Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, Decizia nr. 2894/2005, în N.E. Grigoraș, *Buna-credință, Jurisprudență, Hotărâri ale Curții Europene a Drepturilor Omului*, Ed. Hamangiu, București, 2007, P. 362.

Prezumția de bună-credință instituită prin art. 1899, alin. 2 Cod civil a fost extinsă și cu privire la dobânditorul de la proprietarul aparent. Însă, pentru a funcționa această prezumție, terțul dobânditor trebuie să facă dovada faptului vecin și conex<sup>31</sup>.

Pe de-o parte, ar fi suficient ca terțul dobânditor să facă dovada actului translativ de proprietate, cu titlu particular și oneros, pentru a beneficia de prezumția de bună-credință.

Pe de altă parte, având în vedere că înscrierea în cartea funciară este un element necesar care intră în componența laturii materiale a aparenței, s-ar putea avea în vedere noțiunea de bună-credință astfel cum este definită în art. 31, alin. 2 din Legea nr. 7/1996. Potrivit acestei dispoziții legale “dobânditorul este considerat de bună-credință dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, nu a fost notată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare sau dacă din titlul transmițătorului și din cuprinsul cărții funciare un reiese vreo neconcordanță între aceasta și situația juridică reală”. Prin urmare, faptul vecin și conex care declanșează prezumția de bună-credință a dobânditorului înscris în carte funciară cuprinde un numai titlul de proprietate, ci și dovada înscrierii acestuia în carte funciară, precum și copia certificată a cărții funciare din care să rezulte că, la data dobândirii, un era notată nicio acțiune prin care se contesta cuprinsul cărții funciare și un rezulta nicio neconcordanță între mențiunile din carte funciară și situația juridică reală<sup>32</sup>.

Mai mult, ținând seama de criteriul complex în funcție de care se apreciază buna-credință, acest fapt vecin și conex un se reduce la titlul obținut de la proprietarul aparent, ci el include toate elementele din latura materială a aparenței. Dacă aceste elemente au fost dovedite, funcționează prezumția de bună-credință cu caracter legal, precum și prezumția simplă privind eroarea comună și invincibilă.

Terțul dobânditor va trebui, în orice caz, să facă un numai dovada titlului obținut de la proprietarul aparent sau a elementelor menționate în art. 31, alin. 2 din Legea nr. 7/1996, ci și dovada tuturor celorlalte elemente din latura materială a aparenței, întrucât teoria aparenței include un numai ideea de bună-credință, ci și ideea de eroare comună și invincibilă. De fapt, dovada elementelor conexe pe temeiul cărora funcționează prezumțiile simple referitoare la eroarea comună și invincibilă include, în mod necesar, și elementele pe temeiul cărora funcționează prezumția de bună-credință, oricât de largă ar fi sfera acestor ultime elemente.

Legiuitorul român, prin art. 45 alin. 2 al Legii nr.10/2001 (fost art.46 în forma inițială a legii, înainte de republicarea din septembrie 2005) a statuat cu valoare de principiu că „actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate de stat, fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință”.

Respingând excepțiile de neconstituționalitate ale dispozițiilor acestui articol în raport cu dispozițiile art.44 alin.1, 2 și 3 din Constituția revizuită a României, precum și din primul Protocol adițional (art.1) la Convenția Europeană care garantează dreptul de proprietate privată, Curtea Constituțională a statuat<sup>33</sup> că interesul subdobânditorului de bună-credință trebuie să fie preferat în raport cu interesul adevăratului proprietar, ca urmare a aplicării principiului ocrotirii bunei-credințe și al adagiului *error communis facit ius*.

Potrivit unei altei soluții prin care, de asemenea, au fost respinse excepțiile de neconstituționalitate a dispozițiilor art.45 alin.2 teza a 2-a din Legea nr.10/2001 în raport cu dispozițiile art.44 alin.1, 2 și 3 din Constituție, în forma revizuită, s-a statuat că, deși dispozițiile legale menționate validează titlul terțului dobânditor de bună-credință, ele nu consacră și prevalența acestui titlu față de titlul proprietarului inițial. Altfel spus, dispozițiile art.45 alin.2 teza a 2-a din Legea nr.10/2001 nu tranșează conflictul de interese dintre terțul dobânditor de bună-credință și adevăratul proprietar în favoarea primului, ci creează doar premisele confruntării celor două titluri, urmând ca în litigiul dintre cei doi să se stabilească prevalența unuia sau altuia dintre titlurile în discuție.

