



**Universitatea de Vest din Timișoara, Facultatea de Drept**

**INALIENABILITĂȚI  
ÎN CONTRACTELE SPECIALE**

**REZUMAT**

**Coordonator științific:**

**Prof. Univ. Dr. FLORIN MOȚIU**

Doctorand: Mihaela Gabriela Prăjanu (Durnescu)

## **Rezumatul tezei de doctorat cu titlul: "Inalienabilități în contractele speciale"**

*Cuvinte cheie: Drept de proprietate, dispoziție juridică, restrângerea dreptului de proprietate, inalienabilitate legală, inalienabilitate convențională, interdicție de înțrăinare, opozabilitate, rezoluțiune, nulitate*

*Keywords: ownership, legal provision, restriction of ownership, conventional inalienability, legal inalienability, prohibition of alienation, opposability, termination, nullity*

*Mots-clés : droit de propriété, disposition juridique, restriction du droit de propriété, inaliénabilité légale, inaliénabilité conventionnelle, interdiction d'aliénation, opposabilité, résolution, nullité*

La o primă vedere, limitarea dreptului de proprietate prin restrângerea dispoziției juridice ar putea fi pivotă ca o formă de abuz (din partea statului care a reglementat-o sau din partea cocontractantului care a impus-o) căci, a avea un drept, înseamnă și a-l putea valorifica pe deplin. În istoria dreptului civil românesc au existat etape ce ar putea îndreptăți o atare opinie având în vedere că, în perioada statului comunist, o reglementare de limitare a dreptului de proprietate a ajuns până acolo încât sancționa încheierea unui act de dispoziție cu trecerea bunului în proprietatea statului<sup>1</sup>.

La o analiză mai atentă al cărei rezultat s-a confirmat în timp, am putut observa că anumite limite sunt însă uneori necesare; că niciun drept, oricât ar fi el garantat pe deplin, nu poate fi valorificat fără limite. Este însă esențial ca acestea să fie stabilite într-o măsură care să afecteze cât mai puțin dreptul și numai în măsura în care impunerea limitelor este justificată de protejarea unor interese particulare sau generale superioare.

---

<sup>1</sup> Art. 30 din Legea 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localitatilor urbane și rurale, publicată în Buletinul Oficial nr. 135 din 01.11.1974

Dreptul de proprietate este unul dintre drepturile fundamentale protejate la nivel constituțional. Însă chiar Constituția admite că legea stabilește limitele în care acest drept poate fi valorificat<sup>2</sup>. Legea fundamentală a creat așadar cadrul necesar prin care exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitat. Codul civil a stabilit câteva forme speciale de limitare însă a deschis și posibilitatea ca, prin legi speciale, limitări suplimentare să poată fi impuse cu privire la anumite categorii de bunuri.<sup>3</sup>

Ce reprezintă însă inalienabilitatea și de ce este importantă studierea ei, ne-am putea întreba. Teza conturează câteva argumente ce au determinat chiar alegerea temei. Un prim argument și cel mai important ar fi acela că inalienabilitatea este deseori confundată cu alte instituții. Când spui că bunul nu poate fi înstrăinat căci există o interdicție de înstrăinare, primul gând este acela ca este vorba de o inalienabilitate. Cu toate acestea, interdicția poate veni dintr-o altă zonă a formării valabile a unui contract cum ar fi o incapacitate specială. Alteori, deși nu suntem în prezența unei limitări totale a dreptului de dispune, acest drept poate fi restrâns parțial așa cum este cazul celor care, deși dețin dreptul de proprietate deplin, nu ar putea dispune cu privire la acesta în favoarea oricui (cum ar fi în cazul preempțiunilor) în orice mod (prin încheierea oricărei forme de contract cum ar fi în cazul anumitor bunuri ce pot face doar obiectul unor contracte cu titlu gratuit) sau fără acordul unei alte persoane (așa cum este cazul actelor de dispoziție având ca obiect locuința familiei).

Confuzia vine, de cele mai multe ori, din modul în care limitarea este reglementată în legea aplicabilă. Cel mai des, sunt date ca exemplu interdicțiile de înstrăinare reglementate prin Legea nr. 112/1995<sup>4</sup> și prin Legea nr. 18/1991<sup>5</sup> care au generat interpretări contradictorii și practici neunitare. Acesta a fost motivul pentru care, o parte

---

<sup>2</sup> Art. 44 din Constituția României: Dreptul de proprietate privată (1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege.

