

Tibád Tekla*

A JÓHISZEMŰSÉG SZEREPE AZ INGATLANOKNAK NEM TULAJDONOSTÓL VALÓ TULAJDONSZERZÉSÉBEN

I. Bevezető

Római jogi alapelv, hogy senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyi saját magának van: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*¹. Annak, aki valamely dolog tulajdonjogát meg akarja szerezni, minden esetben kutatnia kellene, hogy vajon az átruházó valóban tulajdonos-e vagy sem. Minden jogrend azonban a kereskedelmi forgalom akadálymentessége érdekében engedményekre kényszerült a fentebbi logikai tétel szigorú alkalmazását illetően. Ezen engedmények a nem-tulajdonostól való tulajdonszerzés eseteiként ismertek, és az a jellemzőjük, hogy a tulajdonjog keletkezése a szerző vagyonaiban megvalósul, annak ellenére, hogy az átruházója nem volt tulajdonos (*non domino*).

Tanulmányunkban azzal foglalkozunk, hogy a román polgári jogban a jóhiszeműség milyen szerepet játszik az ingatlanoknak nem-tulajdonostól való tulajdonszerzésének eseteiben: képes-e a tulajdonjog átruházását önmagában megvalósítani, vagy támaszt-e a pozitív jog egyéb követelményeket is a szerző jóhiszeműségén kívül. Konkrétan ezt a kérdést a következő tényállás szempontjából vizsgáljuk: a román demokratikus állam- a rendszerváltás után a 2001. évi 10-es sz. törvény megjelenése előtt, mely el-

ismerte az ingatlanok elkobzásának önkényességét és, hogy az eredeti tulajdonosok soha nem veszítették el tulajdonjogukat ingatlanjaik fölött s következésképpen jogosultak a természetben való visszaszolgáltatásra- elidegenít egy ingatlant egy harmadiknak aki a jóhiszeműségére hivatkozik az eredeti tulajdonos által beindított tulajdonkeresettel szemben. Elégséges-e a szerző jóhiszeműsége ahhoz, hogy az eredeti tulajdonos keresetét visszautasítsa a bíróság?

A válasz elméletileg a fentemlélt törvény 46-os cikkelyének 2.bekezdésében található, mely kimondja, hogy az állam által érvényes jogcím nélkül elvett ingatlanok feletti jogügyletek semmisek, azokat az eseteket kivéve, amikor ezek jóhiszeműen kötötték meg. A cikkely lakonikus fogalmazása csak egy dologban egyértelmű: a törvénykező egy kivételt állít fel a cikkely első részében megfogalmazott elvvel szemben, rámutatva, hogy az állam által törvénytelenül elkobzott ingatlanokra vonatkozó jogügyletek nem tekinthetők semmisnek azokban az esetekben, amikor ezek jóhiszeműen lettek megkötve. A törvénykező azonban homályos marad a cikkely által felvetett több kérdést illetően:

– mit kell értenünk „a jóhiszeműen megkötött jogügyleten”, azaz a jóhiszeműség csak

* A szerző III. éves egyetemi hallgató a Babeş-Bolyai Tudományegyetemen. A dolgozat a VI. Erdélyi Tudományos Diákköri Konferencián (Kolozsvár, 2003) a jogtudományi szekcióban I. díjat kapott.

1 A római maximáról bővebben, I. I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului. Adagii și locuțiuni latine în dreptul românesc*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 2000, 234-235 o.; I. Albu, A. Man, *Regula nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet și abaterile de la această regulă*, Revista de drept comercial, nr. 7-8/1996, 83 o.

az egyik szerződő felet vagy mindkettőt kell jellemezze. (III)

- milyen értelmezést szándékolt adni a törvénykező a jóhiszeműségnek (IV)
- milyen joghatásokat képes kifejteni a jóhiszeműen megkötött jogügylet: érvényes lesz-e, megtámadható vagy felbontható, és amennyiben érvényes, képes-e a tulajdonjog nyombani átszállását megvalósítani. (V)

Még mielőtt a kérdések részletes elemzésébe vágnánk, elengedhetetlennek tartjuk a válaszok megtalálásában a vizsgált tényállás történelmi háttérének megvilágítását.

II. A vizsgált tényállás történelmi háttere.

Eltérően a többi közép- és kelet-európai ex-kommunista államtól, melyek a kommunista rendszer összeomlását követő első években megpróbálták rendezni az elkobzott javak visszaszolgáltatását², természetben vagy kárpótlás útján, Romániának több mint egy évtizedre volt szüksége egy keret-törvény elfogadásához³, mely egészében próbálja megoldani a román kommunista állam által elkobzott ingatlanok jogi helyzetét.

Ebben a politikai kontextusban, a rendszerváltást követően, a javaiktól megfosztott tulajdonosok, látván, hogy nincs politikai akarat a kérdés törvényben való megoldására, tulajdonkereseteket indítottak be⁴ az alperes román állammal szemben, kérve a tulajdonjoguk megsértésének

megállapítását és javaik kizárólagos tulajdonukba való visszaszolgáltatását. Miután a bíróságok többsége elfogadta e kereseteket a Legfelső Bíróság 1/1995-ös határozatával⁵ véget vetett ennek a gyakorlatnak, kimondva, hogy a bíróságok nem kompetensek a 92/1950-es rendelet alapján államosított ingatlanok visszaszolgáltatásáról dönteni, ez kizárólag a törvénykező hatáskörébe tartozik. Annak ellenére, hogy ez a határozat a 92/1950-es dekrétum alapján államosított ingatlanokra vonatkozott, a valóságban a bíróságok minden tulajdonkeresetet visszautasítottak, függetlenül a jogszabálytól, amely az ingatlan elvételének alapját képezte, vagy akár függetlenül attól a tényről, hogy az állam bármilyen jogszabály hiányában vette el tulajdonosától ingatlanját.

Híven a Legfelső Bíróság által megszabott irányvonalhoz, a 112/1995-ös törvény⁶ felhatalmazta a Legfelső Ügyészt, hogy megtámadja azokat a jogerős határozatokat, amelyek alapján a volt tulajdonosok visszakaptak olyan ingatlanokat is, melyek a kommunizmus idején, de jogcímmel kerültek ki birtokukból (pl. egy érvényes adás-vételi szerződés nyomán). A törvény pontos fogalmazása ellenére, a Legfelső Ügyész tömegével támadta meg a jogerős bírósági határozatokat, melyek visszaszolgáltatták a volt tulajdonosoknak ingatlanjaikat, azokat is melyek érvényes jogcím nélkül lettek elkobozva⁷.

Később, mind a törvénykező⁸, mind a joggyakorlat⁹, egy újabb száznyolcvan fokos fordulatot téve elismerte a jogfosztott tulajdonosok lehetőségét jogsértésük bírói úton való érvénye-

2 Németország, például, az Egyesítési Szerződés keretén belül és két egymást követő törvényben (1991,1992- Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen) szabályozta a restitúció kérdését- I. Cl. Witz, F. Furkel, *Chronique de droit civil allemand, sept. 1991- dec. 1993*, Revue Trimestrielle de Droit civil 2/1994, 443.o.; a többi ex-kommunista állam tekintetében I. L. Pena, *Sinteza a legislatiei privind restituirea sau compensarea bunurilor nationalizate, expropriate, ori confiscate abuziv de fostele tari comuniste europene*, Buletin de informare legislativă 1/1998, 7-21. o.

