

## APARENȚA ÎN MATERIA PROPRIETĂȚII MOBILIARE ȘI IMOBILIARE

Pavel PERJU\*, Alexandru MĂGLAȘ\*\*

**Abstract:** *In terms of what the dynamics of law mean, as an innovative factor opposed to the statics of law, the study proposes a circumstantial incursion into the scope of the matters generated by the colour of right's invincibility. The authors consider operational solutions, ope legis, as exceptions to resolutio iure dantis resolvitur ius accipientis or, judicially, according to art. 17(2) of the Civil Code, by applying the adage error communis facit ius. Also, the study is focused, suma summarum, on the doctrinal and jurisprudential solutions in movable and, predominantly, real estate matters.*

**Key words:** *action for Land Register correction; good-faith; common and invincible error; heir in appearance; presumption of property; bona fide possessor; petition for an inheritance; colour of property right; predominance of interests; reduction of excessive gifts; summary of successional mass; simulation; third party beneficiaries;*

1. În structura dreptului, proprietatea aparentă are, fizionomic, înfățișarea unei situații juridice atipice, adică a unei stări de fapt care se abate de la genul comun al conceptului de proprietate<sup>1</sup>. Ontologic, exercițiul proprietății aparente îl are „o persoană care, printr-o eroare comună și invincibilă, este considerată a fi adevăratul proprietar al unui bun”<sup>2</sup>. Ca urmare, proprietatea aparentă nu are corespondent în structura modalităților juridice ale drepturilor reale și nici în tipologia acestora. Pornind de la înțelesul dat proprietății aparente ca fiind un fapt juridic în sens

---

\*\* Avocat Baroul București; alexandru@maglas.ro

<sup>1</sup> Semantic, vocabula *proprietate* semnifică stăpânirea deplină asupra unui bun material, în baza unui drept recunoscut (dexonline.ro). Legislativ, prin prisma a tot ceea ce există ca particular (sinonimic, ca individual sau personal), proprietatea privată este definită ca fiind „dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege” [art. 555 alin. (1) C.civ.]. Nu mai puțin, Codul civil prevede că dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși [art. 557 alin. (1)].

<sup>2</sup> C.Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, 2001, p. 261, 262. În mod deslușit, autorul atrage atenția asupra deosebirii dintre proprietarul aparent și posesor. „Posesorul este cel care stăpânește bunul cu intenția de a se comporta ca proprietar [...] Proprietarul aparent este tot un posesor, care apare în raporturile cu celelalte persoane ca fiind adevăratul proprietar al bunului datorită erorii invincibile și generale cu privire la calitatea lui de proprietar [...] De efectele proprietății aparente vor beneficia terții, pentru că aceștia, în anumite condiții, s-au încrezut în aparența de proprietate. Dimpotrivă, de efectele posesiei va beneficia posesorul”.

restrâns, în structura căreia intră justul titlu, doctrina caracterizează proprietatea aparentă ca „un mod de dobândire cu caracter original și de stingere a dreptului de proprietate cu valoare autonomă. *Mutatis mutandis*, această concluzie este valabilă și în legătură cu dobândirea altor drepturi reale principale sau cu dobândirea unei cote-părți din dreptul de proprietate”<sup>3</sup>. Prin urmare, sediul proprietății aparente trebuie căutat în sistemul modurilor de dobândire a drepturilor reale principale. Aici, proprietatea aparentă are autonomie, subsumată condiției ca proprietarul aparent să fie posesor caracterizat printr-o posesie utilă și prin existența unui titlu înscris în cartea funciară, valabil ca *instrumentum probationis*<sup>4</sup> și, totodată, capabil să determine aparența invincibilă, adică convingerea unui terț dobânditor că transmitătorul este adevăratul proprietar al bunului transmis.

2. Desigur, în condițiile în care aparenta de proprietate naște eroarea comună și invincibilă, convingerea celui de bună-credință că stabilește raportul juridic cu adevăratul proprietar, nu-l poate prejudicia<sup>5</sup>. Doctrina descrie buna-credință ca fiind o atitudine care, comportamental, indică un fel de a fi sau a ne comporta față de o stare de drept. Cel de bună-credință crede (se încrede) în aparență, adică în falsa reprezentare a acestei stări de drept, fără a ști sau a trebui să știe<sup>6</sup> cuprinsul ei veridic<sup>7</sup>.

Legislativ, noul Cod civil organizează protecția dinamică a acestei credințe (încredere în aparență), sub forma unei prezumții legale de titlu de proprietate în cazul mișcătoarelor, și a unor excepții de la realitatea cauzelor de nulitate, revocare, rezoluție sau reziliere a actelor juridice care poartă asupra nemișcătoarelor<sup>8</sup>. Mai exact, în ipoteza transmisiunilor imobiliare, au incidență excepțiile determinate, legislativ, ca abateri de la *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* ori, judiciar, ca aplicații ale adagiului *error communis facit ius*.