<sup>31</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 618.

<sup>32</sup> *Ibidem*.

<sup>33</sup> Decizia nr.191/2002 și nr.186/2004, precum și Decizia nr.424/2006.

Aceste interpretări au fost criticate în literatura de specialitate<sup>34</sup>, unde se evidențiază în legătură cu prima interpretare că, dacă titlul terțului dobânditor este nul absolut, el nu poate beneficia de efectul achizitiv al proprietății aparente, cât timp cel puțin statul este în situația unui vânzător de rea-credință, titlul dobânditorului este nul absolut. Pe de altă parte, se afirmă, cât timp este vorba de un bun preluat fără titlu de stat, dobânditorul nu se poate prevala de buna-credință, întrucât prezumția legală referitoare la aceasta este răsturnată de prezumția simplă rezultată din notorietatea situației discutabile a imobilelor din această categorie<sup>35</sup>.

Cât privește cea de a doua interpretare, s-a replicat în sensul că buna-credință a ambelor părți, sau cel puțin a dobânditorului, chiar dacă ar putea exclude nulitatea absolută, nu va fi în măsură să înlăture nulitatea relativă a actului respectiv, concluzie ce se întemeiază pe adagiile *nemo plus iuris ad alium transferre potest și nemo dat quod non habet*.

Fiind de acord cu cele mai sus replicate, nu putem trece peste faptul că, cel puțin în ce privește posibilitatea subdobânditorului de a cunoaște situația juridică a unui anumit imobil trecut în proprietatea statului în perioada de referință a legii, și, prin urmare, defînirea sa ca fiind de bună sau de rea-credință va trebui circumscrisă unei anumite operațiuni juridice, ea urmând să se aprecieze *in concreto*, pentru fiecare situație în parte, și nu abstract sau la modul general<sup>36</sup>.

În ultima perioadă se remarcă o contribuție importantă a practicii judiciare la valorificarea noțiunii de bună-credință cu ocazia soluționării litigiilor legate de proprietățile restituite prin legile ulterioare anului 1989, o contribuție importantă revenind Curții Europene a Drepturilor Omului care a impus o orientare nouă instanțelor naționale în acord cu valorile instituționale ale proprietății în Uniunea Europeană.

În acest sens, Curtea precizează în Cauza Păduraru c. României<sup>37</sup> că nu are obligația să definească noțiunea de "bună-credință" în dreptul român și nici să analizeze buna-credință a cumpărătorilor în speță. Curtea reamintește că singura sa obligație, conform art. 19 din Convenție, este să asigure respectarea angajamentelor ce rezultă din Convenție pentru părțile contractante. În special, Curtea nu are obligația de a se substitui instanțelor interne. Interpretarea legislației interne incumbă în primul rând autorităților naționale și în special instanțelor.

Curtea nu neagă complexitatea problemelor pe care instanțele trebuie să le rezolve, însă consideră că această complexitate s-a datorat, cel puțin în parte, *lipsei unei definiții clare și coerente a bunei-credințe și a unei metode uniforme de apreciere a sarcinii și a obiectului probei acesteia (s.n)*. La aceasta se adaugă definiția fluctuantă a noțiunii de "titlu" al statului, foarte importantă pentru a stabili dacă cumpărătorii aveau cum să își dea seama că statul nu era proprietarul bunului la momentul vânzării, precum și lipsa de precizie în ceea ce privește cunoașterea celui care trebuia să îndeplinească diligențele rezonabile pentru a clarifica situația juridică a unui imobil pus în vânzare de către stat. Pentru Curte astfel de chestiuni nerezolvate de instanțele sesizate cu acțiunea în anulare a contractelor de vânzare-cumpărare, introdusă de reclamant, reflectă incertitudinea generală ce plana asupra definiției și a aprecierii bunei-credințe în dreptul intern.

