

INSTITUTUL NAȚIONAL AL MAGISTRATURII



DISPOZIȚII ALE NOULUI COD CIVIL

UNIFICAREA PRACTICII JUDICIARE

BUCUREȘTI
5 martie 2012

INSTITUTUL NAȚIONAL AL MAGISTRATURII

DISPOZIȚII ALE NOULUI COD CIVIL
– unificarea practicii judiciare –



CUPRINS

Dispoziții ale Noului Cod Civil – unificarea practicii judiciare - aspecte controversate și soluții propuse -	3
1). Promisiunea unilaterală de vânzare și antecontractul	3
2) Momentul dobândirii dreptului de proprietate imobiliară potrivit reglementării noului Cod civil [art. 557 alin. (4) raportat la art. 1674].....	5
3). Accesiunea imobiliară artificială în noul Cod civil	6
4) Acțiunea în evacuare (aspecte privind dreptul tranzitoriu; posibilitatea evacuării de bază de contract - titlul executoriu)	10
5). Acțiunea în revendicare imobiliară.....	12
6). Dreptul de trecere ca limită legală a dreptului de proprietate; diferențieri față de servitutea de trecere reglementată în Codul civil de la 1864	14
7) Nulitatea parțială, clauze considerate nescrise și “clauze care nu produc niciun efect” .	15



Dispoziții ale Noului Cod Civil – unificarea practicii judiciare - aspecte controversate și soluții propuse -

În data de 5 martie 2012 a avut loc la sediul Institutului Național al Magistraturii conferința **Dispoziții ale Noului Cod Civil – unificarea practicii judiciare**, moderată de domnul prof univ. dr. Gabriel Boroși și de domnul Bogdan Dumitrache, ambii formatori INM. Pe parcursul conferinței s-au purtat discuții în legătură cu diverse instituții ale Noului Cod Civil, urmărindu-se accentuarea dispozițiilor contradictorii sau neclare, precum și propunerea de soluții privind aplicarea practică a respectivelor prevederi.

În continuare, ne propunem să relevăm în mod punctual problemele discutate, subliniind, acolo unde este cazul, existența unei controverse și opiniile conturate pe parcursul procesului de interpretare.

*

* *

1). Promisiunea unilaterală de vânzare și antecontractul

În privința formei pe care trebuie să o îndeplinească promisiunea de a vinde și/sau a cumpăra care anticipează încheierea unui contract având ca obiect un bun imobil, s-au conturat două teze: **a)** nu ar fi necesară încheierea promisiunii de vânzare sau de cumpărare în formă autentică, pentru că legea nu prevede în mod expres această cerință, cum se întâmplă, spre exemplu, în cazul promisiunii de donație [art. 1014 alin. (1) C.civ.¹] **b)** promisiunea trebuie încheiată în formă autentică dacă prefigurează încheierea unui contract având ca obiect un bun imobil. Art. 1279 alin. (3) teza I C.civ.²

¹ **Art. 1014 C. civ. - (1)** Sub sancțiunea nulității absolute, promisiunea de donație este supusă formei autentice.

(2) În caz de neexecutare din partea promitentului, promisiunea de donație nu conferă beneficiarului decât dreptul de a pretinde daune-interese echivalente cu cheltuielile pe care le-a făcut și avantajele pe care le-a acordat terților în considerarea promisiunii.

² **Art. 1279 C. civ. - (1)** Promisiunea de a contracta trebuie să conțină toate acele clauze ale contractului promis, în lipsa cărora părțile nu ar putea executa promisiunea.



– la nivel de parte generală – și art. 1669 alin. (1) teza finală C.civ.³ – la nivel de vânzare-cumpărare - justifică acest lucru. Aplicând dispozițiile art. 1279 C.civ., dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea *acestuia* (în cadrul conferinței s-a relevat că este vorba despre validitatea contractului respectiv, iar nu a antecontractului) sunt îndeplinite.

Art. 1179 C.civ.⁴ dispune că în măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile. Art. 1244 C.civ.⁵ prevede că în afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară. Deci, în cazul în care se urmărește pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de antecontract, trebuie îndeplinite toate condițiile de validitate cu privire la contractul respectiv.

(2) În caz de neexecutare a promisiunii, beneficiarul are dreptul la daune-interese.

