

## CUPRINS

### STUDII – DISCUȚII – COMENTARIILE

MIHAI CONSTANTINESCU, MARIAN ENACHE: <i>Parlamentarismul raționalizat și stabilitatea guvernamentală</i> .....	3
ȘTEFAN DEACONU: <i>Activitatea Parlamentului în lumina noilor regulamente de funcționare</i> .....	15
VASILE PĂTULEA: <i>Interpretarea dispozițiilor Legii nr. 109/2001 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 295/2000 pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe și ordonanțe de urgență ale Guvernului</i> .....	23
CORNELIU TURIANU: <i>Discuție în legătură cu eventuala modificare a reglementării imunității parlamentare și a șefului statului</i> .....	26
I. IOAN POPA; II. LIVIU STĂNCIULESCU; III. MARIAN NICOLAE: <i>Discuții privind interdicțiile legate de înstrăinare a unor bunuri imobiliare</i> .....	32
SPERANȚA BONA: <i>Aspecte privind dreptul de opțiune succesorală a legatarului cu titlu particular</i> .....	60
ION LULĂ: <i>Observații asupra răspunderii pentru fapta altuia reglementată de art. 1434 alin. 2 din Codul civil</i> .....	66
MIRCEA-DAN BOCȘAN: <i>Considerații asupra dolului în materie de liberalități</i> ...	79
ION DELEANU: <i>Opozabilitatea – considerații generale</i> .....	87
TITUS PUNGĂ: <i>Opinii în legătură cu funcțiile dreptului</i> .....	106
IULIAN POENARU: <i>Reglementări și soluții greșite în legea penală</i> .....	112
DUMITRU DIACONU: <i>Forța obligatorie a deciziilor Curții Constituționale și, în consecință, obligația instanțelor de a prelungi arestarea preventivă numai pe o durată de cel mult 30 de zile în faza judecării cauzei</i> .....	120
DAN DEAC: <i>Evaziunea fiscală prevăzută de art. 11 din Legea nr. 87/1994 privind combaterea evaziunii fiscale și contravenția prevăzută de art. 17 lit. k din același act normativ</i> .....	138
TIBERIU-CONSTANTIN MEDEANU: <i>Regimul juridic al documentelor care provin de la C.E.C., bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și fonduri de investiții</i> .....	154

dispoziției legale privind *incapacitatea persoanei* (și ocrotirea *interesului particular; individual*).

Interpretând sistematic prevederile Legii nr. 10/2001 în materie de nulitate constatăm că, în repetate rânduri, atunci când legiuitorul a dorit sancționarea cu nulitatea absolută a actului încheiat cu încălcarea unei dispoziții, a făcut-o *pre-văzând-o expres* (de exemplu, art. 46 alin. 2, 3 și 4)<sup>36</sup>.

Dimpotrivă, când a avut în vedere numai sancțiunea nulității relative legea a folosit expresia „sunt lovite de nulitate” (art. 17 alin. 4), ori în situația revânzării locuințelor de către chiriașul dobânditor legea nici măcar nu face referire la sancțiune, ceea ce ne determină să credem că în nici un caz sancțiunea nu poate fi nulitatea absolută.

În concluzie, *sancțiunea aplicabilă actelor încheiate cu încălcarea dispozițiilor legale privind incapacitatea de înstrăinare* a chiriașului dobânditor (potrivit art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995), este *nulitatea relativă*.

În aceste condiții, *actul juridic de înstrăinare va fi valabil încheiat*, dar anulabil (în condițiile nulității relative).

Întrucât incapacitatea de înstrăinare a chiriașului dobânditor (fiind instituită în considerația persoanei sale) nu se transmite *mortis causa* moștenitorilor săi legali sau testamentari, aceștia sunt în drept de a dispune liber de locuința moștenită, chiar înainte de expirarea termenului de 10 ani.

### III

MARIAN NICOLAE

Lect. univ. – Facultatea de Drept,  
Universitatea din București

1. *Considerații preliminare.* Din studiile anterioare, ca și din lucrările publicate mai sus, reiese că una dintre problemele intens și îndelung discutate în literatura juridică o constituie și aceea privind natura juridică a unor interdicții legale temporare de înstrăinare având ca obiect anumite imobile – terenuri agricole sau apartamente cu destinație de locuință – proprietate privată. Problema care se pune este dacă asemenea interdicții legale de înstrăinare a unor imobile constituie *incapacități legale de a înstrăina* instituite *intuitu personae*, în considerarea persoanei titularului dreptului de proprietate sau, dimpotrivă, reprezintă

---

<sup>36</sup> De remarcat că nici actele normative anterioare, în materie, *nu au prevăzut expres nulitatea absolută* pentru sancționarea interdicției de înstrăinare pe timp de 10 ani, deși contextul socio-politic era cu totul altul (de exemplu, art. 11 prevede expres nulitatea absolută a actelor juridice „de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin. 6 și ale art. 10”, dar nu și a art. 9 alin. 8); în, acest sens, a se vedea și art. 12 lit. c din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 (republicate).

*indisponibilizări legale de a înstrăina*, instituite *intuitu rei*, adică în considerarea naturii, destinației sau situației juridice speciale a acelor bunuri. Această calificare juridică este importantă nu atât din punct de vedere teoretic, cât mai ales din punct de vedere practic.

Astfel, este de remarcat că, deși arbele categorii de interdicții legale au ca finalitate interzicerea încheierii, în tot sau în parte, a actelor de înstrăinare având ca obiect anumite categorii de bunuri, între incapacitățile civile de a înstrăina și/sau dobândi, pe de o parte, și interdicțiile legale de înstrăinare a unor bunuri, pe de altă parte, există *deosebiri* importante și extrem de clare:

a) *Ca domeniu de aplicare*, incapacitățile civile de a înstrăina și/sau dobândi sunt, după caz, fie interdicții generale de a încheia anumite categorii de acte civile (incapacitățile de exercițiu), fie interdicții speciale de a încheia anumite acte civile (incapacitățile speciale de folosință), dimpotrivă, inalienabilitățile sunt interdicții de a înstrăina anumite categorii de bunuri atât prin acte cu titlu oneros, cât și prin acte cu titlu gratuit (indisponibilizările parțiale)<sup>37</sup>;

b) După finalitatea lor, incapacitățile civile sunt măsuri de protecție sau cu caracter de sancțiune, instituite *intuitu personae*, în considerarea persoanei declarate incapabile de a încheia acte de înstrăinare sau dobândire, pe când cazurile de inalienabilitate fiind instituite *propter rem*, fie în considerația naturii sau destinației acestora (bunurile neapropriabile cum sunt *res communis*; bunurile nesuscetibile de apropiere privată, ca bunurile proprietate publică ori cele periculoase; bunurile sacre și cele asimilate acestora etc.), fie în considerația situației juridice speciale a acestora (bunurile care fac obiectul unei împrumutării, cele litigioase sau înstrăinate în condiții speciale etc.), sunt destinate să asigure

---

<sup>37</sup> Pentru incapacitățile de a înstrăina și/sau dobândi în dreptul civil român a se vedea, de exemplu: Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectul dreptului civil*, ed. a VI-a, revăzută și adăugită, Editura Șansa, București, 1999, *passim*; G. Boroi, *Drept civil. Persoanele*, Editura All Beck, București, 2001, *passim*; M. Nicolae, *Actul juridic civil în „Instituții de drept civil. Curs selectiv pentru licență 2000–2001”*, Editura Press Mihaela, București, 2000, p. 12–16.