3. În materie mobilă, Codul civil prevede, la nivel de principiu, dar cu

<sup>3</sup> V.Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ediția 3, Ed. C.H.Beck, București, 2017, p. 418.

<sup>4</sup> *Ibidem*, p. 422.

<sup>5</sup> T.Ionașcu, *Ideea de aparență și rolul său în dreptul civil român modern*, Editura cursurilor litografiate, 1943, p. 520.

<sup>6</sup> Antonimic, sintagma „a trebuit să știe” desemnează culpa lata, recte neglijența cea mai mare de a nu ști, de exemplu, ceea ce știe toată lumea (D.Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. III, București, Tipografia Curții Regale, 1926, p. 251). Ad literam, este vorba de o neglijență grosieră, asimilată dolului, adică relei-credințe.

<sup>7</sup> V.Stoica, *Considerații comparative privind noțiunile de bună-credință, diligență, eroare, dol, fraudă, rea-credință, vinovăție (intenție și culpă)*, în *Revista Română de Drept Privat*, nr. 4/2020, p. 15 și urm. Autorul atrage atenția cititorului că, exegetic, „criteriile de apreciere a bunei-credințe sunt legate de ideea de diligență, ca materie primă din care se «croiesc» standardele de comportament. Exigențele cognitive impuse pentru reținerea bunei-credințe sunt nuanțate de legiuitor în funcție de diferite situații. De exemplu, în materie imobiliară, aceste exigențe sunt conturate în funcție de existența cărții funciare a imobilului (art. 901. C. civ.; să nu fi fost înregistrată o acțiune de contestare a cărții funciare, să nu rezulte din cuprinsul cărții funciare vreo cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane, dobânditorul să nu fi cunoscut inexactitatea cuprinsului cărții funciare) sau de inexistența cărții funciare (să nu fi știut sau să nu fi trebuit să știe pe nicio cale că aparența este contrară situației juridice reale). În mod specific, buna-credință în materia dobândirii bunurilor mobile presupune că posesorul bunului mobil nu a cunoscut sau nu trebuia să cunoască, după împrejurări, lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului [art. 938 alin. (1) C. civ.]. În materie de reprezentare [art. 1.309 alin. (2) C. civ.], terțul contractant este de bună-credință dacă presupusul reprezentat l-a determinat să se încreadă în presupusul reprezentant” (p. 32).

<sup>8</sup> Pentru excepțiile prevăzute de Codul civil 1864, a se vedea T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 507.

excluderea mobilelor pierdute sau furate, că „persoana care, cu bună-credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă” [art. 937 alin. (1)]. Ca urmare, cu excepția cazurilor prevăzute de lege, posesia de bună-credință a unui bun mobil<sup>9</sup> astfel dobândit asigură opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translative de drepturi reale asupra acelui bun (art. 936). Desigur, sintagma „posesie efectivă” semnifică detenția corporală (materială) a bunului mobil, chiar dacă este precară. În cazul transmițătorului, această detenție creează o aparență de proprietate, invincibilă pentru dobânditor, căruia, logic și firesc, proprietatea veritabilă îi era necunoscută<sup>10</sup>. Nu mai puțin, terțul dobânditor găsește apărare în dispozițiile Codului civil (redate *supra*), numai dacă la încheierea actului juridic de proprietate a fost de bună-credință. Potrivit art. 14 alin. 2 C.civ, până la proba contrară, buna-credință se prezumă *iuris tantum*.

4. În materie imobiliară nu există un text identic celui aplicabil bunurilor mobile, care finalmente să îngăduie tranșarea conflictelor generate de invincibilitatea aparență: Codul civil 1864, eminent un cod al proprietății, specifica, prin art. 1803, că înstrăinătorul nu poate transmite dobânditorului decât drepturile pe care însuși le are asupra imobilului înstrăinat, text care corespunde dispozițiilor art. 17 alin. (1) din Codul civil 2011<sup>11</sup>. „Deci, nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are, și dacă n'are nimic, nimic a strămutat: *ex nihilo, nihil*”<sup>12</sup>. *Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*. Nu mai puțin, doctrina a atras atenția asupra realității cauzelor de nulitate, revocare, rezoluție sau reziliere a actelor juridice care poartă asupra imobilelor. Aceste cauze sunt „opozabile tuturor terților dobânditori și subdobânditori, la infinit în mod succesiv: *resoluto iure dantis, resolvitur jus accipientis*”<sup>13</sup>. Totuși, în materie imobiliară, statica vechiului cod civil a tranșat conflicte generate de aparență invincibilă. Realitatea cauzelor de nulitate, revocare, rezoluție sau reziliere (descrise *supra*) a fost supusă unor excepții determinate de revocarea donațiilor pentru ingratitudine (art. 834), raportul succesoral (art. 765), simulație (art. 1175), reducțiunea liberalităților excesive (art. 929), întoarcerea averii absentului dispărut (art. 117) și retractarea renunțării la moștenire (art. 701)<sup>14</sup>.