<sup>3</sup> Capitolul III al Titlului II din Cartea a III-a. Despre bunuri reglementează limitele juridice ale dreptului de proprietate private. Potrivit art. 625 din Codul civil ”Îngrădirile cuprinse în prezenta secțiune se completează cu dispozițiile legilor speciale privind regimul juridic al anumitor bunuri, cum ar fi terenurile și construcțiile de orice fel, pădurile, bunurile din patrimoniul național-cultural, bunurile sacre ale cultelor religioase, precum și altele asemenea”

<sup>4</sup> Legea 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 279 din 29.11.1995

<sup>5</sup> Legea 18/1991 privind fondul funciar a fost publicată în Monitorul Oficial al României nr. 37 din 20.02.1991, Republicare publicată în Monitorul Oficial al României nr. 1 din 05.01.1998

a tezei de doctorat a fost dedicată analizei inalienabilităților legale reglementate în trecut care, chiar dacă nu mai produc efecte azi, ne pot oferi o perspectivă extrem de largă asupra problematicii inalienabilității. Interpretările și soluțiile practice susținute sau respinse ne oferă azi argumente suficiente pentru a pleda în favoarea unor reglementări clare pentru viitor și justifică propunerile *de lege ferenda* formulate în finalul tezei.

Un al doilea argument pentru alegerea temei și justificat în cuprinsul acesteia a fost acela al noutății reglementării inalienabilității convenționale, tema limitării convenționale a dreptului de proprietate fiind amplu dezbătută de-a lungul timpului. Dacă limitarea acestuia prin lege a fost înțeleasă și acceptată, căci prin ea se urmărea protejarea unor interese economice, culturale, fiscale sau agricole generale, limitarea convențională a acestui drept a fost, într-o etapă istorică, respinsă categoric. O asemenea limitare a dreptului de proprietate a fost considerată că ar putea contrazice principiul liberei circulații a bunurilor reglementată de art. 1306 și 1310 din vechiul Cod civil dar și caracterul dreptului de proprietate, ca drept absolut, în limitele prevăzute de lege.<sup>6</sup> Treptat, doctrina și jurisprudența au reconsiderat această poziție admițând-o în anumite condiții speciale ce sau fost preluate și în reglementarea actuală a inalienabilității convenționale din actualul Codul civil. Norma legală actuală a venit așadar ca o confirmare a opiniei dominante în sensul valabilității clauzelor de inalienabilitate temporare, justificate de un interes serios și legitim”.<sup>7</sup>

Teza acordă un spațiu important acesteia urmărind atât modul în care legiuitorul a transpus rezultatul cercetărilor și discuțiilor anterioare cât și noutățile aduse prin textele art. 627-629 din Codul civil. Aceste texte au fost urmărite și comparativ cu cele din alte sisteme de drept cu privire la care putem afirma că, sub anumite aspecte, pot fi considerate inferioare reglementării din țara noastră. Ne referim aici în mod special la reglementarea inalienabilității convenționale din dreptul francez în care aceasta este limitată la actele cu

---

<sup>6</sup> Ion Filipescu, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București 1998 p. 215

<sup>7</sup> Florin Moțiu, *Contracte speciale*, Editura Universul juridic, București, 2020 p.43

titlu gratuit și testamente<sup>8</sup> deși interpretarea doctrinară este în sensul admisibilității lor chiar și în cazul actelor cu titlu oneros<sup>9</sup>.

Un ultim argument desprins chiar din cele amintite anterior pentru care inalienabilitatea impune un studiu aprofundat este acela că instituția nu este una specifică dreptului nostru, ea regăsindu-se și în alte sisteme de drept, uneori în alte forme, care trebuie evaluate și cu care trebuie comparată. Unele dintre reglementările din alte sisteme de drept civil ar putea fi avute în vedere pentru o schimbare legislativă ulterioară așa cum este cazul regelementării din Codul civil al Provinciei Quebec ce permite instanței ce a autorizat înstrăinarea bunului să stabilească alte condiții pentru protejarea intereselor persoanei beneficiarului clauzei de inalienabilitate.<sup>10</sup>

Pentru a înțelege inalienabilitatea, cercetarea a pornit de la definiția acesteia așa cum a fost conturată, în literatura de specialitate care a descris-o ca fiind o ”indisponibilizare cu caracter real, legată indisolubil de bun iar nu de persoană”<sup>11</sup>, dreptul de proprietate fiind ”lipsit temporar, total sau parțial, în mod absolut sau relativ, de atributul dispoziției juridice”<sup>12</sup>. Primul capitol al tezei a fost dedicat celor două dimensiuni ale inalienabilității și anume aceea de limitare a dreptului de dispoziție, manifestată prin limitarea libertății de a contracta.

În cuprinsul aceluiași, au fost analizate, anumite categorii de bunuri care, datorită naturii lor, pot determina o inalienabilitate absolută sau relativă. Și pentru că tema cercetării o constituie inalienabilitățile în materia contractelor speciale, dreptul de dispoziție juridică a fost cercetat raportându-ne la abilitatea de a încheia contracte. Dată fiind importanța lor dar și faptul că formele de manifestare juridică sunt strâns legate între ele, interferând în dese cazuri, au fost analizate și alte forme de manifestare a acestui drept, cum ar fi renunțarea la dreptul de proprietate sau actele juridice *mortis causa*.