Cu privire la bunurile inalienabile exceptate de la vânzare (și schimb) a se vedea, de exemplu: Fr. Deak, *op. cit.*, 1999, p. 46–54; C. Toader, *Manual de contracte civile speciale*, vol. I, Editura All Beck, București, 2000, p. 22–23;

În legătură cu regimul așa-ziselor „bunuri domeniiale” a se vedea D. Apostol-Tofan, *Corelația proprietate publică – domeniu public, potrivit Constituției și legislației în vigoare*, în „Juridica” nr. 11–12/2000 (partea I), p. 455–463 și „Juridica” nr. 1/2001 (partea a II-a), p. 1–11.

Pentru problematica generală a bunurilor scoase din comerț, adică din circuitul civil a se vedea și: Gr. Loiseau, *Typologie des choses hors du commerce*, în „Revue trimestrielle de droit civil”, nr. 1/2000, p. 47–63. A se vedea, de asemenea, cu privire la bunurile culturale, morale (creațiile literare, tehnice, științifice și artistice) sau afective (amintirile de familie), M. Cornu, *«L'espérance d'intangibilité dans la vie des œuvres. Reflexions sur la logevité de certains biens*, în „Revue trimestrielle de droit civil”, nr. 4/2000, p. 697–734.

folosirea acestor bunuri conform naturii sau destinației lor, ori, după caz, în vederea realizării obiectivelor urmărite de legiuitor.

c) După gradul de opozabilitate, incapacitățile civile pot fi absolute (instituite între incapabil și toate celelalte persoane), sau relative (stabilite între persoane, pe de altă parte)<sup>38</sup>; indisponibilizările legale sunt, dimpotrivă, interdicții absolute de înstrăinare, în afară de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel, deoarece sunt instituite *intuitu rei*, iar nu în considerarea persoanei;

d) După efectele juridice, incapacitățile civile sunt limite ale capacității civile de folosință sau de exercițiu) a persoanei fizice sau persoanei juridice, pe când cazurile de inalienabilitate sunt îngrădiri ale dreptului de proprietate, mai exact ale dreptului de dispoziție juridică (*jus abutendi*). Sub acest aspect, este de observat că bunurile proprietate privată nu pot fi declarate inalienabile decât temporar și numai pentru motive serioase (art. 49 din Constituție)<sup>39</sup>, pe când îngrădirea capacității de folosință a persoanei poate fi dispusă și pe durată nedeterminată, deoarece nu este vorba de restrângerea exercițiului unui drept subiectiv determinat, ci de limitarea vocației (aptitudini generale) de a dobândi un drept subiectiv civil (cum e cazul interdicției cetățenilor străini și a apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate, asupra terenurilor din România, prevăzute de art. 41 alin. 2 teza a doua din Constituție).

e) După sancțiunile aplicabile, nerespectarea incapacităților civile de înstrăinare atrage de regulă nulitatea absolută sau, după caz, relativă a actului, cu precizarea că se reîntâlnesc însă și alte sancțiuni civile, precum reducțiunea actului până la limita suprafeței legale de teren agricol ce poate fi dobândită de o familie (art. 2 alin. 3 din Legea nr. 54/1998) sau obligarea de a restitui bunurile succesoriale împreună cu toate fructele și veniturile acestora de către cel îndepăr-

---

<sup>38</sup> Sunt incapacități absolute incapacitățile speciale de folosință prevăzute de art. 806 și 807, 1309 C.civ. sau de art. 133 alin. 3 din Codul familiei, precum și incapacitățile de exercițiu propriu-zise. Incapacitățile relative sunt numai incapacități speciale de folosință (nu și de exercițiu), cum sunt cele prevăzute de art. 809, 810, 1307, 1308 C.civ., art. 128 C.fam. etc.

<sup>39</sup> A se vedea: Curtea Constituțională, dec. nr. 6/1992, cu privire la constituționalitatea unor prevederi ale Legii privind măsuri premergătoare reglementării situației juridice a unor imobile trecute în proprietatea statului după 23 august 1944, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 48 din 4 martie 1993; V. Babiuc, V. Stoica, *Libertatea contractuală și dreptul constituțional*, în „Dreptul” nr. 7/1995, p. 10.

Menționăm însă că în doctrină s-a formulat și o altă opinie, susținându-se că interdicțiile *propter rem* și *intuitu personae* „sunt în marginea constituționalității legii, întrucât ele aduc limitări de facto, și altor drepturi și libertăți fundamentale decât dreptul de proprietate, răsfrângându-se asupra dreptului la liberă circulație și a dreptului de a-și stabili domiciliul în orice altă localitate din țară sau chiar din străinătate (art. 25 din Constituție)” (V. Pașca, *supra*, *op. cit.*, p. 10 (s.n. – M.N.)). Fără a intra în detalii o asemenea opinie nu poate fi primită pur și simplu pentru că ea contravine flagrant prevederilor art. 49 din Constituție care prevede *in terminis* și fără nici o distincție că „exercițiul unor drepturi sau al unor libertăți poate fi restrâns numai prin lege (...)” (s.n. – M.N.).

tat de la succesiune pentru nedemnitare (art. 657 C.civ.). Dimpotrivă, actele de înstrăinare a bunurilor declarate prin lege inalienabile sunt lovite, în principiu, de nulitate absolută, deoarece se încalcă o normă juridică edictată pentru ocrotirea unui interes general, obștesc.

f) În sfârșit, cât privește *modurile de încetare*, incapacitățile civile încetează fie prin abrogarea normei prohibitive, fie prin încetarea cauzei sau împrejurării în considerația căreia a fost stabilită (ajungerea la majorat, încetarea căsătoriei pentru ipoteza art. 1307 C.civ., încetarea calității de magistrat sau avocat pentru cazul prevăzut de art. 1309 C.civ. etc.), fie, în sfârșit, prin decesul sau încetarea ființei juridice a persoanei incapabile. Dimpotrivă, indisponibilitatea unui bun încetează când este reintrodus în circuitul civil (prin abrogarea interdicției legale sau împlinirea termenului pentru care fusese instituită ori prin dezafectarea ori declasarea bunului aflat în proprietatea publică), sau, după caz, este distrus sau demolat. Așadar, în caz de deces al proprietarului unui bun scos din circuitul civil, inalienabilitatea subzistă, bunul respectiv trecând la moștenitori grevat de interdicția legală de înstrăinare.