(3) De asemenea, dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite. Prevederile prezentului alineat nu sunt aplicabile în cazul promisiunii de a încheia un contract real, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(4) Convenția prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie promisiune de a contracta.

³ **Art. 1669 C. civ. - (1)** Când una dintre părțile care au încheiat o promisiune bilaterală de vânzare refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, cealaltă parte poate cere pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, dacă toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

(2) Dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul trebuia încheiat.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător în cazul promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, după caz.

(4) În cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă

⁴ **Art. 1179 C. civ. - (1)** Condițiile esențiale pentru validitatea unui contract sunt:

1. capacitatea de a contracta;
2. consimțământul părților;
3. un obiect determinat și licit;
4. o cauză licită și morală.

(2) În măsura în care legea prevede o anumită formă a contractului, aceasta trebuie respectată, sub sancțiunea prevăzută de dispozițiile legale aplicabile.

⁵ **Art. 1244 C. civ. -** În afara altor cazuri prevăzute de lege, trebuie să fie încheiate prin înscris autentic, sub sancțiunea nulității absolute, convențiile care strămută sau constituie drepturi reale care urmează a fi înscrise în cartea funciară.



Astfel, pe parcursul dezbaterilor, s-a subliniat că necesitatea îndeplinirii condițiilor de validitate (formă și fond) nu este o exigență generală pentru încheierea promisiunii de vânzare și/sau cumpărare, ci se face exclusiv acolo unde legea recunoaște dreptul creditorului de a obține o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. Un antecontract încheiat sub forma unui înscris sub semnătură privată rămâne valabil, însă dacă se urmărește obținerea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, este necesar ca antecontractul să fi fost încheiat în formă autentică. Practic, forma autentică nu este o cerință de validitate pentru antecontract, ci o cerință care, dacă e îndeplinită, permite să se ajungă la pronunțarea hotărârii care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

În materia pactului de opțiune s-au făcut precizări în legătură cu natura juridică a acestei instituții. Astfel, deși una din părți rămâne legată de propria declarație de voință, declarație ce are caracterul unei oferte irevocabile, pactul de opțiune are o natură contractuală. Pactul de opțiune cuprinde oferta – manifestare de voință irevocabilă – așadar nu mai este nevoie decât de acceptarea din partea beneficiarului pentru încheierea contractului preconizat.

2) Momentul dobândirii dreptului de proprietate imobiliară potrivit reglementării noului Cod civil [art. 557 alin. (4) raportat la art. 1674]

În legătură cu momentul dobândirii dreptului de proprietate imobiliară potrivit reglementării noului Cod Civil [art. 557 alin. (4)⁶ raportat la art. 1674⁷], s-a precizat că nu există contradicție între cele două texte. Art. 1674 C.civ. reprezintă dreptul comun în materia vânzării-cumpărării, pe când art. 557 C.civ. reglementează o situație particulară.

⁶ **Art. 557 C. civ.** - (1) 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.

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

(3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

(4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888.

⁷ **Art. 1674 C. civ.** - Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă.



Separat de această discuție, s-a pus problema compatibilității dispozițiilor art. 9 alin. (3) C.civ.⁸ cu art. 329 alin. (1) C. proc. civ.⁹. S-a opinat că art. 9 alin. (3) C.civ. este norma generală ce se pliază pe specificul sistemului de drept european continental, că fără o normă specială judecătorul nu poate crea dreptul și că art. 329 C. proc. civ. constituie o normă specială, derogatorie, mai ales datorită condițiilor restrictive pe care le presupune. Interpretarea legii în lumina art. 9 alin. (3) C.civ. se face numai în cazul dedus judecării, pe când promovarea recursului în interesul legii are ca scop clarificarea unei probleme de drept. Astfel, există compatibilitate între cele două texte de lege.

Pe de altă parte, susținându-se că art. 9 alin. (3) C.civ. reprezintă dispoziții de drept substanțial, pe când prevederile art. 329 C. proc. civ. au caracter procedural, s-a exprimat opinia conform căreia și judecătorul poate face interpretarea legii, căci atunci când pentru spețe similare instanțe diferite pronunță aceeași soluție, se ajunge la o jurisprudență constantă, unificându-se astfel diversele interpretări ale normelor juridice (s-a oferit exemplul Germaniei, unde dreptul creat prin intermediul soluțiilor jurisprudențiale se numește drept judecătoresc).