3 A rendszerváltást követően több mint 17 jogszabály jelent meg, melyek csak részleteiben szabályozták az elkobzott javak visszaszolgáltatását, azonban a törvénykező minden alkalommal ígéretet tett egy kerettörvény megalkotására, mely rendezné a kérdés minden aspektusát; bővebben I. M. Nicolae, *Situatia bunurilor preluate abuziv in Romania*, a Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv. Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată de F.A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae első kötetében, II. kiadás, Ed. Rosetti, București, 2002, 23-24.o.

4 A keresetek jogalapja a Ptk. 480. cikk. mely kimondja, hogy a tulajdonos kizárólagos élvezője a dolog kínálta prerogatíváknak: usus, fructus, abusus és minden személy köteles tartózkodni a tulajdonjog megsértésétől. Egyértelmű, hogy a kommunizmus idején a tulajdonkereset beindítása az állammal szemben egyszerű formalitás lett volna, hiszen a hatalomnak alárendelt bíróságoknál esélye nem volt a jogsértett tulajdonosnak nyerni.

5 Melyet 1995 febr. 2.-án fogadott el a Legfelső Bíróság, 25 igen, 20 nem szavazattal, tehát nagyon szoros többséggel

6 Megjelent a M. Of. al României nr. 279/29.11.1995

7 I. C.S.J., secț. civ., dec. nr. 976/1995, Dreptul nr. 2/1996, 115.o.; C.S.J., secț. civ., dec. nr. 1124/1996, Dreptul nr. 6/1997, 114.o.; C.S.J., secț. civ., dec. nr. 818/1996, Dreptul nr. 6/1997, 116.o.; C.S.J., în complet de 9 judecătorești, dec. nr. 7/1997, Dreptul nr. 6/1998, 137.o.

8 I. H.G. nr.11/1997, 1.cikk. 5.bek.; Legea nr. 213/1998, 6.cikk.2.bek.

9 I. C.S.J., în secții unite, Hot. nr. 1/28.09. 1998; melyet egyöntetű szavazattal fogadott el a Legfelső Bíróság

sítésére. Ez az újabb fordulat feltehetően az Európa Tanács ajánlásainak tudható be, mely sürgette Románia ingatlanvisszaszolgáltatásról szóló törvényeinek megváltoztatását, ajánlás melyet a román állam a tulajdonjog megsértéséért való, az Európai Emberjogi Bíróság előtti elítélése követett¹⁰.

Ilyen ellentmondások után csak 2001-ben, 12 évvel a rendszerváltást követően jelent meg a 10. sz. törvény, mely csaknem egészében szabályozza¹¹ a román kommunista állam által elkobzott ingatlanok jogi helyzetét, alapelve pedig, hogy az ingatlanvisszaszolgáltatás természetben történik (*restitutio in integrum*), csak kivételes esetekben folyamosodik a volt tulajdonos kárpótlásához, amikor a természetbeni visszaszolgáltatás már nem lehetséges. A problémát azonban az jelenti, hogy a román állam a 112/1995-ös törvény alapján, mely lehetővé tette érvényes jogcímmel megszerzett ingatlanok elidegenítését, eladott több érvényes jogcím nélkül elvett ingatlant is.

Megérkeztünk vizsgált tényállásunkhoz: az eredeti tulajdonosok tulajdonkereseteket nyújtanak be a harmadikok ellen, akik az államtól jogcím nélkül elvett ingatlant vásároltak és jóhiszeműségükre hivatkoznak. Lássuk tehát közelebbről hogyan oldja fel a 46(2) ezt a konfliktushelyzetet, általánosabban fogalmazva: milyen joghatások kifejtésére „elegendő” a szerző jóhiszeműsége.

III. Elégséges a szerző jóhiszeműsége vagy mindkét ügyletkötő félnek jóhiszeműnek kell lennie?

E kérdésre válaszolva szó szerinti értelmezés kínálkozik, amely arra a következtetésre vezet, hogy az elemzett törvénycikkely csak azokra az esetekre vonatkozatható, melyekben mindkét szerződő fél jóhiszemű, minthogy a szerződés egy akaratmegegyezés és a törvény nem jelöli meg azt a felet, melynek személyében a jóhiszeműségnek meg kell nyilvánulnia (*ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*)¹². Formállogikailag ez az érvelés helyes, a valóságban azonban nem fogadható el, hiszen az állam aki az ingatlanok önkényes elvételét végrehajtotta, nem tekinthető jóhiszeműnek. Másrészt pedig a jogügylet semmisségének elkerülése elsősorban a jóhiszemű szerző érdeke¹³, aki próbálja a megszerzett jót megőrizni, míg az elidegenítő, függetlenül a jó- vagy rosszhiszeműségétől, köteles természetben visszaszolgáltatni az ingatlant vagy kártérítést fizetni, az ő szubjektív álláspontja csupán a visszaszolgáltatási kötelezettség nagyságára van befolyással.

A cikkelyt elemzők többsége egyetért abban, hogy a jóhiszeműség elég ha csak a szerző (vásárló) személyében létezik, a 46(2) cikk. hatásait illetően megoszlanak a vélemények¹⁴. Ebből a doktrináris disputából kiderül, hogy a törvény

- 10 a döntéssel kapcsolatban I. C. L. Popescu, *Comentariu asupra Hotărârii Curții Europene a Drepturilor Omului din 28 octombrie 1999 în cauza Brumărescu contra România*, Revista română de drepturile omului, nr. 18/2000, 8-34.o.; idem, *Hotărârile CEDO pronunțate în cauzele privind România în perioada 1998-2000*, Dreptul nr. 10/2001, 32-37. o.; România további, a tulajdonjog megsértéséért való elítéléseit illetően I. C. L. Popescu, *Jurisprudența organelor Convenției europene a drepturilor omului în cauzele privind plângerile împotriva statelor din Europa Centrală și Orientală până în anul 2002*, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Jurisprudentia nr. 2-4/ 2002, 25-26. o.
- 11 Megjelent a M. Of al României nr 75/14. 02.2001; 8. cikk. 2. bek. alapján a törvény hatályán kívül esnek azok a javak melyek visszaszolgáltatásáról egy korábbi jogszabály rendelkezik, ill. a nemzeti kisebbségek közösségétől ill. történelmi egyházaktól elkobzott javak, melyekről egy későbbi törvény rendelkezik majd.
- 12 Ezt az argumentációt javasolja R. Popescu, R. Dincă, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil*, Dreptul nr. 6/ 2001, 6-7. o.; idem, *Discuții cu privire la sfera actelor juridice care cad sub incidența art. 46 alin. 2 din Legea nr 10/2001*, Dreptul nr 2/2002, 82.o.
- 13 I. P. Perju, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil*, Dreptul nr. 6/2001, 16-17. o.; M. Nicolae, *op. cit.*, 307. o.
- 14 Nem kevesebb mint hat vélemény körvonalazódott a cikkely kapcsán, I. (1) R. Popescu, R. Dincă, *op. cit.*, Dreptul 6/2001, 5-6. o.; idem, *Discuții cu privire la sfera actelor juridice care cad sub incidența art. 46 alin. 2 din Legea nr. 10/2001*, Dreptul nr. 7/2002, 82-88. o.; (2) E. Chelaru, *Legea nr. 10/ 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945- 22 decembrie 1989, comentată și adnotată*, Ed. All Beck, București, 2001, 246-247. o.; (3) I. Adam, *Legea nr. 10/ 2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2001, 81-97. o.; I. Adam, A. Rusu, *Discuții în legătură cu regimul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor preluate de stat ori de alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989*, Dreptul nr. 8/2002, 41-64. o.; (4) P. Perju, *op. cit.*, Dreptul nr. 6/2001, 18.o.; idem, *op. cit.*, Dreptul nr. 8/2002, 32-41.o.; (5) D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării*, Dreptul nr 1/2002, 59.o.; (6) M. Nicolae, *op. cit.*, 297.o.