<sup>9</sup> Doctrina atrage atenția că „este posesor de bună-credință cel care nu cunoștea și nici nu trebuia să cunoască, după împrejurări, lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului bunului. Aceasta înseamnă că dobânditorul unui bun mobil care a cunoscut, pe orice cale, că bunul pe care îl dobândește era afectat de o clauză de inalienabilitate nu va putea să invoce dobândirea dreptului de proprietate asupra acelui bun prin posesia de bună-credință” (C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, 2013, p. 419).

<sup>10</sup> Pentru identitate de raționament, aplicabil în cazul textului art. 1909 din Codul civil 1864, a se vedea T. Ionașcu, *op. cit.*, p. 455 și urm.

<sup>11</sup> Textul art. 17 alin. (1) C.civ. prevede că „nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși.”

<sup>12</sup> T. Ionașcu, *op. cit.*, p. 506.

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 507.

<sup>14</sup> Cu privire la acțiunea acestui grup de excepții, a se vedea, pe larg, T. Ionașcu, *op. cit.*, p. 507 și urm. Autorul a atras atenția că, totuși, în lipsa unui text, spiritul general al Codului civil atunci în vigoare s-a opus valabilității înstrăinărilor făcute de eredele aparent.

Noul Cod civil respectă, static, spiritul și poziția vechiului Cod civil prin a consacra legislativ, în materie imobiliară, *nemo plus juris ad alium transfere potest, quam ipse habet* [art. 17 alin. (1) C.civ.]. Nevoia de siguranță în exercitarea drepturilor civile subiective justifică pe deplin codificarea acestui adagiu a cărui autoritate este irefragabilă<sup>15</sup>.

Pe de altă parte, noul Cod civil ține seama, dinamic<sup>16</sup>, de nevoia de siguranță în dobândirea drepturilor civile. Mai exact, de concluderea doctrinei vechiului Cod civil potrivit căreia această trebuință „necesită ca atunci când am lucrat cu toată prudența și am putut omenește să ne încredem în aparențele serioase pe care le-am constatat, aceste aparențe să producă, față de noi, aceleași efecte ca și când ar fi perfect corespunzătoare realității, chiar dacă nu corespund realității. Numai așa se poate organiza creditul, se poate asigura rapida încheiere a tranzacțiilor și ușoara circulație a bunurilor”<sup>17</sup>. În spiritul acestor cerințe, noua codificare lărgeste sfera de reglementare a excepțiilor legale care, în materie imobiliară, tranșează conflictele generate de proprietatea aparentă, instituie măsuri de prevenire a acestor conflicte prin intermediul publicității de carte funciară, iar, la nivel de principiu, a instituit tratamentul judiciar în caz de eroare comună și invincibilă (*error communis facit ius*).

**5. Proprietatea imobiliară aparentă specifică cărților funciare** este subsumată, preventiv, avantajelor acestui sistem de publicitate. Unul dintre aceste avantaje este „garantarea existenței și valabilității drepturilor, actelor, faptelor și raporturilor juridice privitoare la imobilele intabulate, ceea ce constituie o formă importantă de protecție a intereselor părților. Securitatea statică și securitatea dinamică a drepturilor reale imobiliare ar fi golită de conținut în absența acestor garanții. Această idee își găsește expresia în principiul legalității înscrierilor în cartea funciară. Legalitatea formală și legalitatea materială sunt cele două dimensiuni ale acestor principii”<sup>18</sup>. Legalitatea înscrierilor unită cu efectul constitutiv sau translativ de drepturi reale al acestora, cu ceea ce înseamnă publicitate integrală și, totodată, reală, așezată pe identitatea topografică a imobilelor înscrise, previne conflictele generate de aparența de proprietate specifică actelor juridice obligaționale.

Desigur, sistemul de publicitate întemeiat pe cartea funciară nu poate fi infailibil. Este cu putință ca o înscriere în cartea funciară să nu corespundă cu situația juridică reală, ceea ce înseamnă o aparență de proprietate<sup>19</sup>. Într-o asemenea ipoteză, Codul civil deschide calea rectificării posibilă amiabil, iar, în caz de litigiu, prin hotărâre judecătorească definitivă [art. 908 alin. (2)]. Admiterea acțiunii în

<sup>15</sup> I.Deleanu, S.Deleanu, *Mica enciclopedie a dreptului*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 2000, p. 234.