3). Accesiunea imobiliară artificială în noul Cod civil

Noul Cod Civil a urmărit reglementarea detaliată a raporturilor dintre proprietarul terenului și cel care construiește, consolidând situația proprietarului terenului.

În cazul lucrărilor autonome cu caracter durabil efectuate cu rea-credință, noul Cod Civil nuanțează soluția din Codul Civil anterior, care permitea proprietarului „să păstreze pentru dânsul acele plantații sau clădiri”, plătind constructorului de rea-credință valoarea materialelor și prețul muncii, fără a se lua în considerare sporirea valorii fondului (art. 494 C.civ. de la 1864¹⁰).

⁸ **Art. 9 C. civ. - (1)** Cel care a adoptat norma civilă este competent să facă și interpretarea ei oficială.

(2) Norma interpretativă produce efecte numai pentru viitor.

(3) Interpretarea legii de către instanță se face numai în scopul aplicării ei în cazul dedus judecării.

⁹ **Art. 329 C. proc. civ. -** Pentru a se asigura interpretarea și aplicarea unitară a legii de către toate instanțele judecătorești, procurorul general al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, din oficiu sau la cererea ministrului justiției, colegiul de conducere al Înaltei Curți de Casație și Justiție, colegiile de conducere ale curților de apel, precum și Avocatul Poporului au îndatorirea să ceară Înaltei Curți de Casație și Justiție să se pronunțe asupra problemelor de drept care au fost soluționate diferit de instanțele judecătorești.

¹⁰ **Art. 494 C. civ. de la 1864 – (1)** Dacă plantațiile, construcțiile și lucrările au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.



Actualmente, proprietarul are dreptul de a cere instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului. Se observă două diferențe față de reglementarea anterioară: în primul rând, proprietarul poate alege între a se raporta fie la valoarea materialelor și a manoperei, fie la sporul de valoare adus imobilului, iar în al doilea rând, proprietarul va plăti autorului lucrării *doar* jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului, dispoziție ce poate fi interpretată ca având natura juridică a unei amenzi civile aplicată autorului de rea-credință al lucrării.

(2) Dacă proprietarul pământului cere ridicarea plantațiilor și a construcțiilor, ridicarea va urma cu cheltuiala celui ce le-a făcut; el poate chiar, după împrejurări, fi condamnat la daune-interese pentru prejudiciile sau vătămările ce a putut suferi proprietarul locului.

(3) Dacă proprietarul voiește a păstra pentru dânsul acele plantații și clădiri, el este dator a plăti valoarea materialelor și prețul muncii, fără ca să se ia în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin afacerea unor asemenea plantații și construcții. Cu toate acestea, dacă plantațiile, clădirile și operele au fost făcute de către o a treia persoană de bună-credință, proprietarul pământului nu va putea cere ridicarea sus-ziselor plantații, clădiri și lucrări, dar va avea dreptul sau de a înapoia valoarea materialelor și prețul muncii, sau de a plăti o sumă de bani egală cu aceea a creșterii valorii fondului.



Art. 581 alin. (1) lit. b)¹¹ și art. 582 alin. (1) lit. c) C.civ.¹² prevăd posibilitatea proprietarului de a cere obligarea autorului lucrării (de bună sau de rea-credință) la cumpărarea imobilului la valoarea de circulație pe care aceasta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat. Art. 592 alin. (1) C.civ.¹³ dispune că ori de câte ori proprietarul optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, în absența înțelegerii părților, proprietarul poate cere instanței judecătorești stabilirea prețului și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare. În cadrul conferinței s-a exprimat opinia conform căreia reglementarea este inconsecventă, în sensul în care autorul de rea-credință ar trebui să plătească *dublul* prețului stabilit de instanță, urmărindu-se astfel raționamentul din art. 582 alin. (1) lit. a), când proprietarul care cere instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, va plăti autorului de rea-credință doar jumătate, fie din valoarea materialelor și a manoperei, fie din sporul de valoare adus imobilului. Același scop al sancționării autorului de rea-credință trebuia să se mențină și în ipoteza prevăzută de art. 582 alin. (1) lit. c) coroborat cu art. 592 alin. (1) C.civ.