În cele ce urmează vom analiza natura juridică a interdicțiilor de înstrăinare prevăzute de art. 32 din Legea nr. 18/1991 republicată, cu modificările ulterioare, și art. 9 din Legea nr. 112/1995, cu modificările ulterioare<sup>40</sup>. Deoarece în dreptul civil actual există și alte interdicții legale de înstrăinare instituite *propter rem*, vom încheia aceste scurte considerații prin trecerea în revistă a cazurilor de inalienabilitate prevăzute de legislația civilă în vigoare, cel puțin pentru a realiza un „inventar” al acestora și a oferi o imagine de ansamblu asupra lor.

2. *Problema naturii juridice a interdicției de înstrăinare a terenurilor agricole prevăzute de art. 32 din Legea nr. 18/1991. a) Sediul materiei.* Potrivit art. 32 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare: „(1) Terenul atribuit conform art. 19 alin. (1), art. 21 și art. 43 nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a făcut înscrierea proprietății, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

(2) Constatarea nulității poate fi cerută în justiție de către primărie, prefec-tură, procuror, precum și de către orice persoană interesată”<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Legea nr. 112/1995 a fost modificată prin:

– Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2000 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 616 din 30 noiembrie 2000;

– Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945–22 decembrie 1989, publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 75 din 14 februarie 2001.

<sup>41</sup> Interzicerea de înstrăinare pe timp de 10 ani vizează terenurile agricole prevăzute de:

– art. 19 alin. 1: „Membrilor cooperatori activi care nu au adus teren în cooperativa agricolă de producție sau au adus teren mai puțin de 5000 m<sup>2</sup>, precum și celor care, neavând calitatea

b) *Calificare juridică*. În pofida unei redactări extrem de clare a textului, după părerea noastră, în legătură cu caracterul acestei interdicții de înstrăinare s-au formulat nu mai puțin de trei opinii, și anume:

– Într-o *primă opinie*<sup>42</sup>, rămasă minoritară, interdicția de înstrăinare a terenurilor atribuite (prin constituirea dreptului de proprietate privată) în condițiile art. 19 alin. 1, art. 12 și art. 43 din Legea nr. 18/1991 ar reprezenta o „indisponibilizare *intuitu personae* care împiedică persoanele împrăprietărite să speculeze terenurile primite”<sup>43</sup>. Această opinie a fost împărtășită recent de un alt autor pentru care „interdicția de înstrăinare are caracter *intuitu personae*, fiind în realitate o *restrângere a exercițiului dreptului de proprietate*, justificată de scopul în care legiuitorul a constituit acest drept în favoarea titularului. (...)

Obligațiile sub condiția cărora s-a constituit dreptul de proprietate *au caracter personal* și, astfel, după părerea noastră, nu pot fi transmise moștenitorilor titulari inițiali ai dreptului de proprietate (...).

Această incapacitate nu îi privește însă și pe moștenitorii proprietarilor inițiali, ei dobândind bunul în cauză nu ca efect al legii, ci ca urmare a decesului antedecesorului lor pe care-l moștenesc și lor *nu le sunt opozabile condițiile pre-*

---

de cooperatori, au lucrat în orice mod, ca angajați în ultimii 3 ani în cooperativă sau în asociații cooperatiste, li se pot atribui în proprietate loturi din terenurile prevăzute la art. 18 (rămase la dispoziția comisiei, – paranteza noastră, *M.N.*), dacă sunt stabiliți sau urmează să se stabilească în localitate și nu dețin teren în proprietate în alte localități. Suprafața atribuită în proprietate se va determina ținând seama de suprafața terenurilor, numărul solicitanților și de suprafața atribuită celor care au adus pământ în cooperativa agricolă de producție”;

– art. 21: „(1) În localitățile cu excedent de suprafață agricolă, cu deficit de forță de muncă în agricultură, din terenurile prevăzute la art. 18 (terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei – paranteza noastră, *M.N.*) se poate atribui în proprietate teren până la 10 ha în echivalent arabil tuturor familiilor care solicită în scris și se obligă să lucreze această suprafață.

(2) Familiile fără pământ sau cu pământ puțin din alte localități, care solicită în scris, pot primi în proprietate până la 10 ha teren în echivalent arabil, cu obligația de a-și stabili domiciliul în comună, oraș sau municipiu, după caz, și de a cultiva pământul primit, renunțând la proprietatea avută în localitatea lor, din extravilan”;

– art. 43: „(1) În zona montană – defavorizată de factori naturali cum sunt: clima, altitudinea, panta, izolarea, se poate atribui în proprietate, la cerere, o suprafață de teren de până la 10 ha în echivalent arabil familiilor tinere de țărani care provin din mediul agricol montan, au priceperea necesară și se obligă în scris să-și creeze gospodăria, să se ocupe de creșterea animalelor și să exploateze rațional pământul în acest scop.

(2) Terenurile prevăzute la alineatul precedent se atribuie din domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, după caz.

(3) Atribuirea în proprietate a terenurilor se face prin ordinul prefectului la propunerea primărilor”.

<sup>42</sup> A se vedea în acest sens: D. Chirică, *op.cit.*, 1991, p. 29; I. Popa, *supra*.

<sup>43</sup> D. Chirică, *op. cit.*, 1991, p. 29. Menționăm că ulterior autorul a revenit asupra acestei soluții enumerând interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 32 (fost 31) alin. 1 din Legea nr. 18/1991; republicată, printre cazurile de *indisponibilizare propter rem* a unor bunuri (a se vedea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Lumina Lex, București, 1997, p. 43).

văzute în lege, sub care s-a dobândit bunul (de a-și stabili domiciliul în localitatea în care dețin terenul, să lucreze acest teren etc.) și nici interdicția de înstrăinare a imobilelor”<sup>44</sup> (s.n. – M.N.). Această opinie nu poate fi primită pentru că ignoră, pe de o parte, prevederile exprese ale art. 32 din Legea nr. 18/1991 („Terenul... atribuit nu poate fi înstrăinat prin acte între vii timp de 10 ani...” s.n. – M.N.), iar, pe de altă parte, însăși rațiunea care a stat la baza atribuirii în proprietate privată de terenuri agricole unor anumite categorii de persoane (membrii cooperatori activi și cei care au lucrat în cooperativă sau în asociații cooperatiste, fără pământ sau cu pământ puțin; familiile fără pământ sau cu pământ puțin) și anume: distribuirea terenurilor agricole disponibile celor interesați să le lucreze sau, după caz, asigurarea condițiilor de exploatare a terenurilor agricole și de încurajare a întemeierii de gospodării agricole în localitățile cu deficit de forță de muncă sau situate în zone montane defavorizate. Or, scopurile urmărite de legiuitor ar fi fost ușor elucidate dacă terenurile ar fi solicitate în alte scopuri decât cele prevăzute de lege, motiv pentru care s-a instituit interdicția de înstrăinare a acestora prin acte juridice între vii pe o perioadă de 10 ani.

