

Proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă, ca modalități juridice ale dreptului de proprietate

The ownership right as the subject of resolution and of annulment reflected in various modalities of existence

Prep.univ. drd. Raluca Lucia Paul

Abstract

Traditionally, the ownership right is individual and private, it bears absoluteness and it reunites all material and juridical prerogatives. It is this fulfilled right that we find spoken of in the Civil Code. It provides most extended assets: namely the possession, the use and the right to dispose of. Apart from this former, there are other types of ownership right; these latter could be qualified as special ownership rights. They are particular cases of the fulfilled one, as their exertion is affected by a specific circumstance, known as a modality. Such cases are the resoluble ownership right the annulment exerted upon the ownership right and the various forms of collective ownership.

Cuvinte cheie – *Proprietatea rezolubilă, pendinte contitione, evenimente conditione, proprietatea anulabilă*

Key words: *resoluble ownership, pendente conditione, evente conditione, ownership's annulment*

Rezolvarea problemelor ce rezultă din situațiile de excepție în care se poate afla dreptul de proprietate trebuie să pornească de la poziția privilegiată pe care o are dreptul de proprietate în sistemul juridic românesc, ținându-se seama de faptul că este vorba de principalul drept real al omului, iar principiul apărării proprietății este unul fundamental având în zilele noastre o dimensiune constituțională și una europeană¹. Dreptul de proprietate este inclus și în acte juridice internaționale, dintre care cel mai important este Primul protocol adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, unde, cu valoare de principiu, se consideră că orice măsură ce reprezintă o ingerință în exercitarea acestui drept trebuie să asigure un just echilibru între exigențele interesului general al comunității și imperativul salvagărdării drepturilor fundamentale ale individului².

Ca orice alt drept patrimonial, dreptul de proprietate poate fi pur și simplu sau afectat de modalități.

Dreptul de proprietate este *pur și simplu* în situația în care are ca titular o singură persoană și a fost dobândit de proprietarul actual în mod sigur și ireversibil.

¹ Anne-Françoise Zattra, *La dimension constitutionnelle et europeene du droit de propriété*, L.G.D.J., Paris 2001.

² Vasile Pătulea, Corneliu Turianu, *Dreptul de proprietate, vol I*, Editura Rosetti, București, 2004, p. 98

Existența sa nu atârână de un eveniment sau o împrejurare viitoare ce ar putea să-l desființeze prin rezoluțiune, revocare sau anulare³. Acest drept poate să poarte asupra unui bun imobil sau mobil sau asupra mai multor bunuri. Dreptul de proprietate individual care conferă atributele cele mai întinse (usus, fructus și abusus) este dreptul comun al proprietății și Codul civil se ocupă de el cu prioritate.

Dreptul de proprietate poate fi **afectat de modalități**, prin modalități înțelegându-se două situații: situația în care existența sa în patrimoniul unei persoane este incertă, o altă persoană avînd vocație să-i exercite prerogativele (proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă) și situația când mai multe persoane au un drept de proprietate asupra unui bun sau mase de bunuri, acestea fiind deopotrivă îndreptățite să-i exercite prerogativele⁴.

Ambele situații sunt stări de excepție, de regulă dreptul de proprietate nefiind afectat de niciuna dintre aceste modalități juridice.

Modalitățile dreptului de proprietate cunoscute în dreptul civil roman sunt: Proprietatea rezolubilă; Proprietatea anulabilă; Proprietatea comună cu variantele ei: coproprietatea obișnuită sau temporară, coproprietatea forțată și perpetuă, proprietatea comună în devălmășie.

Recent s-a pus problema existenței proprietății temporare ca modalitate a dreptului de proprietate⁵. În continuare voi analiza primele două modalități ale dreptului de proprietate expuse mai sus.