¹¹ **Art. 581 C. civ.** - În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

- a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau
- b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

¹² **Art. 582 C. Civ. - (1)** În cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

- a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului; sau
- b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia; sau
- c) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

(2) Desființarea lucrării se face, cu respectarea dispozițiilor legale în materie, pe cheltuiala autorului acesteia, care este ținut totodată să repare orice prejudicii cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.

¹³ **Art. 592 C. civ. - (1)** Ori de câte ori proprietarul optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, în absența înțelegerii părților, proprietarul poate cere instanței judecătorești stabilirea prețului și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

(2) Proprietarul inițial al imobilului are un drept de ipotecă legală asupra acestuia pentru plata prețului de către autorul lucrării.



În legătură cu art. 593 C.civ.¹⁴, s-a pus problema dacă autorul de bună-credință s-ar putea prevala de pasivitatea proprietarului, exprimându-se în acest context două opinii: una în direcția în care, în cazul pasivității proprietarului, acesta și-ar pierde dreptul de opțiune, care ar trece la autorul de bună-credință, iar cealaltă în sensul în care, neexistând un text care să permită autorului construcției să opteze, acesta nu se va prevala de pasivitatea proprietarului, ci își va justifica o eventuală acțiune în despăgubiri invocând abuzul de drept.

În cazul în care proprietarul optează pentru desființarea lucrării, aceasta se va face, conform art. 582 alin. (2) C.civ., cu respectarea dispozițiilor legale în materie, și anume cu obținerea autorizației de desființare în condițiile stipulate de art. 8 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții¹⁵. În interpretarea Codului Civil de la 1864, se considera că art. 494, fiind o normă specială în materie de desființare de construcții, permitea, în cazul în care constructorul era de rea-credință, desființarea construcției fără a mai fi fost nevoie de autorizație de desființare.

S-a subliniat că aplicarea art. 583 C.civ.¹⁶ poate da naștere unor situații injuste, în ipoteza în care deși imobilul nu mai există, iar cât a existat nu a profitat proprietarului, acesta este totuși obligat la plata cheltuielilor rezonabile făcute de autorul construcției. Se consideră că textul ar trebui să fie interpretat în sensul în care proprietarul va plăti autorului cheltuielile rezonabile, chiar dacă imobilul nu mai există la data procesului, dar a existat și *a profitat* proprietarului.

¹⁴ **Art. 593 C. civ.** - Autorul de rea-credință al lucrării nu poate să opună proprietarului terenului pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata realizării lucrării.

¹⁵ **Art. 8 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – (1)** Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevăzute la art. 4.

(2) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu excepțiile prevăzute la art. 11.

(3) Prin exceptare de la prevederile art. 2 alin. (2¹), pentru emiterea autorizației de desființare a lucrărilor/construcțiilor nu este necesară emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului ori a actului administrativ al acesteia.

¹⁶ **Art. 583 C. civ.** - **(1)** Proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării adăugate necesare din momentul efectuării acesteia, plătind autorului cheltuielile rezonabile făcute de acesta, chiar dacă imobilul nu mai există.

(2) În cazul în care lucrarea a fost efectuată cu rea-credință, din suma datorată de proprietarul imobilului se va putea deduce valoarea fructelor imobilului diminuată cu costurile necesare obținerii acestora.



4) Acțiunea în evacuare (aspecte privind dreptul tranzitoriu; posibilitatea evacuării de bază de contract - titlul executoriu)

În cursul dezbaterilor, s-a discutat dacă în cazul unui contract de locațiune încheiat înainte de 1 octombrie 2011, dar al cărui termen se împlinește ulterior acestei date, este posibil ca locatorul să treacă direct la executare silită (respectându-se condițiile prevăzute de art. 1809-1810 C.civ.¹⁷), conturându-se două soluții distincte.