szövege nem jeleskedik törvénytechnikai elvárások szempontjából, a felsorakoztatott vélemények különböző értelmezéseket tulajdonítanak és eltérő hatásokat fűznek a jóhiszemőség fogalmához. Egyesek álláspontja szerint a törvény jóhiszemőség alatt egy puszta tévedést ért, mely a törvény hatályba lépéséig nem fejthetett ki semmiféle joghatást; mások a jóhiszemőség alatt egy szubjektív tévedést értenek, mely az állam tulajdonátruházó képességére vonatkozik; egy harmadik meglátás szerint pedig a jóhiszemőség azonosul egy *error communis facit jus* helyzettel. A törvénykező pontosításának hiányában szükségesnek találjuk a jóhiszemőség fogalmának köztörvényi értelmét közelebbről megvizsgálni.

IV. A jóhiszemőség értelmezése és szerepe ingatlanokra vonatkozó jogügyletekben

§.1. A jóhiszemőség mint jogi fogalom

A román polgári törvénykönyv nem szolgál egy általános érvényű meghatározással a jó- vagy rosszhiszeműségekre nézve¹⁵, használja azonban ezt, a jogviszonyokban való különböző megnyilvánulási formáiban:

- egyik értelemben, a jóhiszemőség a szerződés végrehajtásában megnyilvánuló lojalitási és együttműködési kötelezettséget jelenti¹⁶ (Ptk. 970 cikk.)
- egy másik értelemben a jóhiszemőség alatt egy személy arra vonatkozó téves meggyőződését kell értenünk, hogy egy jog az ő vagy más tulajdonát képezi (Ptk 1898 cikk.)

Ez utóbbi jelentés releváns dolgozatunk szempontjából, mely a rövidített időtartamú elbirtoklás összefüggésében merül fel, de analógiás alapon a mi tényállásunk tárgyalásában is alkalmazható.

Eltérően a kontraktuális lojalitástól, amely mindig a szerződő fél lelki folyamatainak a kivételése, leképződése és egy, az erkölcs elvárásainak megfelelő magatartást kíván, a tulajdon-szerzés esetében vizsgált jóhiszemőségnek kognitív tartalma van, egy jogi relevanciával bíró helyzetbe vetett téves hitet jelöl¹⁷. Ez a jóhiszemőség azonban nem eredhet egyszerű tudatlanságból, a szerző fél passzivitásából, hanem egy vétségtől független, menthető meggyőződéssel kell alapulnia¹⁸. Ehhez, a meggyőződésnek megalapozottnak s objektív tények által ellenőrzöttnek kell lennie. El kell fogadnunk ezt a kritériumot, hisz ellenkező esetben a jóhiszemőség egyedüli ismérve a kifejezésre juttatott meggyőződés lenne, mely, a román jogrendszerben, ahol a jóhiszemőség törvényi vélelemzésnek örvend, megdönthetetlené válna. A jóhiszemőség alapjául szolgáló tévedés valahol középúton helyezkedik el az ismeret és tudatlanság között¹⁹.

A jóhiszemőség tehát téves hitet jelent, nem elég azonban hinni és tévedésbe esni (*glauben und irren*), a tévedés kifogástalan, aktív, informálódó magatartás eredménye kell legyen²⁰, amely mentes bármilyen vétségtől, óvatlanság vagy gondatlanság formájában. Következésképpen nem élvezheti a jóhiszemőség privilégiumát az, aki tudott vagy akinek tudnia kellett (*aut scit aut scire debet*) a jogi helyzet szabálytalanságairól, a legkisebb kétség az elidegenítő tulajdonosi voltát illetően, kizárja a jóhiszemőséget²¹.

15 a jóhiszemőség komparatista megközelítése és egy jövőbeni Európai Polgári Törvénykönyvben betöltendő szerepéről I. M. Hesselink, *Good Faith, Toward a European Civil Code*, Ars Aequi Libri, Kluwer Law International, 1998, 285-315.o.

16 I. L. Pop, *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, 1998, 62-63. o., F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit civil. Les obligations*, 6e édition, Dalloz, Paris, 1996, 349.o., 415.o.; annak ellenére, hogy a cikkely a szerződés végrehajtásában megkívánt jóhiszeműségről beszél, a jóhiszeműségből eredő lojalitási és együttműködési kötelezettség a szerződés formálódási szakaszában is fennáll, I. J. Calois- Auloy, F. Steinmetz, *Droit de la consommation*, 4e éd., Dalloz, Paris, 1996, 48.o.

17 D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei, București, 1981, 130-141.o.

18 J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, t. III., PUF, 1962, 217-218.o., 65.sz.; G. Cornu, *Bonne foi*, Association Henri Capitant. Vocabulaire juridique, 7e éd., PUF, 1998, 109-110.o.

19 G. Cornu, *op. cit.*, 109.o.

20 H.G.Bruns, *Das Wesen der bona fides bei der Ersitzung*, Berlin, 1872, 23.o., apud, D. Gherasim, *op. cit.*, 26.o.

21 M. Planiol, G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français. Les biens*, 2e éd., t. III, par M. Picard, LGDJ, 1952, 711.o., 720.sz.; F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 5e éd., Dalloz, Paris, 1998, 321.o.; Trib. Supr., col. civ., dec. nr. 18/1966, Repertoriu de practică...pe anii 1952-1969, 175.o. Th. Revet, Propriété et droits reels, RTDciv. nr. 1/2002, 122 o.