<sup>16</sup> Pentru dezvoltări de esență privind dinamica dreptului, a se vedea M.M. Pivniceru, *Despre dinamica dreptului* în [www.juridice.ro](http://www.juridice.ro) (accesat 10 octombrie 2022).

<sup>17</sup> T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 35,36.

<sup>18</sup> V.Stoica, *op. cit.*, p. 454.

<sup>19</sup> Sub imperiul vechiului Cod civil, doctrina a atras atenția asupra înțelesului sintagmei „aparență de proprietate”, și anume „mențiunile din cartea funciară creiază o aparență propriu zisă de proprietate, pe care terții dobânditori de bună-credință se pot funda fără nici un fel de risc întrucât, în raport cu dânsii, această aparență creiată de cartea funciară va produce efecte ca și cum totdeauna ar corespunde realității, chiar dacă, în fond, nu ar traduce adevărul.” (T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 638).

rectificare tabulară înseamnă, în toate cazurile, stabilirea situației juridice reale a imobilului intabulat și, ca urmare, tranșarea, din fașă, a conflictelor posibile generate de aparență creată de înscrierile efectuate în cartea funciară în temeiul unor acte juridice obligaționale neconcordanțe realității. Dacă înainte de înregistrarea acțiunii în rectificare tabulară, titularul dreptului care urmează a fi radiat sau modificat, ca proprietar aparent, a înstrăinat acest drept unui terț printr-un act juridic cu titlu oneros, conflictul generat de aparență poate fi tranșat prin:

a) recunoașterea<sup>20</sup> terțului dobânditor ca titular al dreptului înscris în folosul său, dacă condițiile cerute de art. 901 alin. (1) sunt întrunite<sup>21</sup>, iar termenul de decădere de 3 ani, prevăzut de art. 909 alin. 3 C.civ., este expirat<sup>22</sup>;

b) pierderea de către terțul dobânditor a calității de titular al dreptului înscris în folosul său, prin efectul admiterii acțiunii în rectificare, prevăzută de art. 907 și urm. C.civ. și îndreptată împotriva sa, dacă termenul de decădere prev. de art. 909 alin. (3) C.civ nu a expirat<sup>23</sup>.

**6. În materie succesorală, aparența invincibilă generează conflicte care poartă, adesea, asupra transmisiunilor imobiliare sau cu privire la grevarea nemișcătoarelor cu drepturi reale în favoarea terților. Geneza aparenței se află, cel mai frecvent, în pierderea calității de moștenitor prin admiterea petiției de ereditate, anularea**

<sup>20</sup> Adică „va fi socotit”, în exprimarea art. 901 alin. 1 C.civ.

<sup>21</sup> Referitor la aceste condiții, doctrina subliniază, în mod deslușit, că „potrivit art. 901 alin. (1) NCC, sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun *drept real înscris în cartea funciară*, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, *la cererea adevăratului titular*, dreptul *autorului său* este radiat din cartea funciară. Cel de-al doilea alineat al aceluiași text dispune că terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții: a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care să se conteste cuprinsul cărții funciare; b) din cuprinsul acesteia nu rezultă vreo cauză care să justifice rectificarea cărții funciare în favoarea altei persoane; c) nu a cunoscut, pe o altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare. Odată îndeplinite aceste condiții, terțul dobânditor al imobilului înscris în cartea funciară va putea obține respingerea unei eventuale acțiuni în rectificare a unei intabulări întemeiate pe dispozițiile art. 908 NCC.” (C.Bîrsan, *op. cit.*, 2013, p. 427).

<sup>22</sup> Pentru ipoteza recunoașterii dreptului de proprietate înscris în cartea funciară în folosul unui terț dobânditor de bună-credință, a se vedea: Gh. Buta, O. Popescu, *Discuții cu privire la inadmisibilitatea „restabilirii situației anterioare” dacă o persoană, dobândind un bun prin săvârșirea unei infracțiuni, îl înstrăinează ulterior unui terț de bună-credință*, în Revista „Dreptul”, nr. 10/2015, p. 66 și urm. Autorii pun în lumină, cu temei, că măsura de restabilire a situației anterioare săvârșirii infracțiunii (art. 25, 256, 397 C.pr.pen. și art. 1386 C.civ.) este fără aplicare în cazul terțului dobânditor care beneficiază de dispozițiile art. 901 C.civ.

<sup>23</sup> Textul art. 909 alin. (3) C.civ prevede următoarele:

„De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, acțiunea în rectificare, întemeiată exclusiv pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2, se va putea îndrepta și împotriva terțelor persoane care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare. În aceste cazuri, termenul va fi de 3 ani, socotiți de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul va fi de un an de la comunicarea acesteia.” Menționăm că, potrivit alin. (4) al textului, termenul de 3 ani este socotit termen de decădere. Atragem atenția că, spre deosebire de prescripția extinctivă care stinge dreptul material la acțiune, decăderea atrage pierderea a însuși dreptului subiectiv dedus judecății.

hotărârii de declarare a morții, înlăturarea de la moștenire a nedemnului, revocarea donației pentru ingratitude, reducțiunea liberalităților excesive sau ca urmare a efectului produs de raportul donației.