Pe de o parte, s-a opinat că pentru rezolvarea acestei chestiuni ce vizează dreptul tranzitoriu, trebuie să ne raportăm la dispozițiile art. 102 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil¹⁸, precum și art. 725 alin. (1) C. proc. civ.¹⁹, text care reprezintă o normă tranzitorie complexă, vizând nu doar aspecte de procedură, ci și chestiunea executării silite. Dispozițiile din art. 1809-1810 C.civ., prin care se atribuie unui anumit contract natura unui titlu executoriu, sunt prevederi ce se revendică de la materia executării silite și atunci, prin raportare la art. 725 alin. (1) C. proc. civ., s-ar putea justifica - în cazul contractelor de închiriere

¹⁷ **Art. 1809 C. civ. - (1)** Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului.

(3) Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și contractului încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent.

Art. 1810 C. civ. - (1) Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor.

(2) Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel.

¹⁸ **Art. 102 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil – (1)** Contractul este supus dispozițiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce privește încheierea, interpretarea, efectele, executarea și încetarea sa.

(2) Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privința elementelor ce nu fac obiectul modificării, sunt aplicabile dispozițiile alin. (1).

¹⁹ **Art. 725 C. proc. civ. -** Dispozițiile legii noi de procedură se aplică, din momentul intrării ei în vigoare, și proceselor în curs de judecată începute sub legea veche, precum și executărilor silite începute sub acea lege.

Procesele în curs de judecată la data schimbării competenței instanțelor legal investite vor continua să fie judecate de acele instanțe. În caz de casare cu trimitere spre rejudecare, dispozițiile legii noi privitoare la competență sunt pe deplin aplicabile.

În cazul în care instanța este desființată, dosarele se vor trimite din oficiu instanței competente potrivit legii noi de procedură.



încheiate anterior datei de 1 octombrie 2011, dar care expiră după acest moment - trecerea directă la executarea silită.

Într-o altă opinie, invocându-se prevederile art. 3 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil²⁰ („actele juridice încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii lor”) și cele ale art. 102 din aceeași lege, s-a considerat că legea intervenită după încheierea contractului nu poate atribui acestuia alte efecte decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii lui.

În plus, s-a subliniat că expresia „cu titlu sau fără titlu” din cuprinsul art. 1832 alin. (2) C.civ.²¹ nu are în vedere raporturile dintre persoanele care locuiesc împreună cu chiriașul și creditorul proprietar, ci raporturile acestora cu chiriașul, izvorând, spre exemplu, dintr-un contract de subînchiriere.

De asemenea, s-a pus în discuție cazul art. 1778 alin. (3) C.civ.²², privind locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist, remarcându-se că, prin trimiterea la dispozițiile art. 1824, 1828-1831 C.civ., se exclude aplicarea prevederilor art. 1832 C.civ. în acest domeniu.

²⁰ **Art. 3 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil** - Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a Codului civil nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.

²¹ **Art. 1832 C. civ.** – (1) În lipsa unei interdicții stipulate în acest sens, și alte persoane pot locui împreună cu chiriașul, caz în care vor fi ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru oricare dintre obligațiile izvorâte din contract.

(2) Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul.

²² **Art. 1778 C. civ.** - (1) Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare.

(2) Dispozițiile prezentei secțiuni sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.

(3) Locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este supusă prevederilor prezentei secțiuni, precum și dispozițiilor art. 1.824 și 1.828-1.831.



5). Acțiunea în revendicare imobiliară

În legătură cu interpretarea art. 566 alin. (1) teza I C.civ.²³, s-a pus problema stabilirii naturii juridice a acțiunii întemeiate pe prevederile articolului menționat, în sensul în care, la o primă vedere, se pare că legiuitorul a inclus în sfera acțiunii în revendicare și o acțiune în despăgubiri.

Stabilirea naturii juridice a acțiunii în despăgubiri fundamentată pe prevederile art. 566 alin. (1) teza I C.civ. are o deosebită importanță în planul aplicării dispozițiilor privitoare la prescripția extinctivă. O serie de argumente justifică imprescriptibilitatea dreptului la acțiunea prin care se solicită despăgubiri ca efect al admiterii acțiunii în revendicare. Astfel, potrivit art. 2502 alin. (1) C.civ.²⁴, dreptul la acțiune este imprescriptibil în cazurile prevăzute de lege, precum și ori de câte ori, prin natura sau obiectul dreptului subiectiv ocrotit, exercițiul său nu poate fi limitat în timp.

