IMPORTANŢA BUNEI-CREDINŢE ÎN DREPTUL DE PROPRIETATE

CZU: 347.23:340.11.5

Elena ARAPU

Școala doctorală Științe Juridice,
Universitatea de Stat din Moldova

THE IMPORTANCE OF GOOD FAITH IN PROPERTY LAW

The present research proposes to focus on the aspects that determine the importance of good faith concept in property right, starting from its importance in the civil law in general and finalized by identifying the particular incidents within the acquisition institutions and exercise of the property right. Considering the existing legislative, doctrinal and judicial practice based on pre-modernized Civil law the task is not an easy one, , also taking in consideration the complexity of the concept under analysis.

Keywords: *importance, good faith, real rights, property, acquisition, exercise.*

De-a lungul istoriei, buna-credință, indiferent de natura şi formele sale de manifestare, a câştigat teren în diverse domenii dar şi în toate ramurile de drept, importanța acesteia fiind de necontestat. Drept dovadă a importanței majore pe care o prezintă în dreptul civil este, cu precădere, atenția sporită a legiuitorului față de buna-credință; or noile contururi legislative aduse Codului civil modernizat în materie de bună-credință vorbesc de la sine.

Astfel, reintitulând art.1 din Codul civil al Republicii Moldova din ,,Bazele legislației civile" în ,,Principiile legislației civile", legiuitorul îl completează, de rând cu alte principii, cu cel al bunei-credințe, după cum urmează: ,,Legislația civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalității participanților la raporturile reglementate de ea, protecția vieții intime, private şi de familie, recunoaşterea inviolabilității proprietății, a libertății contractuale, *protecția bunei-credințe*, protecția consumatorului, recunoaşterea inadmisibilității imixtiunii în afacerile private, necesității de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare a lor de către organele de jurisdicție competente"; respectiv, ridică principiul bunei-credințe la rang de principiu fundamental. Cu toate acestea, Codul civil al Republicii Moldova în redacția anterioară reglementa instituia de bună-credință prin art.9 (articol care îşi păstrează conținutul în actualul art.10): „Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară",

deci existența principiului bunei-credințe era recunoscută şi până la modernizare. Mai mult ca atât, ea putea fi desprinsă şi din Codul civil în redacția din 1964, în cuprinsul căruia cu toate că nu existau norme care să stabilească expres că buna-credință ar fi principiu fundamental, spiritul bunei-credințe guverna esența construcției şi logica normelor legale.

Însă, prin toate modificările operate, legiuitorul a oferit alte dimensiuni bunei-credințe, prin accentuarea importanței sale, prin definirea acesteia, prin conturarea condițiilor sale de aplicare în cadrul diverselor instituții de drept civil, diminuând efortul probant şi argumentativ – toate cu scopul de a exclude aplicarea improprie a acesteia. Desigur, aceste modificări nu prezintă turnuri conceptuale, ci doar de concretizare; or, conceptul de bună-credință rămâne să prezinte aceleaşi caracteristici.

Astfel, deşi nimeni nu neagă faptul că bunei-credințe i s-a oferit, într-o oarecare măsură, un tratament corespunzător pentru un principiu fundamental, bucurându-se de o reglementare destul de largă, aceasta însă s-a dovedit a fi insuficientă pentru contextul jurisprudențial. Or, în ce priveşte aplicarea acestor reglementări, au existat numeroase atentări cu efect de disprețuire, în lipsă de reglementări exprese care să-l statueze ca principiu fundamental, fie, dimpotrivă, prin apelul în exces către acesta, în lipsă de alte argumente forte şi probe – extreme destul de periculoase, de altfel. Şi deşi practic pentru fiecare caz în parte lucrurile nu păreau atât de grave, privite sistematizat aceste aspecte prezentau un impact negativ asupra raporturilor juridice civile şi practicii judiciare în ansamblu.

Fiecare proiect de modificare îşi propune să excludă tot ce provoacă contraziceri şi neclarități în urma aplicării normelor existente şi să includă reglementări care să acopere lacunele – obiective ce au fost atinse în mod special prin modificările aduse Codului civil al Republicii Moldova prin Legea de modernizare a Codului civil.

Prin aceste modificări legiuitorul şi-a propus să atragă atenția subiecților de drept civil asupra importanței pe care o are principiul bunei-credințe în cadrul relațiilor civile şi asupra necesității iminente de respectare a acestuia. Doar un comportament în limitele bunei-credințe al subiecților de drept civil poate să asigure o realizare eficientă a drepturilor acestora.

În Codul civil în redacția anterioară, definirea bunei-credințe era pusă pe seama doctrinei, iar aplicarea normelor în materie de bună-credință în lipsa unei definiții legale avea la bază interpretările doctrinare. Vechea reglementare dată bunei-credințe prezenta greutăți în determinarea comportamentului de bună-credință, în cântărirea gradului de sinceritate, de convingere, de credință, de legalitate cu care cineva afirmă că a acționat sau că acționează aflându-se într-o astfel de stare. Era dificil de stabilit care este ,,unitatea de măsură" cu ajutorul căreia trebuie de decis dacă s-a acționat cu bună-credință, de stabilit care sunt pilonii acestei stări de fapt. Buna-credință se manifestă ca o instituție care presupune o serie de atribute fără de care existența sa ar fi de neconceput [1, p.5]. Şi atunci, care sunt acestea atribute?