§.2. A jóhiszeműség értelmezése a telekkönyvi szabályok alapján

A tárgyalt tényállásunkban a szerző gyakran azaz védekezik, hogy az ingatlannyilvántartásban a román állam szerepelt tulajdonosként, tehát ő jóhiszemű volt a jogügylet megkötésekor²². El kell azonban mondani, hogy az ingatlannyilvántartási törvény²³ jóhiszeműnek vélelmezi mindazokat, akik megbíztak a telekkönyv bejegyzéseiben, ez a vélelmezés azonban megdönthető, ha a szerző bármilyen más módon tudomást szerzett arról, hogy a telekkönyv nem a valós helyzetet tükrözi²⁴. Észrevehetjük tehát, hogy a jóhiszeműség meghatározásában, az ingatlannyilvántartási törvény egyforma jelentőséget tulajdonít az ingatlan telekkönyvön keresztüli nyilvánossá tételének és a szerzőnek a valós jogi helyzetről való tudomásának. Ahogyan ezt P. Vasilescu megfogalmazta: „ a valós ismerethez való folyamodásnak, még ott is ahol a törvény egy nyilvánvántartáson keresztül megvalósult tudást vélelmez, az a szerepe, hogy meggátolja a törvényes nyilvánvántartás spanyolfalként történő használatát a valós helyzet és a nyilvános helyzet között, amikor mindkettő ismert a rosszhiszemű harmadik által”²⁵.

§.3. A jóhiszeműség bizonyítása

A román polgári törvénykönyv 1899(2) cikk vélelmezi a jóhiszeműséget, a felperes az akinek bizonyítania kell, hogy az alperes ismerte vagy legalábbis kétségei lehettek a valós jogi helyzetet

illetően. A rosszhiszeműségnek, mint ténykörülmenynek, bizonyítása, bármilyen bizonyítóeszköz felhasználásával lehetséges, akár egyszerű vélelem útján levonható valószerű helyzetekből, és a tévedést indukáló helyzet jogszerű vagy jogszerűtlenségéből, amely bizalmat vagy kétséget sugallt a jóhiszeműség tekintetében.

V. A jóhiszeműség joghatásai

§.1. A jóhiszeműen megkötött jogügylet hatása az elidegenítő és a szerző között (1), illetve az eredeti tulajdonos és a szerző között (2)

(1) Eltérően a francia²⁶ vagy olasz jogtól²⁷, a román polgárjogi törvény nem szabályozza explicit módon egy jóhiszemű szerzőnek a nem tulajdonossal kötött ingatlanra vonatkozó jogügyletének (adásvétel) sorsát. A többségi vélemény az, hogy a törvénykező a problémát az általános polgári jogi elvek fényében kívánta rendezni, de ezen jogelvek alkalmazását illetően máig nem jutott közös nevezőre a szakirodalom.

Három vélemény körvonalazódott egy non dominus és jóhiszemű szerző között létrejött adásvétel hatásait illetően:

a.) egy ilyen jogügyletnek hiányzik a *causa*-ja²⁸, ami a jogügylet semmisségét vonja maga után a Ptk. 966.cikk. értelmében

b.) megtámadható, ami ezen álláspont jogi megalapozását illeti, több véleményt is felsorakoztatott a doktrína:

22 Így érvel I. Adam, A. Rusu, *op.cit.*, 75.o.

23 A 7/1996-os kataszteri és ingatlannyilvántartási törvény nyújtotta szabályozásról ill. az előző egyes vélemények szerint ma még hatályos ingatlannyilvántartási rendszerről l. I. Albu, *Publicitatea imobiliară în dreptul român*, Dreptul nr. 11/1996, 5-8.o.; M. Ionescu, *Principiile de bază ale publicității imobiliare și ale noului sistem adoptat prin Legea nr. 7/1996*, Dreptul nr. 10/1998.; A.A.Țuluș, *Ațiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări*, Dreptul nr. 11/1999, 32-33.o.; M.D. Bocșan, *Natura juridică a acțiunii în prestație tabulară*, Dreptul nr. 10/1998, 23.o.; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela, București, 2000,106.o.; T. Dârjan, *Notă la dec. civ. nr. 1731/1999 a C.Ap. Cluj*, în Dreptul nr. 12/2000, 113-116.o.; L.Pop, *op. cit.*, 308-312.o.

24 Erről szól a 7/1996-os törvény 33 és 34. cikk., mely csaknem azonos a 115/1938-as törvényerejű rendelet idevágó szakaszaival

25 P. Vasilescu, *Relativitatea actului juridic civil. Repere pentru o nouă teorie generală a actului de drept privat*, Ed. Rosetti, București, 2003, 287.o.

26 A francia Ptk. 1599-es cikk. alapján egy nem tulajdonossal kötött adásvételi szerződés semmis: „la vente de la chose d'autrui est nulle: elle peut donner lieu à des dommages-int?rets lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fut à autrui.” A cikkely értelmezéséről s a körülötte felmerült vitákról bővebben, l. H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, *Les grands arr?ts de la jurisprudence civile*, Dalloz, Paris, 1994, 720-725.o., 176.sz

27 Az olasz Ktk. 59. cikk.: „la vendita commerciale della cosa altrui e valida, essa oblige il venditore a farne l'aquisto e la consequa al compratore, sotto pena del risarcimento dei dauni.”

28 l. E. Lupan, D. Popescu, M. Răchită, *Drept civil. Teoria generală*, Cluj-Napoca, 1992, 167.o.

- error in personam, azaz a szerző téves meggyőződése az elidegenítő tulajdonátruházási képessége fölött²⁹
- error in substantiam, tévedés a dolog azon tulajdonságát illetően, hogy az elidegenítő tulajdonát képezi³⁰
- a prekontraktuális informálási kötelezettség megsértése³¹
- mivel az, hogy a dolog az elidegenítő tulajdonában legyen, érvényességi feltétel, ennek hiányában a szerződés nem jöhet létre; mivel az érvénytelenségi szankció magánérdekeket véd, megtámadhatóságról beszélünk³².

c.) felbonthatóság³³, mely azon alapul, hogy külön kell választanunk egy adásvételi szerződést kötelmi jogi részre és dologi jogi joghatásokra (tulajdonátruházás); ha az elidegenítő egy non dominus, a kötelmi jogviszony érvényes, ám felbontható, amennyiben az eladó nem teljesíti tulajdonátruházási köteleességét.

(2) Egyes esetekben a hazai joggyakorlat³⁴, melynek döntéseit a román szakirodalom egy része is támogatja³⁵, érvényesnek nyilvánított egy nem-tulajdonos és egy jóhiszemű szerző között megkötött ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, elutasítva az eredeti tulajdonos tulajdonkeresetét, a döntést a jóhiszeműség védelmére, a méltányosság és a társadalmi hasznosság elvére alapozva.