– Într-o altă opinie<sup>45</sup>, intermediară, se susține că interdicția prevăzută de art. 32 alin. 1 constituie *lata sensu*, tot o incapacitate de drept civil. Este însă de observat că interdicțiile de înstrăinare instituite în considerarea naturii sau destinației specifice a anumitor lucruri sunt doar cazuri de inalienabilitate, adică sim-

---

<sup>44</sup> V. Pașca, *op. cit.*, p. 12–13. Motivația acestui autor este nu numai inconsistentă din punct de vedere logic, ci și vădit eronată și lipsită de suport juridic. Într-adevăr, mai întâi este de observat că interdicțiile *intuitu personae* nu sunt restrângeri ale „exercitiului dreptului de proprietate”, ci incapacități de folosință sau, după caz, de exercițiu, adică limite ale capacității civile a persoanei, ale aptitudinii subiectului de drept civil de a avea drepturi și obligații civile sau, după caz, de a încheia singur (nemijlocit) acte civile. Apoi, dacă „obligațiile sub condiția cărora s-a constituit dreptul de proprietate *au caracter personal*” (s.n. – M.N.), în lipsă de dispoziție legală contrară, ele nu se sting la decesul titularilor, ci, dimpotrivă, se transmit moștenitorilor, prin efectul devoluțiunii succesoriale legale sau testamentare, de vreme ce constituirea dreptului de proprietate este, în această opinie, „condiționată” de stabilirea domiciliului în localitatea în care se atribuie terenul, precum și de lucrarea acestuia, cu atât mai mult cu cât acordarea terenului se face, de regulă, în beneficiul întregii familii (soții și copiii necăsătoriți, dacă gospodăresc împreună cu părinții lor) și în scopul întemeierii de gospodării noi (art. 21 și 43 din lege). Ar urma de aici că se dobândește un drept de proprietate afectat de o condiție rezolutorie, care nu s-ar transmite însă moștenitorilor afectați de această modalitate, ceea ce este de neconceput, întrucât moștenirea este un mod de *transmisiune universală* a patrimoniului unei persoane fizice, respectiv a drepturilor și obligațiilor patrimoniale ale acestuia și în starea în care se găsesc ele la data deschiderii succesiunii (cu excepția celor viagere sau inaccesibile). În realitate, dreptul de proprietate privată dobândit în condițiile art. 19 alin. 1, 21 și 43 din Legea nr. 18/1991 este un drept de proprietate exclusivă sau, după caz, comună (dacă dobânditorul este căsătorit), dar al cărui exercițiu este limitat în condițiile art. 32 din aceeași lege.

<sup>45</sup> A se vedea: Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*. Editura Șansa, București, 1993, p. 270, nota 30; G. Boroș, *Drept civil. Partea generală*. ediția a II-a, Editura All Beck, București, 1999, p. 158, nota 1.

ple restricții ale exercițiului dreptului de proprietate. În plus, incapacitățile speciale de folosință, ca și incapacitățile de exercițiu, nu sunt instituite pe durată determinată, ci pe durată nedeterminată, fiind incidente ori de câte ori se ivește cauza sau împrejurarea în virtutea căreia au fost instituite, spre deosebire de interdicțiile de înstrăinare *intuitu rei* care sunt, în principiu, stabilite pe durată determinată (cum este cazul celei prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată).

– În sfârșit, într-o a treia opinie<sup>46</sup>, devenită majoritară și la care ne raliem fără rezerve, interdicția de înstrăinare a terenurilor nu reprezintă o simplă incapacitate specială de înstrăinare, stabilită *intuitu personae*, ci „o inalienabilitate prevăzută *propter rem*”, luată în „considerația bunului (*intuitu rei*), iar nu a persoanei titulare a dreptului”, calificare care rezultă, după părerea noastră, din simpla lectură a textului din lege care prevede această interdicție de înstrăinare.

c) *Caractere juridice*. Interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, se caracterizează prin următoarele trăsături juridice:

– Este un caz de *inalienabilitate legală*, fiind stabilită prin lege, iar nu prin voința părților<sup>47</sup>;

– Este un caz de *indisponibilitate specială*, întrucât are ca obiect anumite suprafețe de teren, respectiv terenurile agricole, atribuite prin constituirea (nu și prin „reconstituirea”) dreptului de proprietate privată unor persoane fizice fără pământ sau, după caz, cu pământ puțin, dacă îndeplinesc condițiile prevăzute de art. 19 alin. 1, 21 sau 43 din lege;

– Este un caz de *inalienabilitate parțială*, întrucât terenurile declarate indisponibile nu sunt scoase în întregime din circuitul civil, ci pot fi dobândite prin acte juridice *mortis causa* (legate) sau prin moștenirea prin acte legale, *fiind interzisă numai înstrăinarea prin acte juridice între vii*; este în schimb permisă constituirea unor dezmembrăminte – un drept de uzufruct, de uz sau de servitute – deoarece, pe de o parte, prin „înstrăinare” nu se poate înțelege decât transmiterea nudei sau deplinei proprietăți asupra unui bun, iar pe de altă parte, textele care instituie interdicții sunt, după cum se știe, de strictă interpretare și aplicare (*exceptio est strictissimae interpretationis*);

– Are caracter *temporar*; terenurile declarate inalienabile neputând fi înstrăinate timp de 10 ani, socotiți de la începutul anului următor celui în care s-a

---

<sup>46</sup> A se vedea de exemplu: Fr. Deak, *op. cit.*, 1999, p. 50; C. Toader, *op. cit.*, p. 22; D. Chirică, *op. cit.*, 1997, p. 43.

<sup>47</sup> Cu privire la inalienabilitățile convenționale și la condițiile admisibilității lor (să fie temporare și să se întemeieze pe un interes serios și legitim) a se vedea: D. Dumitrescu, *Clauzele de inalienabilitate în donațiuni și testamente*, Tipografia Coop. „Presa”, București, 1941; G. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, București, 1947, p. 319–327; Fr. Deak, *op. cit.*, 1999, p. 52–53.

făcut înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară (în cartea funciară<sup>48</sup> sau registrele de transcripțiuni imobiliare, după caz).