**6.1.** În premieră legislativă, noul Cod civil tranșează conflictele generate de *moștenitorul aparent*, adică, mai exact, de aparența creată de pierderea calității de moștenitor. Soluțiile codificate pun capăt unor dispute doctrinare și jurisprudențiale interminabile cu privire la moștenitorul aparent. Acestea erau determinate de absența unui text în vechiul cod și *per consequentias* de statica dreptului. În exprimarea art. 1131 alin. (2), coroborat cu art. 960 alin. (3) C.civ., admiterea petiției de ereditate are ca efect menținerea actelor de dispoziție cu titlu oneros încheiate între eredele aparent și terțul dobânditor de bună-credință, regulile prescise în materia cărții funciare fiind însă aplicabile.

Câmpul de aplicare a acestor norme de excepție cere a se ști, mai întâi, cine este moștenitorul aparent. S-a răspuns în sensul că „este orice detentor de bună-credință, care își ia calitatea de succesor universal, fie că această calitate este putativă, fie că ar fi chiar uzurpată”<sup>24</sup>. Nu mai puțin, este „indiferent dacă acest moștenitor aparent ține titlul său dela lege sau dela voința defunctului, manifestată printr’un testament, și, iarăși, indiferent dacă acest moștenitor aparent a intrat în posesiunea bunurilor ereditare, fără niciun fel de contradicție din partea cuiva sau, dacă o decizie a justiției, dobândind putere și autoritate de lucru judecat, l-ar fi declarat proprietar”<sup>25</sup>.

Se impune apoi, explicarea expresiei „terț dobânditor de bună-credință”. Cu reflex psihologic<sup>26</sup> născut din posesia moștenirii, „buna-credință este convingerea eronată a dobânditorului că transmițătorul 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 transmițătorului, în primul rând, verificarea înregistrărilor din cartea funciară, inclusiv a documentelor care au stat la baza acestor înregistrări. Aceste verificări trebuie apreciate nu doar în funcție de criteriul bunului gospodar, exprimat în sintagma *bonus pater familias*, ci în funcție de criteriul celui mai exigent membru al comunității. Această severitate sporită a criteriului de apreciere a bunei-credințe în cazul proprietății aparente este justificată de caracterul excepțional al acestui mod de dobândire”<sup>27</sup>.

Privitor la bunurile aflate, prin abstractizare, în sfera conceptului „moștenitor aparent”, textele enunțate (*supra*) au în vedere totalitatea celor existente în patrimoniul succesoral, indiferent de felul lor, adică mobile, imobile, corporale, incorporale, *res certa*, *res genera* etc.

**6.2.** Problematika moștenitorului aparent are contingență și în cazul *absentului reapărut*. Anularea hotărârii de declarare a morții dă dreptul acestuia să ceară

<sup>24</sup> M.Cantacuzino, *Elemente de drept civil*, pag. 254, *apud*. T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 579.

<sup>25</sup> T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 551, 552.

<sup>26</sup> T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 579.

<sup>27</sup> V.Stoica, *op. cit.*, p. 427.

înapoierea bunurilor sale în natură, iar dacă aceasta nu este cu putință, restituirea lor prin echivalent. Terțul dobânditor cu titlu oneros nu este însă obligat să le înapoieze decât dacă, sub rezerva dispozițiilor în materie de carte funciară, se va face dovada că la data dobândirii știa ori trebuia să știe că persoana declarată moartă este în viață [art. 54 alin. (3) C.civ.]<sup>28</sup>. Rezultă că, în ipoteza absentului reapărut, legea protejează drepturile terților dobândite sub imperiul aparenței invincibile, soluție aplicabilă și în cazul drepturilor dobândite de terți asupra bunurilor succesiunii, premergător revocării renunțării la succesiune [art. 1123 C.civ.].

**6.3.** În sfera liberalităților, adagiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* suferă, de asemenea, excepții atunci când terții au dobândit drepturi asupra bunului donat, iar, ulterior, a intervenit *revocarea donației*. Textul art. 1026 C.civ. prevede că revocarea donației pentru ingraturitudine „nu are niciun efect în privința drepturilor reale asupra bunului donat dobândite de la donatar, cu titlu oneros, de către terții de bună-credință și nici asupra garanțiilor constituite în favoarea acestora. În cazul bunurilor supuse unor formalități de publicitate, dreptul terțului trebuie să fi fost înscris anterior înregistrării cererii de revocare în registrele de publicitate aferente”. Rațiunea textului se află în ceea ce s-a spus despre textul identic al art. 834 Cod civil 1864, și anume că revocarea donației pentru ingraturitudinea donatarului este o pedeapsă civilă. „Ca atare, trebuie să asculte, fiind o pedeapsă, de principiul personalității pedepsei, așa încât nu va putea să lovească decât pe donatarul care s’a făcut vinovat de ingraturitudine; atât și nimic mai mult”<sup>29</sup>.