Az indoklás több mint vitatható, mert a román jogrendszerben az ingatlanok tekintetében, a jóhi-

szeműség önmagában nem elégséges a tulajdonjog nyombani átruházásához, ez csak akkor lehetséges, ha egy error communis helyzet áll fenn, amikor a szokásjog megfosztja az eredeti tulajdonost jogától, a kereskedelmi forgalom biztonsága és a jogviszonyok stabilitása érdekében³⁶. Ez utóbbi elv esetében sem beszélhetünk a méltányosság alkalmazásáról, mégis a jogrend kohéziója megkívánja, hogy a konfliktusban álló magánérdekek (eredeti tulajdonos vs jóhiszemű szerző) egyikét helyezze előnybe a jog. Következésképpen, annál kevésbé tartható fenn az álláspont miszerint egy egyéni, szubjektív (és nem kollektív) tévedés méltányossági okok miatt megalapozná az eredeti tulajdonos jogától való megfosztását.

A másik eset: amelyben a jóhiszeműség joghatásokat fejt ki az elbirtoklás (uzucapiune de scurtă durată)³⁷ intézménye, amikor egyesülve egy jogcímmel és egy 10-20 év közötti birtoklási időtartammal egy non dominustól szerzett ingatlan tulajdonszerzéséhez vezet. Ezen jogintézmény alapja épp az említett társadalmi hasznosság³⁸, az elbirtoklás a kereskedelmi forgalom stabilitása végett lett szabályozva. Ha elfogadnánk, hogy az említett társadalmi hasznosságot célzó elvek alapján azonnal megvalósulna a tulajdonjog átruházása, az elbirtoklás intézménye tárgyitalanná válna.

Ugyanakkor, ha elfogadnánk e jogilag aggályos érvelést, ellentmondásba kerülnék a román polgári törvénykönyv szellemével, mely az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogokat privilegizálja,

29 F. Deak, *Contracte civile speciale*, Ed. Actami, București, 1999, 42.o.és köv.

30 Ibidem.

31 M.D.Bocșan, S. Bogdan, *Considerații civile și penale asupra vânzării lucrului altuia*, Dreptul nr. 4/1999, 49-50.o., R. Codrea, *Consecințele vânzării lucrului altuia în situația în care cel puțin cumpărătorul ignoră că contractează cu un neproprietar*, Dreptul nr. 9/1998, 28.o.

32 Korábbi véleményét megváltoztatva, így érvel D. Chirică, még publikálatlan szerződésjogi értekezésében

33 D. Chirică, *Contracte civile speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, 62.o.; C. Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, All Beck, București, 1999, 52-58.o.

34 I.Trib. Supr., col.civ., dec. nr. 1433/1957, *Culegere de decizii (C.D.) 1957*, 70-76.o.; idem, col. civ., dec. nr. 568/1983, *C.D. 1983*, 31-35.o.; idem, col civ., dec. nr. 1812/1984, *C.D. 1984*; Trib. Jud. Mehedinți, dec. civ.nr. 274/1984, cu *notă* de I.Lulă, *Revista română de drept*, nr. 1/1985, 46-49.o.; C.Ap.Buc. secț. a IV-a civ., dec. 823/1997, *Culegere de practică judiciară civilă 1993-1998*, coord. D. Lupașcu, Ed. ALL Beck, București, 1999, 159-160.o.; C. Ap. Craiova, secț. civ., dec. nr. 5638/2002, *Curierul Judiciar* nr. 3/2003, 32-35.o.

35 Tr. Ionașcu, E. Barasch, *Nulitatea actului juridic civil*, *Tratat de drept civil. Partea generală*, I.köt., Tr. Ionașcu e.a., Ed. Academiei, București, 1967, 350.o.; T.R. Popescu, *Contractul*, *Teoria generală a obligațiilor*, T.R. Popescu, P. Anca, Ed. științifică, București, 1968, 105-106.o.; D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. științifică, Buc., 1969, 557.o.; O. Căpățînă, *Nulitatea actului juridic civil*, *Tratat de drept civil. Partea generală*, I.köt., Ed. Academiei, Buc., 1989, 246-247.o.; A. Țiclea, V. Lozneanu, *Reflecții în legătură cu principiul ocrotirii subdobânditorului de bună-credință*, *Dreptul* nr. 12/2000, 43-49.o.

36 F.Terré, *Introduction générale au droit*, Dalloz, 5e éd., Paris, 2000, 433.o., 401.sz.

37 Az intézményről bővebben I. C. Hamangiu, I. Rosetti- Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, II. köt., II. kiadás, Ed. All Beck, București, 2002, 165-184.o., 388-423. sz.; L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, 231-234.o.; A. Boar, 115-143.o.

38 A. Boar, *op. cit.*, 24-31.o.

az ingók fölötti jogokkal szemben.³⁹ Így, bár az ingóságok esetében a szabály „a birtok jogcímet ér” (en fait de meubles la possession vaut titre)⁴⁰ a törvénykező ebben az esetben is szigorú feltételekhez köti a tulajdonjog jóhiszeműség általi megszerzését: az 1909(1) cikk. nem bír általános érvénnyel, egy speciális tényállást határoz meg, melynek teljesüléséhez több feltétel együttes megléte szükséges⁴¹ a tulajdonos ingóságát valamilyen jogviszony alapján (letét, haszonkölcsön, bérlet) valaki másra bízta, a bíráló visszerhesen elidegenítette az ingóságot egy jóhiszemű harmadiknak a tulajdonos beleegyezése nélkül, a jóhiszemű harmadik az ingóság birtokában van. Sőt, abban az esetben is, melyben a jóhiszemű birtokosa az ingóságnak, a dolgot tolvajtól vagy találtól szerezte, tehát az ingóság az eredeti tulajdonos birtokából annak akarata ellenére került ki, a tulajdonosnak a törvény a jóhiszemű szerzővel szemben az első szerzéstől számított három éven belül visszaváltási jogot biztosít.

Láthatjuk tehát, hogy a román polgárjogi rendszer által kevésbé fontosnak nyilvánított ingóságok esetén is a nem-tulajdonostól való nyombani tulajdonszerzés szigorú feltételekhez kötött. Így nem véletlen, hogy az ingatlanok esetén a jóhiszemű birtoklás nem elégséges a tulajdonkereset elutasításához, további feltételek teljesülése szükséges a jóhiszemű szerző tulajdonossá válásához: az elbirtoklás esetében a 10-20 év közötti birtoklási időtartam és egy jogcím, míg az error communis esetében egy mindenki által osztott elkerülhetetlen tévedés megléte. Elfogadhatatlan tehát az a joggyakorlat, amely a jóhiszemű birtokost preferálja akkor is, ha sem az elbirtoklás, sem az error communis esete nem áll fenn. Sajnálatos, hogy a

román Akotmánybíróság is a 46(2) alkotmányos kontrolljában úgy döntött⁴², hogy e cikkely vonatkozik a törvény hatályba lépése előtt megkötött jogügyletekre is és, hogy a korábbi joggyakorlattal egyetemben a nemo plus juris... és a jóhiszeműség elvének konfliktusában – azaz az eredeti tulajdonos és a jóhiszemű harmadik érdekeinek összeütközésében – ez utóbbit kell preferálnunk. Az Alkotmánybíróság, jogilag megmagyarázhatatlan alapokon érvelve⁴³, egybemossa a jóhiszeműség fogalmát az error communis facit jus kutumiáris elvvel, arra a következtetésre jutva, hogy az állam és a jóhiszeműségükre hivatkozó harmadikok között megkötött adás-vételi szerződés pillanatában egy error communis helyzet állt fenn. A továbbiakban megvizsgáljuk az error communis facit jus elv teljesülési feltételeit (§.2.1.), az általa kifejtett joghatásokat (§.2.2) és, hogy a tárgyalt esetünkben valóban fennáll-e vagy sem az error communis helyzet (§.3.).