Prin natura lor, despăgubirile la care se face referire în art. 566 alin. (1) C.civ. vin să înlocuiască bunul. Practic, art. 2502 alin. (1) trebuie interpretat restrictiv, în sensul în care este vorba de un drept supus prescripției extinctive, care însă datorită unei situații particulare (natura sau obiectul dreptului subiectiv) este considerat imprescriptibil. Mai mult decât atât, s-a evidențiat faptul că nu se poate extinde aplicarea art. 2502 alin. (1) C. civ în cazul acțiunii prin care se solicită despăgubiri ca urmare a antrenării răspunderii civile delictuale.

Tot în privința art. 566 alin. (1) C.civ. s-a pus problema dacă instanța acordă despăgubirile prin însăși admiterea acțiunii în revendicare sau dacă acestea se acordă doar la cerere. Pe parcursul dezbaterilor s-au conturat două opinii, susținându-se, pe de o parte, că bunul se restituie în natură dacă este posibil, iar dacă nu, despăgubirile se acordă direct, ca un efect al acțiunii în revendicare. Pe de altă parte, s-a opinat că obligarea pârâtului la despăgubiri se va face cu respectarea dispozițiilor

²³ **Art. 566 C. civ. - (1)** Pârâtul va fi obligat la restituirea bunului sau la despăgubiri dacă bunul a pierit din culpa sa ori a fost înstrăinat. În aceleași condiții, pârâtul va fi obligat la restituirea produselor sau a contravalorii acestora. În toate cazurile, despăgubirile vor fi evaluate în raport cu momentul restituirii.

²⁴ **Art. 2502 C. civ. - (1)** Dreptul la acțiune este imprescriptibil în cazurile prevăzute de lege, precum și ori de câte ori, prin natura sau obiectul dreptului subiectiv ocrotit, exercițiul său nu poate fi limitat în timp.

(2) În afara cazurilor prevăzute la alin. (1), sunt imprescriptibile drepturile privitoare la:

1. acțiunea privind apărarea unui drept nepatrimonial, cu excepția cazului în care prin lege se dispune altfel;
2. acțiunea în constatarea existenței sau inexistenței unui drept;
3. acțiunea în constatarea nulității absolute a unui act juridic;
4. acțiunea în constatarea nulității absolute a certificatului de moștenitor, dacă obiectul său îl constituie fie stabilirea masei succesoriale, fie partajul succesoral, sub condiția acceptării moștenirii în termenul prevăzut de lege.



procesuale în materie, ceea ce presupune fie că reclamantul a formulat o acțiune prin care a solicitat condamnarea alternativă (în principal, restituirea lucrului în natură, iar, în subsidiar, obligarea la plata contravalorii lucrului), fie modificarea obiectului cererii de chemare în judecată [art. 132 alin. (2) pct. 3 C. proc. civ.²⁵], transformându-se astfel acțiunea în revendicare intentată de reclamant într-o acțiune în despăgubiri, fie introducerea unei cereri de revizuire a hotărârii prin care a fost admisă acțiunea în revendicare (art. 322 pct. 3 C. proc. civ.²⁶), fie sesizarea instanței de executare cu o cerere

²⁵ **Art. 132 C. proc. civ.** - La prima zi de înfățișare instanța va putea da reclamantului un termen pentru întregirea sau modificarea cererii precum și pentru a propune noi dovezi. În acest caz, instanța dispune amânarea pricinii și comunicarea cererii modificate pârâtului, în vederea facerii întâmpinării.

Cererea nu se socotește modificată și nu se va da termen, ci se vor trece în încheierea de ședință declarațiile verbale făcute în instanță:

1. când se îndreaptă greșelile materiale din cuprinsul cererii;
2. când reclamantul mărește sau micșorează cătimea obiectului cererii;
3. când cere valoarea obiectului pierdut sau pierit;
4. când înlocuiește cererea în constatare printr-o cerere pentru realizarea dreptului sau dimpotrivă, în cazul în care cererea în constatare poate fi primită.

Reclamantul va putea cere un termen pentru a depune întâmpinare la cererea reconvențională și a propune dovezile în apărare.