În Cauza Străin și alții c. României, Curtea a considerat că vânzarea de către stat a bunului altuia unor terți de bună-credință, chiar și atunci când este anterioară confirmării în justiție în mod definitiv a dreptului de proprietate al altuia, coroborată cu lipsa totală a despăgubirii, reprezintă o privare de proprietate contrară art.1 al Protocolului nr.1.

În Cauza Păduraru c. României, Curtea constată că statul a încălcat obligația pozitivă de a reacționa în timp util și coerent față de problema de interes general, constând în restituirea sau vânzarea de imobile intrate în posesia sa în virtutea decretelor de naționalizare. S-a apreciat că incertitudinea generală astfel creată s-a repercutat asupra reclamantului, care s-a văzut în

<sup>34</sup> V. Stoica, op. cit., vol II, p.642 și urm.

<sup>35</sup> D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării* în Dreptul nr.1/2002, p.65.

<sup>36</sup> În același sens, I. Deleanu, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, ed. Rosetti, București, 2002, p.165.

<sup>37</sup> A se vedea Din jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. Cazuri cu privire la România. Institutul Român pentru drepturilor omului, București, 2006.



imposibilitatea de a redobândi în întregime bunul său, deși dispunea de o hotărâre definitivă de condamnare care obliga statul să i-l restituie.

## BIBLIOGRAFIE

1. I. Albu, *Dreptul familiei*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1975.
2. G. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil român. Subiectele dreptului civil român*, ed. a VIII-a, Ed. Universul Juridic, București, 2003.
3. G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, București, 2002
4. C. M. Crăciunescu, *Aplicații ale teoriei aparenței în drept*, Juridica nr. 6/2000,
5. H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, *Les grandes arrêts de la jurisprudence civile*, tome I, 11<sup>e</sup> éd., Dalloz, Paris, 2000.
6. D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. Lumina Lex, București, 1997.
7. D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate d stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării în Dreptul nr.1/2002.*
8. F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universal Juridic, București, 2001.
9. I. Deleanu, *Ficțiunile juridice*, Ed. All Beck, București, 2006.
10. I. Deleanu, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, ed. Rosetti, București, 2002.
11. A. Danis-Fatôme, *Apparance et contrat*, LGDJ, Paris, 2004.
12. D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, ed. Academiei, București, 1981.
13. T. Ionașcu, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil român modern*, Ed. Cursurilor litografiate, București, 1943.
14. T. Ionașcu, E. Barasch, *Nulitatea actului juridic civil*, în T. Ionașcu, *Tratat de drept civil, vol. I, Partea generală*, Ed. Academiei, București, 1967.
15. R. Kruithof, *La théorie de l'apparence dans un nouvelle phase*, „Revue critique de jurisprudence belge”, 1991.
16. I. Lulă, *Discuții cu privire la buna-credință și aparența în drept*, “Dreptul” nr.4/1997
17. Ph. Le Tourneau, *Repertoire civil, Dalloz, Bonne foi*, 1995.
18. H. Mazeaud, *La maxime „error communis facit jus”*, Revue trimestrielle de droit civil, civ., 1924.
19. J. Mestre, *Peut-on encore se fier à l'apparence dans la formation des contrats?*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1998.
20. J. Mestre, *L'apparence a sans doute encore de beaux jours devant elle...*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1998.
21. I. D. Romoșan, *Efectele juridice ale erorii în domeniul răspunderii civile*, “Dreptul” nr.12/1999.
22. V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. II, Ed. Humanitas, București.
23. C. Stătescu, C. Bârsan, *Tratat de drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Academiei, București, 1981.
24. Tribunalul Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1433/ 1957, în *Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem al R.P.R. pe anul 1957*, Ed. Științifică, București, 1958.
25. Tribunalul Suprem, decizia nr. 467/1959, în I. Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară în materia civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1952-1969*, Ed. Științifică, București, 1970.
26. Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 569/1983, în *Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul 1983*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1984.
27. Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 2479/1983, în *Revista română de drept* nr. 8/1984.
28. F. Zenati, *Devenir d'un bail rural consenti par l'usufruitier sans l'accord du nu-proprétaire*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1990.