§.2. Error communis facit jus és jóhiszeműség

§.2.1. Az error communis facit jus alkalmazásának feltételei⁴⁴

(1) egy mindenki által osztott s elkerülhetetlen téves meggyőződés, mely a maga során két feltétel egyidejű teljesülését kívánja meg:

a.) egy anyagi, objektív feltételt, mely látszat-helyzetből áll, mely magán viseli a valós jogi szituáció minden jellemzőjét

Látszat-helyzetről azokban az esetekben beszélhetünk, amikor a látszólagos joggyakorló úgy viselkedik, mintha a jog valódi tulajdonosa lenne⁴⁵. A látszat kiváltó oka lehet egy ingatlan-

39 I. R. Popescu, R. Dincă, *op. cit.*, Dreptul nr. 6/2001, 13.o.

40 A szabály történetét illetően I. M. Planiol, G. Ripert, *op. cit.*, 364.o., 368.sz.

41 L.M.Harosa, *Discuții privind posesia ca modalitate de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile*, SUBB, Iurisprudentia, nr. 1/2002, 59.o., I. Lulă, *Observații asupra prezumției prevăzute de articolul 1909 alin. 1 din Codul civil*, Dreptul nr. 1/2000, 75.o.; L. Pop, *op. cit.*, 260-263.o.

42 191/2002 Döntés, M. Of. nr. 567/1.08.2002

43 a döntés kritikai elemzését I. M. Nicolae, *op. cit.*, 285-286 o.; R Popescu, R. Dincă, *Notă la dec. nr. 191/2002 a Curții Constituționale*, P.R. nr. 5/ 2002, 21-26 o.

44 Az error communis facit ius jogelvről I. H. Mazeaud, *La maxime error communis facit ius*, Revue Trimestrielle de Droit civil, 1924, 929-964.o.; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Leçons de droit civil. Obligations. Biens.*, t.II, Ed. Montchrestien, 1962, 1133-1136.o., 1402-1407 sz., F. Derrida, J. Mestre, *Apparence*, Encyclopedie Dalloz. Repertoire de droit civil, 1986, 1-13.o, 1-133.sz.; H. Capitand, Fr. Terré, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, 10e éd., Dalloz, 1994, 951-956.o., 232.sz., Fr. Terré, Y. Lequette, *Droit civil. Successions. Libéralités*, 3e éd., Dalloz, 1997, 52.sz., 684, 685, 695 (ez utóbbi műben a jogelv örökösödésjogi vonatkozásáról); D. Gherasim, *op.cit.*, 206-225.o.; D. Chirică, *Regimul juridic...*, 68-72.o.; I. Deleanu, *op. cit.*, 62-67.o.; I. Lulă, *Discuții cu privire la buna-credință și aparența în drept*, Dreptul nr.4/1997, 21-33.o.; C. Toader, R. Popescu, *Considerații în legătură cu aplicarea principiului aparenței în drept în materia moștenirii*, Dreptul nr. 3/1993, 37.o.és köv.

45 F. Derrida, J. Mestre, *op. cit.*, 6-7.o., 44-57.sz.

nyilvántartás, egy jogügylet vagy bármilyen más jogi relevanciával bíró ténykörülmeny⁴⁶. A bírónak minden esetben meg kell vizsgálnia, hogy a látszólagos körülmény valóban olyan meggyőzőerővel bír-e, hogy az, minden a körülménnyel kapcsolatba kerülő személyt meg tudott tévesztetni. A látszathelyzet annál meggyőzőbb, minél közismertebb, tartósabb és minél inkább mentes minden ellentmondástól. Ezen jellemzők megvizsgálása elengedhetetlen egy látszólagos tulajdonos esetén. A francia joggyakorlat visszautasítja az error communis elv alkalmazását azokban az esetekben, amikor a fentebbi jellemzők hiányoznak: a közismertség hiánya, a látszat rövid időtartama, vagy a látszólagos tulajdonos jogának megkérdőjelezése megakadályozza az elv érvényesülését⁴⁷.

b.) egy szubjektív, pszichológiai feltételt, mely alatt egy mindenki által osztott tévedést értünk, e tévedés a becsapó látszat eredménye lévén

Ez a tévedés mindenki által osztott (error communis), ahogy azt R. Demogue⁴⁸ kitűnően megfogalmazta egyfajta „kollektív jóhiszeműséget jelent”, azaz minden, egy adott területen élő személy, aki egy jog látszólagos tulajdonosával jogviszonyba lépett meg volt győződve arról, hogy a jog eredeti tulajdonosával szerződött. A tévedés mindenki által osztott kell legyen, ám nem a teljes emberiség által, a tévedés nem kell univerzális legyen, hiszen előfordulhat az, hogy a jog látszólagos tulajdonosa ismeri a valóságot vagy akár ő maga is lehet a látszat okozója⁴⁹. A téves meggyőződést nemcsak egy mennyiségi kritérium alapján kell elbírálni, hanem minőségi szempontok figyelembevételével is, in abstracto, a jog szolgáltatójának meg kell vizsgálnia az error communis okát⁵⁰ és ellenőriznie kell, hogy egy bonus pater familias a látszat áldozatául esett volna (a látszat legyőzhetetlen, elkerülhetetlen jellege)⁵¹.

(2) a szerző jóhiszeműsége

Ahhoz, hogy a jóhiszemű szerző is élvezhesse az error communis kínálta előnyöket, ő is ál-

dozatául kellett eszen a látszathelyzetnek, azaz ő is jóhiszemű kell hogy legyen. Ebben az esetben is a jóhiszeműség a törvény által vélelmeződik (1899 cikk.), tehát amint bebizonyítatik, hogy error communis helyzet áll fenn, úgy tekintjük, hogy a szerző is osztja ezt.

(3) az elidegenítés egy visszterhes jogügylet alapján történjen⁵²

§.2.2. Az error communis facit jus joghatásai

Az error communis célja, hogy védelmet nyújtson annak a jogi szerplőnek, aki a látszólagosságban bízva jogviszonyba lépett, még ha ez a védelem az objektív norma figyelmen kívül hagyásával jár is. Az error communis alkalmazásával a bíró nem teremt a jövőre nézve általános érvényű jogszabályokat, „ne crée pas un droit objectif, mais des droits subjectifs”⁵³. Az error communis egyike az eredeti tulajdonszerzési módoknak, a jóhiszemű szerző a jogügylet megkötésének pillanatában tulajdonossá válik, ezt a tulajdonjogot azonban nem a látszólagos tulajdonostól kapja (hisz ő ezt nem ruházhatta át-nemo dat quod non habet), de nem is az eredeti tulajdonostól, akivel semmiféle jogviszonyban nem áll, hanem a törvénytől, pontosabban a szokásjogtól. Ami az eredeti tulajdonost illeti, a szokásjog megfosztja őt tulajdonjától, „a jog látszata valóságos joggá válik”⁵⁴, de kötelmi jogi igénytel megtérítést követelhet a látszólagos tulajdonostól (sovány vigasz), ennek a nagysága attól függően változik, hogy az elidegenítő tudott-e vagy sem a valóságos jogi helyzetről.