Precizăm, în final, că întrucât pot fi uzucapate numai lucrurile care sunt în comerț<sup>49</sup>, imprescriptibilitatea achizitivă fiind o consecință directă a inalienabilității unor lucruri, terenurile prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, sunt *imprescriptibile achizitiv*. Într-adevăr, *ceea ce nu se poate face direct, nu se poate face nici indirect*, fiindcă, așa cum s-a observat, „imprescriptibilitatea lucrurilor ce nu sunt în comerț este consecința inevitabilă și necesară a inalienabilității lor, deoarece, dacă acele lucruri ar fi putut face obiectul unei prescripții achizitive și ar fi putut deveni pe această cale obiecte de proprietate privată, inalienabilitatea lor ar fi devenit iluzorie, cei ce ar fi avut interesul să le înstrăineze neavând decât să îngăduie posedarea lor în condițiile prevăzute de lege pentru dobândirea pe cale de prescripție a dreptului de proprietate, pentru ca aceste bunuri să poată fi dobândite, și, prin urmare, înstrăinate pe calea indirectă a prescripției achizitive”<sup>50</sup>. De altfel, în cazul de față, uzucapiunea n-ar fi utilă, deoarece termenul interdicției de înstrăinare este de 10 ani, iar uzucapiunea scurtă (10 sau 20 ani, după caz) – aplicabilă în speță – se bazează pe un just titlu, care, prin ipoteză, ar fi lovit de nulitate absolută (art. 32 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, republicată), neputând servi de bază prescripției de 10 până la 20 de ani (art. 1897 alin. 2 C.civ.)<sup>51</sup>.

Totodată, terenurile prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, sunt în același timp și bunuri insesizabile, neputând fi urmărite silit deoarece inalienabilitatea acestora ar deveni iluzorie, cei interesați să eludeze dispozițiile prohibitive ar putea ușor contracta un credit și în caz de neachitare,

---

<sup>48</sup> În sensul că termenul de 10 ani ar curge, în cazul imobilelor supuse regimului de carte funciară, de la data eliberării titlurilor de proprietate din cauza dificultăților de sistem de evidență funciară cadastrală, iar nu de la data intabulării a se vedea I. Popa, *supra*. O astfel de opinie ni se pare *inacceptabilă*, deoarece contravine unei dispoziții legale exprese (art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată).

<sup>49</sup> A se vedea, de exemplu: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. II, Editura Național, București, 1928, p. 246–247; M. Rarincescu, *Curs elementar de drept civil român*, vol. II, București, 1947, p. 117; I. Filipescu, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Actami, București, 1998, p. 251.

<sup>50</sup> M. Rarincescu, *op. cit.*, p. 117.

<sup>51</sup> În sensul că imobilele prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată (ca și apartamentele la care se referă art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995) pot fi uzucapate pe motiv că uzucapiunea constituie un fapt juridic și că interdicțiile reglementate de art. 9 alin. final din Legea nr. 112/1995 și art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, neavând efect suspensiv asupra termenului de prescripție, a se vedea totuși V. Pașca, *op. cit.*, p. 11. Reamintim însă că potrivit art. 1864 pct. 2 C.civ., prescripția este întreruptă natural, mai exact suprimată, „când lucrul este declarat neprescriptibil în urma unei transformări legale a naturii sau destinației sale”, această dispoziție fiind aplicabilă prin analogie și în cazul indisponibilizării unor bunuri proprietate privată.

creditorul urmăritor ar scoate la vânzare și terenurile respective<sup>52</sup>. Din acest motiv, legea interzice și ipotecarea unui bun scos din circuitul civil, pentru că orice ipotecare implică o înstrăinare viitoare (art. 1750 pct. 1 C.civ.)<sup>53</sup>.

3. *Problema naturii juridice a interdicției de înstrăinare a locuințelor prevăzute de art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995.* a) *Sediul materiei.* Potrivit Legii nr. 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile legii (art. 9 alin. 1)<sup>54</sup>. Conform art. 9 alin. 8: „Apartamentele dobândite în condițiile alin. 1 nu pot fi înstrăinate 10 ani de la data cumpărării”.

Prin Legea nr. 10/2001 s-au introdus dispoziții speciale privind regimul juridic al apartamentelor vândute în condițiile Legii nr. 112/1995. Astfel, conform art. 44 din recenta lege:

„(1) Chiriașii cărora, în temeiul prevederilor art. 9 alin. 1–4 din Legea nr. 112/1995, li s-au vândut, cu respectarea prevederilor acestei legi, apartamentele în care locuiau, au dreptul să le înstrăineze sub orice formă înainte de împlinirea termenului de 10 ani de la data cumpărării numai persoanei îndreptățite, fost proprietar al acelei locuințe.

(2) Prețul vânzării nu poate fi mai mare decât valoarea actualizată a prețului plătit de chiriaș la cumpărarea locuinței în baza Legii nr. 112/1995, cu excepția situațiilor când părțile convin altfel.

(3) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi persoana îndreptățită trebuie să notifice chiriașului dobânditor intenția de a cumpăra locuința și adresa unde poate fi găsită.

(4) Persoana îndreptățită care a primit despăgubiri bănești pentru imobil este obligată să restituie statului, dacă este cazul, diferența dintre valoarea

---

<sup>52</sup> În sens contrar, a se vedea V. Pașca, *op. cit.*, p. 14–15 (autorul susține ideea admisibilității vânzării prin executare silită a imobilelor, deoarece, pe de altă parte, bunurile respective nu sunt scoase din circuitul civil câtă vreme „se pot încheia anumite acte juridice, inclusiv cele translativ de proprietate cu caracter *mortis causa*”, iar pe de altă parte, interdicția de înstrăinare având caracter *intuitu personae*, „nu poate restrânge dreptul de gaj general al creditorilor”. Această motivare este eronată chiar în concepția tezei caracterului *intuitu personae* al acestei interdicții legale, deoarece fiind în prezența unei incapacități absolute, înstrăinarea prin acte juridice între vii – categorie în care intră și vânzarea silită – este interzisă indiferent de calitatea sau persoana dobânditorului).

<sup>53</sup> În sens contrar, a se vedea I. Popa, *supra*.

<sup>54</sup> Prin art. 10 (astfel cum a fost modificat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 228/2000) s-a dispus exceptarea de la vânzare a apartamentelor care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică, precum și locuințele care au avut destinație de case de oaspeți, de protocol ori sunt folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.

despăgubirilor primite și prețul de cumpărare plătit fostului chiriaș, actualizate” (s.n. – *M.N.*)<sup>55</sup>.

Rezultă, așadar, că interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995 a rămas în vigoare și după adoptarea Legii nr. 10/2001, fiind însă permisă înstrăinarea sub orice formă a apartamentului numai fostului proprietar al locuinței la data trecerii ei în proprietatea statului. Din această cauză subzistă problema, dar și interesul calificării juridice a acestei interdicții legale de înstrăinare.

b) *Calificarea juridică*. Precum și în cazul precedent, în legătură cu interdicția de înstrăinare a apartamentelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 s-au formulat mai multe opinii care, ținând seama de particularitățile lor, ar putea fi grupate în trei categorii și anume:

– Într-o *primă opinie*<sup>56</sup>, majoritară, interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 9 din Legea nr. 119/1995 constituie un caz de inalienabilitate *propter rem* și temporară, care vizează numai „înstrăinarea prin acte între vii, cu titlu oneros sau gratuit, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară”<sup>57</sup>.