*Mens legis*, reaua-credință a terțului care a tratat cu proprietarul aparent, înlătură aplicarea excepției instituite de text, chiar în cazul bunurilor supuse publicității. Nu mai puțin, înscrierea în cartea funciară a dreptului după înregistrarea cererii de revocare a donației, înlătură aparența de proprietate și, corelativ, aplicabilitatea excepției instituite de text. De asemenea, rămâne actuală observația asupra textului din vechiul Cod civil, că publicitatea „anunță pe terți că donatarul este proprietar sub condiția rezolutorie a reușitei acțiunii introduse de donatarul împotriva donatarului, spre a obține revocarea donațiunii pentru ingraturitudine”<sup>30</sup>.

**6.4.** În sfera raportului succesoral, art. 1151 C.civ. prevede că *raportul donațiilor* se face prin echivalent (alin. 1). Donatarul poate efectua raportul în natură dacă la data cererii de raport este încă proprietarul bunului și nu l-a grevat cu o sarcină reală și nici nu l-a dat în locațiune pentru o perioadă mai mare de 3 ani (alin. 2). Rezultă, logic, că raportul succesoral nu produce efecte față de terții dobânditori ai bunurilor donate. Este o consecință care decurge din absența aparenței, de vreme ce raportul se face prin echivalent, adică, *eo ipso*, donatarul nu pierde calitatea de proprietar al bunului înstrăinat terțului dobânditor și, ca atare, transmisiunea în favoarea terțului dobânditor are ca autor un *verus dominus*.

<sup>28</sup> A se vedea C.Bîrsan, *op. cit.*, 2013, p. 20–21.

<sup>29</sup> T.Ionașcu, *op. cit.*, p. 507.

<sup>30</sup> *Ibidem*, p. 509.

**6.5.** În cazul *reducțiunii liberalităților excesive*, textul art. 1097 alin. 3 C.civ. prevede că sancțiunea civilă a reducțiunii se realizează prin echivalent în cazul în care, înainte de deschiderea moștenirii donatarul a înstrăinat bunul ori a constituit asupra lui drepturi reale. Aidoma celor spuse despre raportul succesoral (*supra*, pct. 9), și în acest caz, sintagma „prin echivalent” purifică de aparență, prin voința legii, transmisiunea imobiliară făcută terțului dobânditor.

**7.** *Simulația*, ca operațiune juridică realizată prin disimularea voinței reale a părților, este, de asemenea, generatoare de aparență invincibilă. Sancțiunea acesteia este inopozabilitatea actului secret, ca protecție legală a terțului dobânditor, care se bazează pe actul ostensibil, adică actul aparent. Potrivit art. 1290 C.civ., contractul secret nu poate fi invocat de părți, de către succesorii lor universali, cu titlu universal sau cu titlu particular și nici de către creditorii înstrăinătorului aparent împotriva terților care, întemeindu-se cu bună-credință pe contractul public, au dobândit drepturi de la achizitorul aparent [alin. (3)].

Rămân actuale observațiile doctrinei privind textul art. 1175 din Codul civil 1864 în sensul că sunt terți și creditorii chirografari ai părților contractante și că transmisiunile consimțite de proprietarul indicat de actul ostensibil, adică actul aparent, nu pot fi făcute ineficace prin acțiunea în declararea simulației<sup>31</sup>. Totuși, în viziunea noului Cod civil, „chiar dacă dobânditorul este de bună-credință în raport cu criteriul bunului gospodar, adică în raport cu un standard mediu, fără a fi însă întrunită cerința bunei-credințe calificate, efectul achizitiv de proprietate nu este posibil pe temeiul teoriei aparenței, dobânditorul beneficiind însă numai de sancțiunea specifică simulației, respectiv inopozabilitatea actului secret. Desigur, beneficiind de această inopozabilitate, dobânditorul va putea aștepta să treacă termenul necesar pentru dobândirea imobilului prin uzucapiunea scurtă”<sup>32</sup>.