§.3. Az error communis facit jus jogelv és a 46 cikk. 2. bek. kapcsolata

Egyes szerzők úgy gondolják, hogy a törvényhozó szándéka az volt, hogy megmentsse a jóhiszeműen megkötött jogügyleteket, és az indokot az képezte, hogy a szerzők error communis helyzetben voltak. Kérdés, hogy honnan eredeztethető

46 Idem, 7.o., 57.sz

47 Ibidem; H. Mazeaud, *op.cit.*, 940.o. és köv.

48 *Traité des obligations en général*, t. I., 266.sz és köv., apud. H. Mazeaud, *op. cit.*, 936.o.

49 F. Derrida, J. Mestre, *op. cit.*, 8.o., 69.sz.

50 H. Mazeaud, *op. cit.*, 937.o.

51 H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, *op.cit.*, 955.o.

52 H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *op. cit.*, 1135.o.,1405.sz.

53 M. Loniewski, *Rôle actuel de la maxime error communis facit jus*, th., Aix, 1905, apud H. Mazeaud, *op. cit.*, 951.o.

54 I. Deleanu, *op. cit.*, 66.o.

ez az indoklása a törvényhozónak. A 46(2) cikk szövegéből vagy a 10 sz. törvény módszeres értelmezéséből nem lehet erre a következtetésre jutni. Nem marad más hátra, mint megvizsgálni valóban megvannak-e feltételei és okai az error communis alkalmazásának, és csak ha a válszunk igenlő, akkor mondhatnánk, hogy ez lehetett a törvénykező hallgatóság szándéka.

Láttuk, hogy az error communis megléte feltételez egy objektív, anyagi természetű összetevőt és egy szubjektív, pszichikai összetevőt. Ami az első összetevőt illeti, állíthatnánk, hogy létezett egy külső, látszólagos helyzet, ami abban állt, hogy a látszólagos tulajdonos – az állam – birtokában volt az ingatlan, ami felett nem volt tulajdonjoga, bár e jog által kínált előjogokat gyakorolta. Ez a látszathelyzet azonban nem volt ellentmondásmentes: a kommunista rendszer összeomlása után az ingatlanjaiktól önkényesen megfosztott tulajdonosok tulajdonkereseteket nyújtottak be, mindaddig míg a Legfelső Bíróság 1995. évi 1. sz., politikai nyomásra született döntése véget nem vetett ennek. Ezek után, az ingatlanok továbbra is az állam birtokában maradtak, mialatt az eredeti tulajdonosoknak várniuk kellett egy jövőbeli jogszabályra, mely az önkényesen elkobzott ingatlanok jogi helyzetét rendezze. Ez az ellentmondásos látszathelyzet nem vezethetett az error communis alkalmazásához, mert bármilyen józanul gondolkodó ember (bonus pater familias) tudta vagy tudnia kellett⁵⁵, hogy ez a látszólagos helyzet nem felel meg a valóságnak, hogy az állam birtoklása az ingatlanok felett csupán helyzetfüggő (konjunkturális), a visszatszolgáltató törvény megszületéséig.

Ugyanakkor, a közrend sem indokolja az error communis alkalmazását. Ahogy az találóan elhangzott⁵⁶: „ a kerekedelmi forgalom biztonsága nem rendülne meg, mert egyrészt, ebben az esetben nem egyszerű elidegenítési jogügyletekről van szó, hanem azokról melyekben, a látszólagos tulajdonos a kommunista állam jogutódja, annak a kommunista államnak, amelyik ideológiai okokból maximálisan leszű-

kítette a magántulajdont, másrészt pedig csupán azokról az elidegenítésekről van szó, melyeknek tárgyát a kommunista állam által elkobzott ingatlanok képezik, az elkobzás pedig a szocialista tulajdon létesítésére irányuló módok szerint történt, melyeket a 10. sz. törvény is önkényesen nyilvánított és amelyeket még önkényesebben alkalmaztak, a meglévő jogszabályok tiszteletben tartása nélkül.”

VI. Következtetés

Az error communis facit jus elve nem alkalmazható, mert sem a feltételei nem teljesülnek, sem a rendkívüli okok, melyek alkalmazását indokolnák nem forognak fenn, ezért a 46(2) nem vonatkoztatható erre, amikor jóhiszeműen megkötött jogügyletekről beszél.

De akkor a kérdés, mely újra felmerül: milyen hatásokat fejt ki a 46(2) által előírt jóhiszeműség?

Ha az error communis facit jus nem alkalmazható két elméleti következtetésre juthatunk:

1) a 46 (2) cikk. úgy kell értelmeznünk, hogy a jóhiszeműség önmagában elégséges feltétele a tulajdonátruházásnak. Amint ezt fentebb bebizonyítottuk, a román polgári jog, sem az ingatlanok, sem az ingók világában nem legitimálja ezt a megoldást, következésképp a 46(2) cikk. nem vonatkoztatható a hatályba lépése előtti jogviszonyokra anélkül, hogy alkotmányossági aggályok merülnének fel vele szemben.⁵⁷

2) A 46(2) egyetlen elfogadható értelmezési módja, hogy egy nem-tulajdonossal kötött adásvételi szerződés tradicionális szabályait kell alkalmaznunk- ha mind az elidegenítő, mind a szerző rosszhiszeműek, a jogügylet semmis (ezt a tényállást meríti ki a 46(2) első rész), ha legalább a szerző jóhiszemű az adásvételi szerződés megtámadható vagy felbontható, attól függően, hogy melyik elmélet mellett foglalunk állást, de a tulajdonátruházás semmiképpen nem valósulhat meg egy ilyen jogügylet megkötésének pillanatában.

55 C. Ap. Buc.,sect. a III-a civ., dec. nr. 620/2002, Pandectele Române nr. 5/2002, 74-75.o.

56 D. Chirică, op.cit.,72.o.

57 a román Alkotmány 1991-es hatályba lépése óta a nonretroaktivitás alkotmányos erejű norma, ezért egy jogszabály nem lehet hatályos életbe lépése előtt megkötött jogügyletekre

Bibliográfia

I.