– Într-o *altă opinie*<sup>58</sup>, interdicția de înstrăinare are caracter *intuitu personae*, aidoma celei prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, fiind instituită în considerarea persoanei, a calității de proprietar a fostului chiriaș, iar nu a bunului cumpărat.

– În sfârșit, într-o *a treia opinie*<sup>59</sup>, această interdicție a reprezentat „un caz de inalienabilitate temporară și absolută, care privește toate apartamentele cumpărate în condițiile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995”<sup>60</sup>, însă o dată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, interdicția de înstrăinare s-a transformat

---

<sup>55</sup> Fără a intra acum în detalii, condițiile prevăzute de art. 44 în care apartamentul poate fi vândut de chiriaș fostului proprietar sunt practic irealizabile, deoarece este greu de conceput că actualul proprietar (fostul chiriaș) va accepta (în afara unei simulații de preț) să vândă la prețul la care a fost cumpărată locuința, chiar actualizat, care rămâne mult inferior valorii reale de circulație a apartamentului. Pe de altă parte, fostul proprietar, chiar în ipoteza în care ar reuși să cumpere apartamentul la un preț rezonabil, se găsește în situația de a nu-și recupera imediat prețul plătit de la stat în baza Legii nr. 10/2001, deoarece, în conformitate cu dispozițiile art. 19 din această lege, el are dreptul la măsuri reparatorii combinate – în parte despăgubiri bănești, în parte acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea acesteia – care nu pot însă fi realizate prea curând.

<sup>56</sup> A se vedea, în acest sens, de exemplu: Fr. Deak, *op. cit.*, (1999), p. 51; O. Rădulescu, *op. cit.*, p. 26; C. Toader, *op. cit.*, p. 22.

<sup>57</sup> Fr. Deak, *op. cit.*, (1999), p. 51.

<sup>58</sup> A se vedea, de exemplu: I. Popa, *supra*; M. Mușat, D. Diaconescu, *Considerații privind aplicarea Legii nr. 112/1995 de către notarii publici*, în „Buletinul notarilor publici” nr. 6/1997, p. 7–8; V. Pașca, *op. cit.*, p. 12–13.

<sup>59</sup> A se vedea L. Stănciulescu, *supra*.

<sup>60</sup> *Ibidem*.

într-o „*incapacitate relativă* (pentru că privește anumite persoane) instituită în considerația persoanei chiriașului dobânditor (*intuitu personae*)”<sup>61</sup>. În susținerea acestei teze se afirmă următoarele: „(...) Deși interdicția de înstrăinare pe timp de 10 ani de la cumpărare se menține (numai față de alți cumpărători, decât persoana îndreptățită), *bunul (locuința, apartamentul, imobilul etc.) nu mai este inalienabil* (putând fi, în principiu, înstrăinat).

(...) Nerespectarea interdicției prevăzută de art. 44 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 *este sancționată cu nulitatea relativă* a actului de vânzare (înstrăinare) încheiat de chiriașul dobânditor. Sancțiunea nulității relative se impune pentru încălcarea dispoziției legale privind incapacitatea persoanei (și ocrotirea *interesului particular, individual*) (...). În aceste condiții, *actul juridic de înstrăinare va fi valabil încheiat, dar anulabil (în condițiile nulității relative)*.

Întrucât incapacitatea de înstrăinare a chiriașului dobânditor (fiind instituită în considerația persoanei sale) nu se transmite *mortis causa* moștenitorilor săi legali sau testamentari, aceștia sunt în drept de a dispune liber de locuința moștenită, chiar înainte de expirarea termenului de 10 ani”.

După părerea noastră, teza transformării interdicției de înstrăinare prevăzute de Legea nr. 112/1995 într-o „*incapacitate relativă*” de înstrăinare instituită în considerarea persoanei chiriașului dobânditor, prin efectul art. 44 din Legea nr. 10/2001, este *eronată și vădit nelegală*, cel puțin pentru următoarele considerente:

● *În primul rând*, este de observat că orice *interdicție de înstrăinare* instituită *intuitu personae* (incapacitate specială de folosință sau, după caz, incapacitate de exercițiu), fie că are caracter absolut (dacă e stabilită între incapabil și orice altă persoană), fie că are numai un caracter relativ (când e stabilită între incapabil și o altă persoană determinată) *are drept scop exclusiv ocrotirea intereselor persoanei incapabile*. Este cazul, spre exemplu, al incapacității absolute a minorului de 14–18 ani de a face donații sau garanta obligația altuia (art. 133 alin. 3 C.fam.) sau a incapacității relative a soților de a vinde și cumpăra unul de la altul (art. 1307 C.civ.), în ambele situații incapacitățile speciale de folosință având drept scop ocrotirea incapabililor față de abuzurile terților sau, după caz, a celui alt soț, motiv pentru care va opera nulitatea relativă. Aceste rațiuni nu se regăsesc însă în cazul chiriașilor care au dobândit apartamente în condițiile Legii nr. 112/1995, nici înainte și nici după apariția Legii nr. 10/2001, deoarece, legiuitorul, înlesnind dobândirea apartamentelor în cauză în condiții avantajoase ca o măsură de protecție socială, a luat în același timp măsura preventivă a interdicției de înstrăinare a locuințelor cumpărate timp de 10 ani pentru a le sustrage operațiunilor speculative și tentației de fraudare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995. În plus, menținând interdicția de înstrăinare prevăzută de Legea nr. 112/1995, încercând o soluție de compromis între interesele aflate în divergență, legiuitorul

---

<sup>61</sup> *Ibidem*.

a optat și pentru o măsură de justiție socială, stabilind prin art. 44 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 că, în mod excepțional, locuințele cumpărate în condițiile Legii nr. 10/2001 pot fi *înstrăinate* sub orice formă înainte de împlinirea termenului de 10 ani, dar „numai persoanei îndreptățite, fost proprietar”. Rezultă, prin urmare, că interdicția de înstrăinare a apartamentelor cumpărate către orice persoane fizice sau juridice, cu excepția fostului proprietar, este o interdicție *propter rem*, instituită în scopul realizării obiectivelor urmărite de legiuitor, iar nu în considerarea calității fostului chiriaș.