Proprietatea rezolubilă (revocabilă sau condițională)

Dreptul de proprietate rezolubilă (revocabilă sau condițională) ia naștere prin înstrăinarea dreptului de proprietate printr-un act juridic translativ de proprietate încheiat sub condiție rezolutorie, condiție ce decurge fie din voința părților, fie dintr-o dispoziție legală. Așadar dreptul de proprietate transmis sub condiție rezolutorie are o existență nesigură în patrimoniul dobânditorului întrucât, îndeplinirea condiției îl va determina să restituie bunul către transmițător. Soarta dreptului de proprietate depinde de realizarea sau nerealizarea unui eveniment viitor și nesigur. Menținerea ireversibilă a dreptului de proprietate în patrimoniul titularului actual este determinată de nerealizarea acelui eveniment.

Una dintre situațiile în care ne aflăm în prezența dreptului de proprietate rezolubilă sau revocabilă este atunci când transmisiunea dreptului de proprietate are loc printr-un act juridic sub condiție rezolutorie, iar existența dreptului dobânditorului depinde de realizarea sau nerealizarea acestui eveniment⁶.

În doctrina noastră, tradițional, se tratează **proprietatea rezolubilă** (nu cea condițională), incluzându-se în ea implicit și proprietatea sub condiție suspensivă.

³Liviu Pop, Liviu Marius Harosa, „Drept Civil. Drepturile reale principale”, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 182

⁴Eugen Chelaru, „Curs de drept civil. Drepturile reale principale”, Editura Juridica, București 2000, p. 108.

⁵Teodor Sîmbrian, Daniela Gărăiman, „dreptul de proprietate în sistem **time sharing**”, Revista de Științe Juridice nr. 9-10 (1-2)/1997, Universitatea din Craiova, Facultatea de Drept „Nicolae Titulescu”, p. 132-141; Teodor Sîmbrian, „Proprietatea în sistem **time sharing** – proprietatea periodică – o nouă modalitate a dreptului de proprietate” în *Dreptul nr. 5/1997*, p. 35.

⁶Liviu Pop, Liviu Marius Harosa, op. cit., p. 183

Cu riscul de a ne repeta accentuăm că proprietatea rezolubilă este proprietatea afectată de o condiție rezolutorie, adică atunci când dreptul de proprietate al unei persoane asupra unui bun este amenințat să dispară dacă un oarecare eveniment viitor și nesigur se realizează⁷.

Potrivit art. 1019 C. civ. „condiția rezolutorie este aceea care supune desființarea obligației la un eveniment viitor și incert.

Ea nu suspendă executarea obligației; ci numai obligă pe creditor a restitui ceea ce a primit în caz de neîndeplinire a evenimentului prevăzut în condiție”. Asta înseamnă că dreptul de proprietate transmis sub condiție rezolutorie are o existență incertă în patrimoniul dobânditorului deoarece dacă ea nu se îndeplinește acesta va trebui să restituie bunul transmițătorului⁸.

Prin aplicarea regulilor specifice condiției rezolutorii, se ajunge la situația în care, *pendente conditione*, bunul care a format obiectul înstrăinării să fie considerat că aparține la doi proprietari⁹. Astfel dobânditorul are un drept de proprietate sub condiție rezolutorie, care, din punct de vedere al înstrăinătorului valorează condiție suspensivă ce afectează dreptul său de proprietate.

Drept urmare, îndeplinirea condiției va avea ca efect desființarea retroactivă a dreptului de proprietate al dobânditorului și revenirea bunului în patrimoniul înstrăinătorului, iar neîndeplinirea acesteia va consolida dreptul dobânditorului, ceea ce, evident va conduce la stingerea irevocabilă a dreptului înstrăinătorului¹⁰.

Proprietatea rezolubilă poate lua naștere nu numai prin voința părților, dar și prin voința legiuitorului. Astfel:

Situația donatarului a cărei donație este revocabilă pentru nașterea unui copil. Astfel, potrivit articolului 836 din Codul civil, donațiile prin acte între vii făcute de persoane care nu au copii sau alți descendenți la momentul încheierii contractului de donație, sunt revocabile de drept, dacă donatorului i se naște un copil, chiar și postum. Este ceea ce se numește revocarea donației pentru surveniență de copil¹¹, care produce efecte retroactive e la data încheierii donației. Deoarece donația se desființează retroactiv, revocarea produce efecte nu numai împotriva donatarului și succesorilor săi care au dobândit *mortis causa* obiectul donației dar și împotriva terților dobânditori prin acte între vii a bunurilor dăruite, potrivit adagiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.