- I. Adam, *Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv*, ed. a II-a, Ed. ALL Beck, București, 2002
- F. A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, *Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv. Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată*, vol. I., ed. a II-a, Ed. Rosetti, București, 2002
- A. Boar, *Uzucapiunea. Prescripția, posesia și publicitatea drepturilor*, Ed. Lumina Lex, București, 1999
- M. B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. ALL Educational, București, 1998
- J. Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome III, PUF, 1962
- E. Chelaru, *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, comentată și adnotată*, Ed. ALL Beck, București, 2001
- D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, 1997, București
- G. Cornu, Association Henri Capitant. *Vocabulaire juridique*, 7e edition, PUF, 1998
- P. Cosmovici (coord.), *Tratat de drept civil, Partea generală*, vol. I, Ed. Academiei, Buc., 1989
- F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1999
- I. Deleanu, S. Deleanu, *Mică enciclopedie a dreptului. Adagii și locuțiuni latine în dreptul românesc*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 2000
- I. Deleanu, *Părțile și Terții. Relativitatea și Opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002.
- F. Derrida, J. Mestre, *Apparence*, Encyclopedie Dalloz. Repertoire de droit civil, 1986
- D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei, București, 1981
- C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, ed. a II-a, Ed. ALL Beck, 2002
- M. Hesselink, *Good Faith, Toward a European Civil Code*, Ars Aequi Libri, Kluwer Law International, 1998
- Tr. Ionașcu e. a., *Tratat de drept civil. Partea generală*, vol I., Ed. Academiei, București, 1967
- H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Leçons de droit civil. Obligations. Biens*, t. II, Ed. Montchrestien, 1962
- M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară și noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela, București, 2000
- M. Planiol, G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français. Les biens*, 2e ed., tome III, par M. Picard, LGDJ, 1952 III, PUF, 1962
- L. Pop, *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, 1998
- L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001
- T. R. Popescu, P. Anca, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. științifică, București, 1968
- F. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 5e éd., Dalloz, Paris, 1998
- F. Terré, *Introduction générale au droit*, 5e éd., Dalloz, Paris, 2000
- C. Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 1998
- P. Vasilescu, *Relativitatea actului juridic civil. Repere pentru o nouă teorie generală a actului de drept privat*, Ed. Rosetti, București, 2003

II.

- I. Adam, A. Rusu, *Discuții în legătură cu regimul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor preluate de stat ori de alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 (II)*, Dreptul nr. 8/2002
- I. Albu, A. Man., *Regula nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet și abaterile de la această regulă*, Revista de drept comercial nr. 7-8/1996
- M. D. Bocșan, S. Bogdan, *Considerații civile și penale asupra vânzării lucrului altuia*, Dreptul nr. 6/1999
- H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, 10e éd., Dalloz, Paris, 1994
- D. Chirică, *Regimul juridic al revendicării imobilelor preluate de stat fără titlu de la subdobânditorii care se prevalează de buna lor credință la data cumpărării*, Dreptul nr. 1/2002
- R. Codrea, *Efectele vânzării lucrului altuia atunci când vânzătorul și cumpărătorul sunt de rea-credință, știind că lucrul aparține altuia*, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Iurisprudentia, nr. 1-2/1995
- Culegere de practică judiciară civilă 1993-1998*, Ed. ALL Beck, București, 1999
- Culegere de practică judiciară în materie civilă 1999*, Ed. Rosetti, București, 2001

- P. H. Delebecque, *Observations*, Recueil Dalloz. Sommaires commentés, nr. 12/1999
- P.Y. Gautier, *Observations*, Revue Trimestrielle de Droit civil nr.4/1997
- L. M. Harosa, *Discuții privind posesia ca modalitate de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile*, Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Iurisprudentia, nr 1/2002
- I. Lulă, *Notă la Trib. Jud. Mehedinți*, dec. civ.nr. 274/1984, Revista română de drept nr. 1/1985
- I. Lulă, *Notă critică la Trib. Jud. Timiș*, dec. civ., nr. 961/1991, Dreptul nr. 1/1992
- I. Lulă, *Discuții cu privire la buna-credință și aparența în drept*, Dreptul nr.4/1997
- H. Mazeaud, *La maxime error communis facit ius*, Revue Trimestrielle de Droit civil, 1924
- L. Pena, *Sinteză a legislației privind restituirea sau compensarea bunurilor naționalizate, expropriate ori confiscate abuziv de fostele țări comuniste europene*, Buletin de informare legislativă, nr.1/1998
- P. Perju, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil*, Dreptul nr. 6/2001
- P. Perju, *Discuții cu privire la sfera actelor juridice care cad sub incidența art.46 alin. 2 din Legea nr. 10/2001*, Dreptul nr. 2/2002
- P. Perju, *Discuții în legătură cu regimul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor preluate de stat ori de alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 în lumina Legii nr. 10/2001 (I)*, Dreptul nr. 8/2002
- C. L. Popescu, *Comentariu asupra Hotărârii Curții Europene a Drepturilor Omului din 28 octombrie 1999 în cauza Brumărescu contra România*, Revista română de drepturile omului nr. 18/2000
- C. L. Popescu, *Hotărârile CEDO pronunțate în cauzele privind România în perioada 1998-2000*, Dreptul nr.10/2001
- C. L. Popescu, *Jurisprudența organelor Convenției europene a drepturilor omului în cauzele privind plângerile împotriva statelor din Europa Centrală și Orientală, până în anul 2002*, în Studia Universitatis Babeș-Bolyai. Iurisprudentia nr. 2-4/2002
- R. Popescu, R. Dincă, *Discuții cu privire la admisibilitatea acțiunii în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil*, în Dreptul nr. 6/2001
- R. Popescu, R. Dincă, *Discuții cu privire la sfera actelor juridice care cad sub incidența art. 46 alin.2 din Legea nr. 10/2001*, Dreptul nr. 2/2002
- R. Popescu, R. Dincă, *Discuții cu privire la sfera actelor juridice care cad sub incidența art.46 alin.2 din Legea nr. 10/2001*, Dreptul nr. 7/2002
- R. Popescu, R. Dincă, *Notă la dec. nr. 191/2002 al Curții Constituționale*, Pandectele Române nr. 5/2002
- Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești între anii 1969-1975*, de I. Mihută, Ed. științifică și enciclopedică, București, 1976.
- Th. Revet, *Propriété et droits réels*, RTD. civ. nr. 1/2002
- J. Sainte-Rose (avocat general), *Concluzii la Cass. 1re civ. 7.oct. 1998*, Recueil Dalloz. Jurisprudence, nr 40/1998
- C. Toader, R. Popescu, *Considerații în legătură cu aplicarea principiului aparenței în drept în materia moștenirii*, Dreptul nr. 3/1993
- O. Tournafond, *L'influence du motif illicite ou immoral sur la validité du contrat*, Recueil Dalloz, Chronique, nr. 22/1999
- Cr. Turianu, C. Turianu, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Practică judiciară adnotată*, Ed. ALL Beck, București, 1998
- A. Țiclea, V. Lozneau, *Reflecții în legătură cu principiul ocrotirii subdobânditorului de bună-credință*, Dreptul nr. 12/2000
- Cl. Witz, F. Furkel, *Chronique de droit civil allemand septembre 1991-décembre 1993*, Revue Trimestrielle de Droit civil, nr. 2/1994