● În al doilea rând, calificarea interdicției de înstrăinare ca o „*incapacitate relativă*” (pentru că privește anumite persoane) este eronată, întrucât, cum am menționat deja, incapacitatea este relativă atunci când este stabilită între incapabil și o altă persoană determinată sau cel puțin determinabilă (de exemplu, incapacitățile prevăzute de art. 809, 810, 811, 1307, 1308 C.civ.; art. 128 din Codul familiei etc.). Or, interdicția de înstrăinare pe timp de 10 ani a apartamentelor cumpărate menținându-se față de orice alți dobânditori decât persoana îndreptățită însemnează că ar trebui calificată, în opinia pe care o criticăm, ca o *incapacitate absolută*, iar nu relativă, *de vreme ce, în raport cu fostul proprietar, chiriașul este deplin capabil să-i înstrăineze sub orice formă apartamentul în cauză*:

● În al treilea rând, mergând pe soluția unei incapacități civile (incapacitate specială de folosință) ar fi trebuit să se susțină, pentru coerență logică și juridică, faptul că această incapacitate nu este instituită în vederea ocrotirii persoanei chiriașului dobânditor (ceea ce, desigur, în materia capacității de înstrăinare am fi în prezența unei noutăți legislative absolute), ci a intereselor fostului proprietar, care singur ar fi direct interesat să invoce nulitatea actului făcut cu încălcarea interdicției legale de înstrăinare. Este însă de observat că legea nu prevede nimic în acest sens, ceea ce însemnează, în opinia noastră, că s-a optat pentru păstrarea regimului juridic al interdicției de înstrăinare conturat de Legea nr. 112/1995, iar nicidecum pentru transformarea acestuia într-o incapacitate civilă de folosință.

● În sfârșit, în al patrulea rând, cât privește sancțiunea aplicabilă pentru nerespectarea acestei pretinse incapacități legale de înstrăinare, se opinează în sensul *nulității relative a actului*<sup>62</sup>, ceea ce însemnează că, neputând fi invocată decât de chiriaș, *el va putea nestingherit să înstrăineze apartamentul și înainte de împlinirea termenului de 10 ani*, ceea ce face din interdicția de înstrăinare prevăzută de lege o *prohibiție inutilă*. Or, nu aceasta a fost voința legiuitorului.

---

<sup>62</sup> Același autor mai susține în acest context și faptul că „*actul juridic va fi valabil încheiat, dar anulabil (în condițiile nulității relative)*”, afirmație care ni se pare nu numai stranie, ci și ilogică (vădit contradictorie), deoarece nulitatea, indiferent de felul acesteia – absolută sau relativă –, este o cauză de ineficacitate (*nevalabilitate*) a unui act juridic încheiat cu nerespectarea dispozițiilor legale imperative edictate pentru încheierea sa valabilă.

În realitate, sancțiunea nerespectării interdicției de înstrăinare prevăzută de art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995 și art. 44 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 este *nulitatea absolută* pentru încălcarea unei dispoziții de ordine publică.

Revenind la chestiunea naturii juridice a interdicției de înstrăinare a imobilelor dobândite de foștii chiriași în condițiile Legii nr. 112/1995, în ce ne privește, având în vedere considerentele mai sus făcute cu prilejul discutării interdicției de înstrăinare prevăzute de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, socotim, pentru identitate de rațiune, că suntem tot în prezența unui caz de indisponibilizare *propter rem, cu singura deosebire că de această dată este permisă, în mod excepțional, înstrăinarea prin acte între vii a apartamentelor respective foștilor proprietari, persoane fizice.*

c) *Caractere juridice.* Ca și interdicția de înstrăinare prevăzută de art. 32 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată, interdicția de înstrăinare a apartamentelor cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 prezintă următoarele trăsături juridice:<sup>63</sup>

– este un caz de *inalienabilitate legală*;

– este un caz de *indisponibilitate parțială*, fiindcă nu vizează, în principiu, decât înstrăinarea prin acte între vii, nu și transmisiunile prin moștenire legală sau testamentară;<sup>64</sup>

– este un caz de *indisponibilitate specială*;

– are caracter *temporar*, locuințele cumpărate de chiriași neputând fi înstrăinate timp de 10 ani de la data cumpărării (iar nu de la data înscrierii în documentele de publicitate imobiliară), cu excepția cazului în care sunt înstrăinate înainte de termen foștilor proprietari.

Subliniem, în sfârșit, că întrucât sunt inalienabile temporar, bunurile respective sunt *imprescriptibile achizitiv* și totodată *inesizabile* pe durata interdicției de înstrăinare, neputând fi urmărite silit și nici ipotecate (art. 1750 pct. 1

---

<sup>63</sup> Pentru amănunte, a se vedea *supra*, în prezentul studiu.

<sup>64</sup> În studiile anterioare (I. Popa, *supra*; L. Stănculescu, *supra*) se susține că locuințele cumpărate sunt sau, după caz, au fost reintroduse în circuitul civil, pe motiv că este posibilă înstrăinarea prin acte *mortis causa* și chiar prin acte *inter vivos*. Este de observat că inalienabilitatea unor bunuri nu înseamnă că ele ar fi automat indisponibile *total*, complet, ci ea cunoaște grade diferite în funcție de natura, destinația sau situația concretă a bunurilor scoase din circuitul civil. De aceea se întâlnesc atât cazuri de indisponibilitate totală (de exemplu, bunurile din domeniul public), cât și cazuri de inalienabilitate parțială (de obicei, bunurile aflate în proprietate privată, cum este și cazul de față, locuințele cumpărate de chiriași pot fi dobândite prin moștenire legală sau testamentară, precum și de foștii proprietari prin acte de înstrăinare încheiate sub orice formă).

Menționăm că în dreptul francez se face, de pildă, distincția între „les choses hors du commerce” (lucrurile care nu pot fi înstrăinate prin acte cu titlu oneros sau gratuit și „les choses hors du marche” (lucrurile care nu pot fi înstrăinate prin acte cu titlu oneros, dar pot fi totuși înstrăinate prin acte cu titlu gratuit); pentru amănunte a se vedea G. Loiseau, *op. cit.*, p. 52–54.

C.civ.). Se înțelege, de asemenea, că interdicția de înstrăinare fiind instituită în considerarea bunului (*intuitu rei*), indisponibilitatea acestuia subzistă și în caz de deces al chiriașului cumpărător.