**8.** *Protecția judiciară a erorii comune și invincibile* constituie, de asemenea, o premieră legislativă. Finalmente, prin art. 17 C.civ., legiuitorul dă aplicare, în materia transmisiunilor imobiliare, teoriei aparenței în drept, fondată pe *error communis facit ius*<sup>33</sup>. Potrivit textului art. 17 C.civ., atunci „când cineva, împărțind o credință comună și invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanța judecătorească, ținând seama de împrejurări, va putea hotărî că actul încheiat în această stare va produce, față de cel aflat în eroare, aceleași efecte ca și când ar fi valabil, afară de cazul în care desființarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu” [alin. (1)]. Nu mai puțin, textul prevede că „eroarea comună și invincibilă nu se prezumă” [alin. (3)] și că toate aceste dispoziții pe care le instituie „nu sunt aplicabile în materie de carte funciară și nici în alte materii în care legea reglementează un sistem de publicitate” [alin. (4)].

<sup>31</sup> *Ibidem*, p. 511, 513.

<sup>32</sup> V.Stoica, *op. cit.*, p. 424.

<sup>33</sup> În condițiile în care acțiunea cărții funciare se extinde, structural, efectul ei preventiv restrânge sfera conflictelor generate de aparența de proprietate specifică actelor juridice obligaționale (a se vedea, *supra*, pct. 2.3). Ca urmare, textul art. 17 alin. (2) C.civ. are aplicabilitate doar în materie extratabulară, atunci când, *exempli gratia*, realitatea cauzelor de anulare, de rezoluțiune, de reziliere și de revocare atinge titlul proprietarului aparent sau au fost necunoscute acestuia, în caz de simulație (a se vedea, *supra*, pct. 2.9) etc.



Analiza textului relevă, materialmente, că în câmpul său de aplicare sunt cuprinse nu numai actele juridice întocmite de un ofițer de stare civilă necompetent (art. 102 C.civ.), dar și actele juridice având ca obiect material un imobil neintabulat sau care nu a fost înscris în alt sistem de publicitate prevăzut de lege<sup>34</sup>, încheiate cu un proprietar aparent.

Economia textului sugerează ideea că în acest caz, hotărârea instanței judecătorești poartă, în mod excepțional, asupra efectelor și nu a validității actului încheiat sub imperiul aparenței. Nu mai puțin, sintagma „instanța judecătorească, ținând seama de împrejurări, va putea hotărî” lasă să se înțeleagă că verdictul judiciar nu poate fi decât rezultatul evaluării tuturor circumstanțelor, printr-o judecată în echitate. Acest lucru înseamnă, în accepțiune doctrinară, obligația dobânditorului de a proba: a) existența actului juridic prin care proprietarul aparent i-a transmis, cu titlu oneros, un drept real care poartă asupra unui imobil determinat *ut singuli* (cu titlu individual și nu ca element al unei universalități); b) posesia utilă și titlul transmițătorului (*instrumentum probationis*) regulat întocmit și înscris în cartea funciară; c) eroarea comună și invincibilă cu privire la calitatea de proprietar al transmițătorului, reflex psihologic indispensabil pentru declanșarea prezumției de bună-credință [art. 14 alin. (2) C.civ.] în favoarea terțului dobânditor; d) interesul legitim, actual, personal și direct pentru a i se recunoaște, în echitate, valabilitatea actului juridic încheiat cu proprietarul aparent, mai exact că acest act produce aceleași efecte ca și când ar fi valabil<sup>35</sup>.

Nu mai puțin, doctrina a atras atenția că invincibilitatea erorii, ca element psihologic al aparenței se determină calitativ prin prisma comportamentului celui mai exigent membru al comunității, deținător al celor mai avansate mijloace prin care adevărul ar fi putut fi aflat. „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 altă persoană din comunitate ar fi aflat totuși adevărul, deși este îndeplinită condiția bunei-credințe a dobânditorului, nu este îndeplinită condiția erorii comune și invincibile”<sup>36</sup>.

În final, preponderența intereselor justifică, *causa debendi*, hotărârea instanței de aplicare a dispozițiilor art. 17 alin. (2) C.civ. *Pas d'intérêt, pas d'action*. „Teoria aparenței are justificare numai în cazurile în care, după cântărirea atentă a intereselor adevăratului proprietar și a intereselor terțului dobânditor, se ajunge la concluzia că principiul echității pune în lumină preponderența acestor din urmă interese în raport cu primele”<sup>37</sup>. Factual, este vorba de a cumpăni, prin prisma circumstanțelor pricinii

---

<sup>34</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 419. Autorul atrage atenția, cu temei, că „dacă este vorba de imobile neintabulate sau care nu au fost înscrise în alt sistem de publicitate, teoria aparenței rămâne aplicabilă chiar și după intrarea în vigoare a Codului civil; cu atât mai mult această teorie rămâne aplicabilă în măsura în care cerințele necesare au fost îndeplinite chiar înainte de această dată”.

<sup>35</sup> V. Stoica, *op. cit.*, p. 419 și urm.

<sup>36</sup> *Ibidem*, p. 425.