Un alt tip de proprietate rezolubilă este excepția de la regula irevocabilității donațiilor prevăzută de articolul 937 din Codul civil „orice donațiune făcută între soți în timpul maritagiului este revocabilă”. Aceasta înseamnă că soțul donatar

⁷ C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, „*Tratat de drept civil*”, vol.II, Editura All, București, 1995, p. 8

⁸ Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, „*Drept civil. Drepturile reale*”, Ediția a III-a, Editura Rosetti, București, 2005, p.189

⁹ Pentru prezentarea efectelor condiției rezolutorii, *pendente conditione* și eveniente condițione a se vedea Gh. Beleiu, „*Drept civil roman. Introducere în dreptul civil roman. Subiectele dreptului civil*”, ediția a V-a revizuită și adăugită de M.Nicolae și P. Trușcă, editura Șansa S.R.L, București, 1998, p. 170-171

¹⁰ Eugen Chelaru, op. cit., p. 109

¹¹ F. Deak, „*Tratat de drept civil. Contracte speciale*”, Editura Actami, București, 1999, p. 180

poate revoca oricând unilateral donația făcută celuilalt soț, astfel că dreptul de proprietate al soțului donatar depinde de împrejurarea dacă soțul donator va revoca sau nu donația¹².

În ipoteza în care o persoană construiește pe terenul altuia, proprietarul terenului, invocând accesiunea, poate deveni și proprietar al construcției (articolul 494 C.civ.). În legătură cu această situație, în literatura de specialitate unii autori¹³ au afirmat că atâta timp cât proprietarul terenului nu și-a manifestat voința de a prelua construcția, constructorul exercită o posesie corespunzătoare dreptului de proprietate rezolubilă. Așadar până la manifestarea voinței proprietarului terenului de a deveni și proprietar al construcției, constructorul ar exercita un drept de proprietate care este supus desființării cu efect retroactiv.

Acest punct de vedere a fost criticat¹⁴ arătându-se că în acest caz nu se poate vorbi de un drept de proprietate rezolubilă al constructorului deoarece în conformitate cu art. 492 din Codul civil proprietarul fondului este prezumat a fi și proprietarul construcțiilor încă din momentul începerii edificării acestora.

În fapt, constructorul pe terenul altuia nu este titularul unui drept de proprietate, deoarece, prin intermediul accesiunii, proprietarul terenului devine *ope legis* proprietar al edificatelor iar pe măsura incorporării materialelor în teren constructorul dobândește un drept de creanță întemeiat pe principiul îmbogățirii fără justă cauză al proprietarului terenului¹⁵.

S-a susținut că în cazul celor care dobândesc terenuri agricole în condițiile articolului 19, alineatul 1 și articolul 21 și articolul 43 din Legea nr. 18/1991 și care nu pot să le înstrăineze timp de 10 ani prin acte între vii, potrivit legii se realizează o condiție rezolutorie, deci ar fi vorba despre o proprietate rezolubilă¹⁶. S-a răspuns, pe drept cuvânt, că acest punct de vedere nu poate fi reținut pentru că în această situație operează sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare și drept urmare terenul va reveni în patrimoniul înstrăinătorului, adică a beneficiarului constituirii dreptului de proprietate¹⁷. O interdicție de înstrăinare stabilită de lege încălcată de cei care trebuie să o respecte, nu înseamnă dobândirea de către cel care o nesocotește, a unui drept sub condiție rezolutorie¹⁸, în această situație operează sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare, terenul revenind în patrimoniul înstrăinătorului¹⁹.

¹² Ion Dogaru, Sevastian Cercel, „Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale”, Editura All Beck, București, 2003, p. 144

¹³ L. Pop, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din Cluj-Napoca, Facultatea de Drept, 1987, p. 186; C. Stătescu, „Practica judiciară privind partajul unor construcții clădite fără autorizație legală”, articol publicat în R.R.D. nr. 12/1992, p. 25.