4. *Cazuri de inalienabilitate în dreptul civil actual. a) Precizări prelabile.* Bunurile inalienabile sunt acele bunuri scoase, în tot sau în parte, din circuitul civil, adică acele bunuri care nu pot fi înstrăinate sau dobândite prin acte sau fapte juridice *stricto sensu*. Motivele ca un bun să fie declarat de lege inalienabil, sunt dintre cele mai diverse: natura sau destinația bunului, caracteristicile ori însușirile lui specifice, situația juridică specială etc. Subliniem însă că bunurile proprietate privată nu pot fi declarate indisponibile decât temporar și în mod excepțional, cu respectarea prevederilor art. 49 din Constituție. Într-adevăr, dreptul de proprietate privată este un drept fundamental și exercițiul său nu poate fi restrâns decât prin lege și numai dacă se impune, după caz, pentru: apărarea siguranței naționale, a ordinii, a sănătății ori a moralei publice, a drepturilor și a libertăților cetățenilor; desfășurarea instrucției penale; prevenirea consecințelor unei calamități naturale ori a unui sinistru deosebit de grav. În toate cazurile, restrângerea trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o și nu poate atinge existența dreptului de proprietate. Or, dreptul de proprietate, fiind în esență *dreptul de a dispune juridic de bunul care constituie obiectul său*, limitarea dispoziției juridice prin scoaterea totală sau parțială a bunului din circuitul civil nu poate fi decât *temporară și proporțională* cu situația care a generat-o (art. 49 alin. 2 din Constituție).

Precizăm că în afara bunurilor inalienabile, nu fac parte din *circuitul civil patrimonial* nici starea și capacitatea persoanei, într-un cuvânt, *statutul civil* al persoanei fizice și persoanei juridice, precum și celelalte drepturi subiective civile nepatrimoniale, precum și lucrurile care nu sunt obiecte de proprietate privată, adică nu sunt susceptibile de apropiere sub forma unui drept patrimonial (de exemplu, *res communis*).

b) *Enumerare.* Principalele cazuri de inalienabilitate în dreptul civil actual sunt:

(1) corpul uman, precum și elementele acestuia privite *ut singuli* (art. 22 și 26 alin. 2 din Constituție; Legea nr. 2/1998 privind prelevarea și transplantul de țesuturi și organe umane etc.);

(2) starea și capacitatea persoanelor;<sup>65</sup>

(3) drepturile morale ale autorului unei creații literare, artistice, științifice sau tehnice (art. 10 și 11 din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe; art. 38 din Legea nr. 64/1991 privind brevetele de invenție etc.);

---

<sup>65</sup> Potrivit art. 6 alin. 2 din Decretul nr. 31/1954, nimeni nu poate renunța, nici în tot, nici în parte, la capacitatea de folosință sau la cea de exercițiu; în mod corespunzător, nimeni nu poate fi îngrădit în capacitatea de folosință și nici lipsit, în tot sau în parte, de capacitatea de exercițiu, decât în cazurile și în condițiile stabilite de lege (art. 6 alin. 1 din același decret).

(4) lucrurile nesuscetibile de apropiere privată (*res communis*), ca aerul, razele soarelui, apa etc. (art. 647 C.civ.);

(5) bunurile din domeniul public (art. 135 alin. 5 din Constituție; art. 5 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, republicată; art. 11 din Legea nr. 213/1998; art. 122 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale etc.);

(6) drepturile de uzufruct, uz și abitație (art. 534, 571, 573 C. civ.);

(7) bunurile aflate în proprietate privată declarate prin lege temporar inalienabile sau, după caz, alienabile condiționat, cum sunt: a) locuințele cumpărate cu credite C.E.C., care până la rambursarea integrală a creditului, nu pot fi înstrăinate sau restructurate fără autorizație prealabilă a C.E.C.-ului (art. 12 alin. 2 din Decretul-Lege nr. 61/1990); b) terenurile agricole atribuite în condițiile art. 19 alin. 1, art. 21 și 43 din Legea nr. 18/1991, republicată (art. 32); c) locuințele cumpărate cu plata prețului în rate, care până la achitarea integrală a prețului, nu pot fi înstrăinate sau restructurate fără autorizația prealabilă a unității temporare (art. 15 alin. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările ulterioare); d) apartamentele cumpărate în condițiile Legii nr. 112/1995 (art. 9 alin. 8 și art. 44 alin. 1 din Legea nr. 10/2001); e) locuințele realizate cu subvenții de la bugetul de stat, care nu pot fi înstrăinate prin acte între vii decât după restituirea integrală a sumelor actualizate primite cu acest titlu (art. 19 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările ulterioare), precum și cele dobândite cu credite acordate de C.E.C., care, în mod asemănător, nu pot fi înstrăinate decât după restituirea creditului (art. 20 alin. 6 din aceeași lege); f) terenurile cu privire la titlul cărora există litigii la instanțele judecătorești, care până la soluționarea acestor litigii nu pot fi înstrăinate sub nici o formă prin acte între vii (art. 15 din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor); g) bunurile imobile – terenuri și construcții cu destinația de locuințe – care fac obiectul unei încunoștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri și care nu pot fi înstrăinate sub nici o formă prin acte juridice între vii, concesionate, ipotecate, date în leasing, închiriate sau subînchiriate în beneficiul unui nou chiriaș (art. 44 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru stațiile cu destinația de locuințe); h) imobilele construite, cumpărate, reabilite, consolidate sau extinse cu credite acordate de instituții financiare autorizate care până la rambursarea integrală a creditului nu vor putea fi înstrăinate decât cu acordul prealabil al creditorului ipotecar (art. 5 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare); i) bunurile culturale mobile clasate în categoria Tezaur, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau persoanelor juridice de drept privat, care nu pot fi exportate definitiv, ci numai temporar (art. 39 alin. 2 din Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural mobil).

(8) bunurile sacre și cele asimilate lor (a se vedea, de exemplu, art. 2 și 29 din Regulamentul pentru administrarea averilor bisericești din Patriarhia Română).

Precizăm, în final, că există bunuri aflate în circuitul civil, dar care din motive de ordine publică sau economico-sociale *nu pot circula decât în condiții restrictive*, în sensul că ele nu pot fi dobândite, deținute ori înstrăinate decât cu respectarea unor prevederi legale speciale. Intră în această categorie bunuri precum:

(1) bunurile monopol de stat (Legea nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat);

(2) armele și munițiile (Legea nr. 17/1996 privind regimul armelor de foc și al munițiilor);

(3) materiile explozive (Legea nr. 126/1995 privind regimul materiilor explozive);

(4) produsele și substanțele stupefiante (Legea nr. 76/1969);

(5) deșeurile toxice (Legea nr. 137/1995 a protecției mediului, republicată);

(6) metalele și pietrele prețioase și semiprețioase (Decretul nr. 244/1987)<sup>66</sup>;

(7) obiectele de cult (Legea nr. 103/1992);

Cât privește *sanțiunea* care intervine pentru nesocotirea interdicțiilor de înstrăinare instituite *propter rem* sau, după caz, a condițiilor restrictive de circulație a anumitor bunuri este *nulitatea actului* (absolută, iar în unele cazuri, chiar relativă):

---

<sup>66</sup> A se vedea și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 190/2000 privind regimul metalelor prețioase în România (publicată în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 572 din 16 noiembrie 2000) a cărei aplicare a fost însă suspendată până la discutarea ei de către Parlament prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 295/2000 (publicat în „Monitorul oficial al României”, partea I, nr. 707 din 30 decembrie 2000).