<sup>37</sup> *Ibidem*, p. 431

și a echității (art. 5 alin. 3 C.pr.civ.) care dintre interesele invocate și probate de părți au întâietate. Pentru comprehensibilitate, doctrina descrie numeroase situații factice care ilustrează preponderența intereselor. *Exempli gratia*, este redat cazul adevăratului proprietar lipsit de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă ale cărui interese justifică o protecție mai puternică decât a intereselor terțului dobânditor. Raportul de preponderență este altul atunci când incapabilul a utilizat mijloace dolosive pentru a crea aparența înșelătoare a capacității sale, în scopul inducerii în eroare chiar a unei persoane diligente. În acest caz, din punctul de vedere al intereselor terțului dobânditor, soluția admiterii acțiunii, fondată pe dispozițiile art. 17 alin. 2 C.civ. se impune<sup>38</sup>. La fel, în cazul transmisiunilor imobiliare, în special cele care au ca obiect spații de locuit, atunci când transmițătorul este statul, interesul dobânditorului poate avea preponderență, în echitate. Contenciosul european a atras atenția că legile de atenuare a vătămarilor aduse dreptului de proprietate de către statul comunist au un scop legitim și reprezintă un mijloc de salvagardare și de protecție a dezvoltării social-economice a țării. Dar aplicarea acestor legi trebuie făcută în așa fel încât atenuarea să nu creeze noi nedreptăți, disproporționate de grave. Este necesar să se „țină cont de circumstanțele particulare ale fiecărei spețe pentru ca persoanele care au dobândit bunuri cu bună-credință să nu ajungă să suporte ele povara răspunderii statului pentru confiscarea abuzivă a acestor bunuri”<sup>39</sup>. De asemenea, în practica instanțelor naționale s-a apreciat că pasivitatea în folosirea căilor administrative rezervate redobândirii bunului, a semnificațiunii împotriva proprietarului aparent ori a căilor judiciare în anularea actului juridic invocat de terțul dobânditor, relevă inferioritatea intereselor adevăratului proprietar și preponderența intereselor invocate de dobânditor, îndeosebi sub aspectul nevoii de a avea o locuință. În consecință, acțiunea în revendicare a fost respinsă cu motivarea că soluția contrară și lipsirea de bun a dobânditorului (pârât în proces) al cărui drept există în baza contractului de vânzare-cumpărare realizat în temeiul legii 112/1995, ar crea insecuritate juridică. Respectiv, nicio persoană care a dobândit un imobil printr-un act juridic întemeiat pe buna sa credință și pe legislația în vigoare, n-ar mai avea siguranța dreptului dobândit<sup>40</sup>. Într-o altă speță, interesul adevăratului proprietar, bazat pe realitatea dreptului de proprietate, a fost apreciat, în echitate, a fi preponderent celui invocat de dobânditor care faptic a schimbat destinația de locuință a bunului cumpărat. Mai exact, locuința din litigiu a fost preluată de stat fără titlu valabil și vândută pârâtei în baza Legii nr. 112/1995. Locuința nu era ocupată (nevoia de locuință a fost inexistentă), iar după cumpărare, pârâta a închiriat bunul unui cabinet profesional privat. În consecință, a

---

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>39</sup> *Pincova și Pine contra Republica Cehă*, în <http://jurisprudencedo.com>

<sup>40</sup> Curtea de Apel București, secția a III-a civilă și pentru cauze cu minori și de familie, dec. nr. 374 din 06.03.2014, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro).

fost respinsă apărarea de fond, fondată pe *error communis facit ius*, și admisă acțiunea în revendicare formulată de adevăratul proprietar<sup>41</sup>.

În concluzie, judecata în echitate rămâne indispensabilă soluționării litigiilor generate de proprietatea aparentă. Într-adevăr, echitatea este o virtute, o formă superioară a dreptății și un amendament al legii atunci când generalitatea ei o face incompletă<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> CSJ, Secția civilă, dec. nr. 191/2003, comentată de P. Perju, în *Jurisprudența civilă comentată a Înaltei Curți de Casație și Justiție și a altor instanțe*, Ed. C.H.Beck, 2007, p. 150, 151.

<sup>42</sup> V. Stoica, *Despre dreptate și imaginația juridică*, în Prelegere cu prilejul decernării titlului de *Doctor Honoris Causa Legum Scientiae* al Universității de Vest din Timișoara, în <http://www.uvt.ro>. Autorul redă aici, cu măiestrie pedagogică, spusele lui Aristotel, în sensul că echitatea este o formă superioară a dreptului și că echitabilul este drept și este superior unui anumit tip de drept. „Cel ce își propune și îndeplinește efectiv acte echitabile, cel care nu se cramponează de lege în detrimentul altora, ci mai degrabă înclină să cedeze din dreptul său, deși are legea de partea lui, este un om echitabil; dispoziția morală care-l caracterizează, echitatea este o formă de dreptate”.