Al doilea capitol al tezei a fost dedicat inalienabilităților legale și convenționale reglementate prin norme legale în vigoare la data finalizării cercetării. A fost realizată

---

<sup>8</sup> Art. 900-1 din Codul civil francez, consultat la adresa: <https://www.legifrance.gouv.fr>.

<sup>9</sup> Valeriu Stoica, *Clauza voluntară de inalienabilitate*, publicată în Revista Romana de Drept Privat 1 din 2013, p. 34

<sup>10</sup> Art. 1213 din Codul civil al Provinciei Quebec, consultat la adresa <https://ccq.lexum.com/w/ccq>

<sup>11</sup> Valeriu Stoica, op. cit. p. 35-36

<sup>12</sup> Ibidem

pentru început o analiză generală a acestora, prin prisma interesului urmărit de legiuitor în reglementarea lor. Apoi au fost identificate inalienabilitățile expres prevăzute în cuprinsul Codului civil dar și în legi speciale. Cercetarea s-a oprit în mod special asupra convențiilor menționate în dispozițiile art. 627 alin. 4 din Codul civil respectiv cele ”din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă”. Au fost analizate atât apropierea dintre aceste tipuri de convenții (pactul comisoriu, promisiunile de a vinde, vânzarea cu rezerva proprietății) cât și deosebirile dintre ele. Au fost identificate câteva inalienabilități reglementate în legi speciale, fiind alese cele mai des întâlnite în practica încheierii contractelor. Cercetarea acestor inalienabilități a fost realizată pornind de la reglementările aplicabile, la practica încheierii contractelor, la condițiile de opozabilitate și, în final, la practica instanțelor judecătorești chemate să aprecieze cu privire la modalitatea în care normele legale sunt interpretate și aplicate.

O parte a cercetării a fost dedicată altor limitări ale dreptului de dispoziție juridică reglementate de Codul civil sau de legi speciale respectiv locuința familiei și dreptul de preempțiune (din Codul civil sau din legi speciale cum ar fi cazul terenurilor agricole aflate în extravilan, terenurile forestiere sau monumentele istorice). Deși nu pot fi considerate inalienabilități în înțelesul deplin al cuvântului, acestea reprezintă limitări relative ale dreptului de proprietate căci dispoziția juridică este, în aceste cazuri, condiționată, fie de refuzul de a cumpăra al preemptorilor fie de aprobarea soțului neproprietar.

În finalul acestui capitol inalienabilitățile au fost analizate prin comparație cu alte ipoteze în care dreptul de a dispune este limitat nu ca urmare a pierderii atributului dispoziției juridice asupra bunului ci ca efect al incapacității, al insolvenței sau în cazul unei obligații de a nu face corespunzătoare unui drept de creanță.

Ultimul capitol al tezei se oprește asupra sancțiunilor aplicabile pentru încălcarea inalienabilității, în mod special asupra celor două sancțiuni propuse de legiuitor în cuprinsul textelor ce reglementează inalienabilitatea convențională, respectiv rezoluțiunea și nulitatea contractului încheiat cu încălcarea inalienabilității. Analiza acestora a fost făcută pornind de la regulile generale ce guvernează rezoluțiunea și nulitatea prin comparație cu cele speciale în care acestea se aplică în cazul încălcării

inalienabilității. Au fost analizate, de asemenea, și remediile posibile pentru înlăturarea efectelor sancțiunilor aplicate pentru încălcarea inalienabilității.

Pe parcursul tezei dar, mai cu seamă, în finalul acesteia au fost formulate mai multe propuneri de modificare legislativă. O reglementare foarte detaliată nu este întodeauna de dorit, practicienii dreptului având sarcina de a da o interpretare adecvată normelor de drept, în litera dar și în spiritul legii. Cu toate acestea, cel puțin în privința normelor legale reglementate prin actualul Cod Civil, o astfel de misiune poate fi dificilă, în lipsa unei experiențe practice insuficiente. Dacă a fost necesar mai mult de un secol pentru a se contura o opinie majoritară în favoarea admisibilității inalienabilității convenționale, mai puțin de zece ani sunt, cu siguranță, insuficienți pentru a descoperi toate valențele noilor reglementări din actualul Cod civil. De aceea credem că materia inalienabilităților în contractele speciale poate reprezenta sursa unor importante și ample cercetări viitoare care vor impune, în final, și modificări legislative.

**BIBLIOGRAFIE:**

Filipescu Ion, *Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București 1998

Florin Moțiu, *Contracte speciale*, Editura Universul juridic, București, 2020

Valeriu Stoica, *Clauza voluntară de inalienabilitate*, publicată în *Revista Romana de Drept Privat* 1 din 2013