²⁶ **Art. 322 C. proc. civ.** - Revizuirea unei hotărâri rămase definitivă în instanța de apel sau prin neapelare, precum și a unei hotărâri dată de o instanță de recurs atunci când evocă fondul, se poate cere în următoarele cazuri:

1. dacă dispozitivul hotărârii cuprinde dispoziții potrivnice ce nu se pot aduce la îndeplinire;
2. dacă s-a pronunțat asupra unor lucruri care nu s-au cerut sau nu s-a pronunțat asupra unui lucru cerut, ori s-a dat mai mult decât s-a cerut;
3. dacă obiectul pricinii nu se află în ființă;
4. dacă un judecător, martor sau expert, care a luat parte la judecată, a fost condamnat definitiv pentru o infracțiune privitoare la pricină sau dacă hotărârea s-a dat în temeiul unui înscris declarat fals în cursul sau în urma judecății. În cazul în care, în ambele situații, constatarea infracțiunii nu se mai poate face printr-o hotărâre penală, instanța de revizuire se va pronunța mai întâi, pe cale incidentală, asupra existenței sau inexistenței infracțiunii invocate. La judecarea cererii va fi citat și cel învinuit de săvârșirea infracțiunii;
5. dacă, după darea hotărârii, s-au descoperit înscrisuri doveditoare, reținute de partea potrivnică sau care nu au putut fi înfățișate dintr-o împrejurare mai presus de voința părților, ori dacă s-a desființat sau s-a modificat hotărârea unei instanțe pe care s-a întemeiat hotărârea a cărei revizuire se cere;
6. dacă statul ori alte persoane juridice de drept public sau de utilitate publică, dispăruții, incapabilii sau cei puși sub curatelă sau consiliul judiciar nu au fost apărați de loc sau au fost apărați cu viclenie de cei însărcinați să-i apere;
7. dacă există hotărâri definitive potrivnice date de instanțe de același grad sau de grade deosebite, în una sau aceeași pricină, între aceleași persoane, având aceeași calitate.

Aceste dispoziții se aplică și în cazul când hotărârile potrivnice sunt date de instanțe de recurs. În cazul când una dintre instanțe este Curtea Supremă de justiție, cererea de revizuire se va judeca de această instanță;



prin care se solicită stabilirea echivalentului valoric al bunului a cărui predare nu mai este posibilă (art. 574 C. proc. civ.²⁷). Astfel, despăgubirile se vor acorda numai la cerere, căci textul art. 566 alin. (1) C.civ. nu este suficient pentru a înfrânge regulile de procedură civilă. În plus, acordarea despăgubirilor fără a fi fost o formulată o cerere în acest sens, ar implica stabilirea din oficiu a existenței culpei pârâtului, din moment ce art. 566 alin. (1) C.civ. prevede că pârâtul va fi obligat la despăgubiri dacă bunul a pierit din *culpa* sa.

6). Dreptul de trecere ca limită legală a dreptului de proprietate; diferențieri față de servitutea de trecere reglementată în Codul civil de la 1864

În legătură cu dispozițiile Codului civil de la 1864, s-a semnalat faptul că practica judiciară a extins, în mod eronat, înțelesul noțiunii “lipsă de acces”, considerând că nu doar o imposibilitate absolută de ieșire la drumul public ar justifica instituirea unei servituți de trecere, ci și existența unei căi de acces dificile sau periculoase. Actualmente, art. 617 C.civ.²⁸, reglementând dreptul de trecere,

8. dacă partea a fost împiedicată să se înfățișeze la judecată și să înștiințeze instanța despre aceasta, dintr-o împrejurare mai presus de voința sa.

9. dacă Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat o încălcare a drepturilor sau libertăților fundamentale datorată unei hotărâri judecătorești, iar consecințele grave ale acestei încălcări continuă să se producă și nu pot fi remediate decât prin revizuirea hotărârii pronunțate.

10. dacă, după ce hotărârea a devenit definitivă, Curtea Constituțională s-a pronunțat asupra excepției invocate în acea cauză, declarând neconstituțională legea, ordonanța ori o dispoziție dintr-o lege sau dintr-o ordonanță care a făcut obiectul acelei excepții ori alte dispoziții din actul atacat, care, în mod necesar și evident, nu pot fi disociate de prevederile menționate în sesizare.