¹⁴ E. Safta – Romano, *Aspecte teoretice și practice privind accesiunea imobiliară*, Dreptul, nr. 10/1992, p. 35

¹⁵ A se vedea D. Chirică, „Natura juridică și valorificarea drepturilor constructorului pe terenul unui terț”, articol publicat în R.R.D. nr. 5/1987, p. 7

¹⁶ I. Adam, „Teoria generală a drepturilor reale” Editura Europa Nova, București, 1998, p. 214.

¹⁷ Eugen Chelaru, op. cit., p. 109-110.

¹⁸ C. Bîrsan, „Drept civil. Drepturile reale principale”, Editura All Beck, București, 2001, p. 166

¹⁹ Ovidiu Ungureanu, Cornelia Munteanu, op.cit., p.191.

În privința efectelor proprietății rezolubile, distingem între: efectele „*pendente conditione*”; efectele „*evenimente conditione*”

Pendente conditione. În intervalul de timp dintre momentul încheierii actului și cel al realizării condiției, drepturile celor doi proprietari nu sunt egale²⁰. Proprietarul sub condiție rezolutorie se va comporta ca un proprietar pur și simplu, în sensul că va administra bunul și-i va culege fructele, iar orice acte eventuale de dispoziție ale acestuia vor fi ele însele rezolubile, conform principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* – nimeni nu poate constitui altuia mai multe drepturi decât are el însuși.

Evenimente conditione. Împlinirea condiției duce la dispariția dreptului de proprietate cu efect retroactiv, astfel încât transmitătorul redobândește dreptul de proprietate asupra bunului.

Atât în literatura juridică, cât și în practica judiciară, se face o distincție între actele de dispoziție și actele de administrare.

În ceea ce privește actele de dispoziție, acestea sunt guvernate de regula retroactivității și datorită faptului că terții sunt obligați să suporte consecințele retroactivității, unii autori și-au exprimat părerea că s-ar impune o protecție a lor din acest punct de vedere²¹. Acest punct de vedere nu îl împărtășim²² deoarece, dobânditorul are la îndemână instrumentele prin care se poate proteja singur nemaifiind necesar să fie protejat de legiuitor. Astfel, pe de o parte, în momentul realizării transferului de proprietate persoana care dorește să cumpere sau să primească o donație, în mod normal trebuie să se intereseze cu privire la dreptul de proprietate al transmitătorului, astfel va fi în măsură să cunoască faptul că transmitătorul are un drept de proprietate rezolubilă, iar transmiterea de proprietate pe care o va face, va fi, și ea afectată de această modalitate juridică, pe de altă parte cu ocazia încheierii actului de vânzare-cumpărare se poate pretinde includerea unei stipulații cu privire la garantarea pentru evicțiune.

Referitor la actele de administrare, de principiu, în aceste situații, retroactivitatea nu acționează, acestea rămânând valabile.

În ceea ce privește fructele culese de proprietarul sub condiție rezolutorie, acestea rămân ale lui deoarece „le-a perceput pe baza unui titlu valabil; trebuie să-i recunoaștem cel puțin aceleași drepturi ca unui posesor de bună-credință”²³

O părere contrară o întâlnim la unii autori care au susținut că și fructele ar trebui restituite²⁴. O problemă care s-a ridicat în fața instanțelor de judecată se referă la situații în care un coproprietar a înstrăinat un bun indiviz, fără acordul celorlalți coproprietari. Asupra unui caz asemănător instanța supremă a decis că „dacă se vinde un bun indiviz, vânzarea nu este nulă, ci este supusă condiției

²⁰ A se vedea H.L și J. Mazeaud, *Lecon de droit civil*, vol.II, Paris, 1969, p. 102

²¹ A se vedea E. Safta-Romano, *Dreptul de proprietate privată și publică în România*, Editura Graphis, Iași, 1993, p. 102

²² Vasile Păulea, Corneliu Turianu, *Dreptul de proprietate*, vol. I, Editura Rosetti, București, 2004, p. 132

²³ A se vedea C.Hamangiu, I.Rosetti-Bălănescu, Al.Băicoianu, *Tratat de drept civil*, Editura AllBeck, vol II, București, 1996, p. 20.