Astăzi legiuitorul prevede expres elementele ce caracterizează un subiect de bună-credință, precum: corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a interese-

lor celeilalte părți la raportul juridic. Codul civil al Republicii Moldova modernizat stabileşte, deci, criteriile de apreciere a bunei-credințe, definind-o. Pornind de la formularea cuprinsă în art.1.-1:103 din Proiectul Cadrului comun de Referință (DCFR) [2], legiuitorul defineşte buna-credință, la art.11 alin.(1), astfel: „Buna-credință este un standard de conduită al unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic".

Astfel, prin aceste modificări au fost soluționate o serie de probleme în materie de aplicare a bunei-credințe în ce priveşte determinarea faptului care persoană este de bună-credință, probleme care aveau şi un impact enorm asupra practicii judiciare.

Şi cu toate că acest studiu este centrat pe aplicații ale bunei-credințe drepturilor reale, referindu-ne la impactul modificărilor avem în vedere şi pe cele din cadrul dreptului obligațional. Doctrinarul Sergiu Băieşu menționează: „ Deşi, în cea mai mare parte, termenul „bună-credință" este utilizat în Cartea a doua, dedicată drepturilor reale, totuşi, comparativ cu modificările de până la 01 martie 2019, întâlnim „insistent" acest termen şi în Cartea a treia dedicată obligațiilor" [3].

În materia drepturilor reale, implicarea instituției bunei-credințe poate să fie semnalată pe două paliere: cel al dobândirii acestora şi cel al efectelor juridice pe care le presupune exercițiul atributelor lor [1, p.20].

Dreptul de proprietate este definit [4, p.51] ca un drept subiectiv ce conferă titularului exercitarea în putere proprie şi în interes propriu a atributelor de posesiune, folosință şi dispoziție asupra bunurilor sale în limitele stabilite de lege, care poate fi dobândit prin unul dintre modurile prevăzute la art.509 Cod civil, cum ar fi ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum şi prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate ca efect al dobândirii cu bună-credință.

De regulă, buna-credință nu este prin ea însăşi generatoare de drepturi reale. Mai exact, numai starea de bună-credință în care se află o persoană nu-i permite să câştige sau să păstreze un drept real şi aceasta cu atât mai mult cu cât acel drept este dreptul de proprietate, ci numai dacă o astfel de condiție este alăturată altor condiții prevăzute de lege [1, p.24].

De exemplu, în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune (alin.(1) art.524 Cod civil), legiuitorul condiționează dobândirea dreptului real sau a altui drept patrimonial (dreptul înregistrat) de exercitarea posesiei sub nume de proprietar al bunului asupra căruia poartă dreptul înregistrat: a) timp de 3 ani, în cazul în care a dobândit dreptul cu titlu oneros şi, pe toată durata posesiei, a posedat cu *bună-credință*; b) timp de 5 ani, în cazul în care ea a dobândit dreptul cu titlu gratuit şi, pe toată durata posesiei, a posedat cu *bună-credință*; sau c) timp de 10 ani, în celelalte cazuri.

La alin.(1) art.523 Cod civil leginitorul prevede:„Dobânditorul de bună-credință dobândeşte dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul dispozițiilor art.420, şi în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție

este ineficient pe alt temei. Buna-credință trebuie să subziste până în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului", în cumul cu prevederile alin.(2) dobânditorul de bună-credință nu dobândeşte, în temeiul dispoziţiilor alin.(1), dreptul înregistrat, în cazul în care, dobânditorul *a obținut dreptul înregistrat cu titlu gratuit* sau dobânditorul *nu a intrat în posesia bunului* care face obiectul dreptului înregistrat). Astfel, pentru a dobândi un drept înregistrat în temeiul unui act juridic, nu este suficient doar ca dobânditorul să fie de *bună-credință*, adică la momentul încheierii actului să fi avut convingerea că cocontractantul său este adevăratul proprietar, este necesar ca acesta şi să fi intrat în posesia bunului şi să fi *obținut dreptul înregistrat cu titlu oneros*.

Cât ține de exercitarea dreptului de proprietate, ca şi a oricărui alt drept, legiuitorul îndrumă subiecții de drept civil spre o exercitare cu bună-credință. Or, un comportament contrar acestui standard stabilit de legiuitor poate avea consecințe sancționatorii pentru titular. De exemplu, exercitarea dreptului subiectiv civil fără urmărirea unui interes legitim, ci având intenția vădită de a cauza altuia un prejudiciu sau de a-i provoca o daună în alt mod, constituie o exercitare abuzivă; or, conform alin.(1) art.13 Cod civil, „niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept)".

Referințe:

1. COTEA, F.S. *Buna-credință. Implicații privind dreptul de proprietate*. Bucureşti: Hamangiu, 2007.
2. Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law Draft Common Frame of Reference (DCFR).
3. BĂIEŞU, S. *Buna-credință. Principiu fundamental al dreptului civil* Disponibil: https://juridicemoldova.md/5808/buna-credinta-in-drept-civil.html [Accesat: 22.04.2021]
4. BAIEŞ, S., VOLCINSCHI, V., BĂIEŞU, A., CEBOTARI, V., CREȚU, I. *Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor*. Vol.II. Chişinău: ÎS „Tipografia Centrală", 2005.