²⁷ **Art. 574 C. proc. civ. – (1)** Dacă în titlul executoriu nu s-a stabilit ce sumă urmează a fi plătită ca echivalent al valorii lucrului în cazul imposibilității predării acestuia, instanța de executare, la cererea creditorului, va stabili această sumă prin hotărâre dată cu citarea părților.

(2) Hotărârea este executorie și este supusă recursului. Suspendarea executării acestei hotărâri nu se va putea obține decât cu consemnarea sumei stabilite. Dispozițiile art. 428 sunt aplicabile în mod corespunzător.

(3) Pe baza cererii prevăzute la alin. 1 instanța va putea înființa măsuri asigurătorii.

²⁸ **Art. 617 C. civ. - (1)** Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.

(2) Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii.



dispune că proprietarul care nu are acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu, în asemenea condiții încât să se aducă o *minimă* stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică. Astfel, dacă locul înfundat are ieșire la calea publică pe un drum care poate deveni practicabil cu efectuarea unor cheltuieli, textul art. 617 C.civ. nu își mai găsește aplicare. În acest caz este însă posibilă încheierea unui contract care să aibă ca obiect instituirea unei servituți de trecere și care să conducă astfel la limitarea convențională a dreptului de proprietate.

7) Nulitatea parțială, clauze considerate nescrise și “clauze care nu produc niciun efect”

În privința stabilirii naturii juridice a clauzelor considerate nescrise, s-au conturat două opinii diametral opuse. Într-o opinie se consideră că determinarea naturii juridice a acestor clauze se face prin raportare la dispozițiile din materia nulității, și anume prin identificarea naturii interesului ocrotit de legiuitor prin considerarea unei clauze ca nescrisă. Astfel, majoritatea clauzelor considerate de lege ca nescrise justifică un interes general, așadar clauza respectivă va fi lovită de nulitate absolută. Determinarea naturii interesului ocrotit are o importanță practică, în sensul în care, dacă se stabilește că interesul protejat este de natură individuală [cum se întâmplă în cazul art. 267 alin. (2) C.civ.²⁹], instanța nu ar putea invoca din oficiu existența respectivei clauze considerată ca nescrisă.

Într-o altă opinie, s-a argumentat că stabilirea naturii juridice a clauzelor nescrise nu se poate face printr-o raportare *tale quale* la regimul juridic al nulității. Astfel, este un nonsens ca în cazul clauzelor considerate nescrise să se analizeze al cui interes este ocrotit, pentru că în acest mod ne-am afla în domeniul nulității și nu ar mai exista vreo diferență între instituția clauzelor considerate ca nescrise și instituția nulității. Doar pentru a realiza o comparație cu regimul nulității se poate spune că, în ipoteza unei clauze considerată nescrisă, ar fi vorba de o nulitate absolută și parțială care, însă, operează de drept. Prin urmare, dacă în cazul clauzelor considerate nescrise, nulitatea operează direct

(3) Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.

²⁹ Art. 267 C. civ. - (1) Logodnicul care rupe logodna nu poate fi constrâns să încheie căsătoria.

(2) Clauza penală stipulată pentru ruperea logodnei este considerată nescrisă.

(3) Ruperea logodnei nu este supusă niciunei formalități și poate fi dovedită cu orice mijloc de probă.



pe temeiul legii, nu mai interesează a se stabili dacă nulitatea e absolută sau relativă. Nu se poate pune semnul egalității între o clauză nescrisă și o clauză nulă absolut, pentru simplul motiv că în cazul clauzei nescrise nulitatea operează de drept, în timp ce nulitatea absolută nu operează de drept.

*

* *

Din lucrările conferinței reiese cu certitudine faptul că dispozițiile noului Cod civil dau naștere la probleme controversate, mai ales datorită dificultăților inerente pe care le presupune mecanismul hermeneutic prealabil aplicării unei norme juridice. De aceea, s-a subliniat utilitatea unor astfel de dezbateri și necesitatea organizării în continuare a unor evenimente de acest gen, tocmai pentru a veni în întâmpinarea practicienilor prin clarificarea aspectelor contradictorii și unificarea punctelor de vedere.

8.03.2012

Ana-Maria IUTIȘ, expert INM

Institutul Național al Magistraturii
București, B-dul Regina Elisabeta, nr. 53, sector 5
www.inm-lex.ro