²⁴ A se vedea M. Planiol, *Traite elementaire de droit civil*, vol I, nr. 2361

rezolutorii ca bunul vândut să nu cadă în lotul altui coproprietar. În cazul în care bunul cade în lotul coindivizarului vânzător, ca urmare a efectului declarativ al partajului, acesta este considerat că a fost proprietar exclusiv și retroactiv și deci vânzarea rămâne valabilă. Prin urmare, până la efectuarea partajului, vânzarea nu poate fi considerată nulă²⁵.

Proprietatea anulabilă. Proprietatea anulabilă este acea modalitate a dreptului de proprietate ce apare în situația în care dreptul de proprietate asupra unui bun a fost dobândit printr-un act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate relativă (anulabil). Printre cauzele de nulitate relativă amintim: viciile de consimțământ, lipsa discernământului, nerespectarea dreptului de preemțiune, prevăzut de art. 14, alin. 1, din Legea nr. 54/1998, lipsa capacității de exercițiu.

Este o modalitate temporară, care durează până la consolidarea dreptului de proprietate prin confirmare, tacită sau expresă (art. 1190 din Codul civil), a actului anulabil sau pana la desființarea actului translativ de proprietate, ca urmare a acțiunii în anulare promovată în justiție de o persoană interesată²⁶.

Acțiunea în nulitate relativă este prescriptibilă în termenul general de prescripție de 3 ani, așa încât în această perioadă transmiiătorul poate oricând cere anularea actului, iar admiterea acțiunii duce la desființarea retroactivă a dreptului dobânditorului²⁷. Actul nul relativ poate fi confirmat tacit de cel în drept să invoce nulitatea, fie prin executarea actului anulabil, fie prin neinvocarea nulității în termenul de prescripție extintivă²⁸.

Incertitudinea în care se află cel care a dobândit dreptul de proprietate printr-un act anulabil, poate fi stopată chiar înainte de împlinirea termenului de prescripție extintivă, atâta timp cât are loc o confirmare expresă, care va acoperi nulitatea relativă a actului prin care s-a transmis dreptul de proprietate. Confirmarea expresă se realizează printr-un act confirmativ încheiat în condițiile art. 1190 din Codul civil, conform căruia „*actul de confirmare sau de ratificare a unei obligații în contra căreia legea admite acțiunea în nulitate nu este valabil decât atunci când cuprinde obiectul, cauza și natura obligației și când face mențiune de motivul acțiunii în nulitate, precum și despre intenția de a repara viciul pe care se întemeia acea acțiune*”.

În urma confirmării actul juridic lovit de nulitate relativă, devine valabil. Acest efect se produce retroactiv, de la data încheierii actului confirmat. Dreptul de proprietate al dobânditorului se consolidează, cu efect retroactiv, devenind un drept pur și simplu. Până la consolidarea dreptului în patrimoniul dobânditorului, există vocația exercițiului său atât pentru transmiiător cât și pentru dobânditor²⁹.

²⁵ A se vedea Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 1195/1981 în Repertoriu de practică judiciară pe anii 1980-1985, p. 87; Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 1274/1971 în Repertoriu de practică judiciară pe anii 1969-1975, p. 125.

²⁶ Eugen Chelaru, op.cit., p. 110.

²⁷ Adina Calotă-Ponea, „Drept civil. Drepturi reale”, Editura Universitaria, Craiova, 2004, p. 116

²⁸ Gheorghe Beleiu, „Drept civil roman. Introducere în dreptul civil roman. Subiectele dreptului civil”, Ediția a V-a, revăzută și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Editura Șansa S.R.L., București, 1998, p. 202

²⁹ C. Barsan, M. Gaiță, M. Pivniceru, „Drept civil. Drepturi reale”, Institutul European, Iași, 1997.