



UNIVERSITATEA ECOLOGICĂ DIN BUCUREȘTI

FACULTATEA DE DREPT

Program de studii universitare de licență: Drept

Forma de învățământ: cu frecvență redusă

Suport de curs pentru disciplina:

Drept Civil. Drepturi Reale

Titular de disciplină:

Conf. univ. dr. Andrei Duțu-Buzura

**București
2022**

CUPRINS

Introducere	5
a. Date privind titularul de disciplină	5
b. Date despre disciplină	5
c. Obiectivele disciplinei	5
d. Competențe acumulate după parcurgerea cursului	6
e. Resurse și mijloace de lucru	6
f. Structura cursului	7
g. Cerințe preliminare	7
h. Durata medie de studiu individual	8
i. Evaluarea	8
Capitolul 1. Patrimoniul	9
1.1. Introducere	9
1.2. Conținut	9
1.3. Rezumat	16
1.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	17
1.5. Bibliografie recomandată	17
Capitolul 2. Drepturile patrimoniale	18
2.1. Introducere	18
2.2. Conținut	18
2.3. Rezumat	21
2.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	21
2.5. Bibliografie recomandată	21
2.6. Teme de control	21
Capitolul 3. Dreptul de proprietate	22
1.1. Introducere	22
3.2. Conținut	22
3.3. Rezumat	26
3.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	26
3.5. Bibliografie recomandată	26
Capitolul 4. Dreptul de proprietate privată	27
4.1. Introducere	27
4.2. Conținut	27
4.3. Rezumat	30

4.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	30
4.5. Bibliografie recomandată	30
Capitolul 5. Dreptul de proprietate publică	31
5.1. Introducere	31
5.2. Conținut.....	31
5.3. Rezumat.....	40
5.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	40
5.5. Bibliografie recomandată	40
Capitolul 6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	41
6.1. Introducere	41
6.2. Conținut.....	41
6.3. Rezumat.....	45
6.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	45
6.6. Teme de control	45
Capitolul 7. Modalitățile dreptului de proprietate	46
7.1. Introducere	46
7.2. Conținut.....	46
7.3. Rezumat.....	53
Capitolul 8. Dezmembrămintele dreptului de proprietate	54
8.1. Introducere	54
8.2. Conținut.....	54
Capitolul 9. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate.....	59
9.1. Introducere	59
9.2. Conținut.....	59
9.3. Rezumat.....	67
9.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	67
5.5. Bibliografie recomandată	67
Capitolul 10. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale	68
10.1. Introducere	68
10.2. Conținut.....	68
10.3. Rezumat.....	73
10.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	73
10.5. Bibliografie recomandată	73
Capitolul 11. Posesia.....	74
11.1. Introducere	74

11.2. Conținut.....	74
11.3. Rezumat.....	78
11.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor	78
11.5. Bibliografie recomandată	78
11.6. Teme de control	78

Introducere

Cursul este destinat, în principal, studenților Facultății de Drept din cadrul Universității Ecologice din București – învățământ cu frecvență redusă (IFR), dar poate constitui un util material de studiu și pentru studenții la învățământ cu frecvență (IF).

a. Date privind titularul de disciplină

Nume și prenume:	Duțu-Buzura Andrei
E-mail:	contact@andreidutu.net

b. Date despre disciplină

Anul de studiu:	II
Semestrul:	1

c. Obiectivele disciplinei

Obiectivul general al disciplinei	Dobândirea bazei teoretice necesare, pe de o parte, continuării studiului dreptului civil, și pe de altă parte, practicii în domeniul juridic.
Obiectivele specifice	• Cunoașterea conceptelor și instituțiilor aferente materiei drepturilor reale. • Însușirea noțiunilor elementare specifice ramurii de drept.

d. Competențe acumulate după parcurgerea cursului

Competențe profesionale	1. Cunoaștere, înțelegere și utilizare a limbajului specific - Să determine obiectul de studiu al Dreptului civil. -Să identifice specificul Dreptului civil ca ramură de drept. 2. Explicare și interpretare -Să utilizeze cunoștințele de bază pentru explicarea diferitelor tipuri de situații specifice domeniului 3. Aplicare, transfer și rezolvare de probleme -Să utilizeze principiile specifice ale dreptului civil în rezolvarea unor probleme bine definite 4. Reflecție și critică constructivă -Să utilizeze metodele și criteriile de interpretare specifice pentru a determina conținutul unor noțiuni sau prevederi legale din domeniu. 5. Creativitate și inovare • -Să se elaboreze aplicații practice utilizând metodele și principiile specifice Dreptului civil.
Competențe transversale	• Dobândirea conceptelor și noțiunilor fundamentale ale dreptului civil .

e. Resurse și mijloace de lucru

Pentru o pregătire temeinică, vă sugerăm să efectuați toate testele de evaluare, astfel încât rezultatul pregătirii dumneavoastră să fie cât mai obiectiv. De asemenea, vă sugerăm să vă alcătuiți propriile dumneavoastră planuri și scheme, acestea ajutându-vă la o mai bună sistematizare a cunoștințelor dobândite.

Fiecare curs debutează cu prezentarea obiectivelor pe care trebuie să le atingeți – din punctul de vedere al nivelului de cunoștințe – prin studierea temei respective. Vă recomandăm să le citiți cu atenție și apoi, la sfârșitul cursului, să le revedeți pentru a verifica dacă le-ați atins în întregime.

Testele de evaluare prezente la sfârșitul fiecărui curs vă vor ajuta să verificați modalitatea specifică de învățare și să vă îmbunătățiți cunoștințele. Timpul recomandat rezolvării testelor este de 5 minute/întrebare. Rezolvați testele numai după studierea în întregime a unui curs și nu vă uitați la răspunsuri decât după rezolvarea testului și numai dacă nu reușiți să găsiți răspunsul prin recitirea cursului.

La fiecare curs există indicată o bibliografie selectivă pe care vă sfătuim să o parcurgeți.

f. Structura cursului

Cursul de Drept civil. Drepturile reale. este alcătuit din 11 capitole (fiecare capitol fiind aferent unei **unități de învățare**):

Capitolul I. Patrimoniul

Capitolul II. Drepturile patrimoniale

Capitolul III. Dreptul de proprietate

Capitolul IV. Dreptul de proprietate privată

Capitolul V. Dreptul de proprietate publică

Capitolul VI. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Capitolul VII. Modalitățile dreptului de proprietate

Capitolul VIII. Dezmembrămintele dreptului de proprietate

Capitolul IX. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate

Capitolul X. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale

Capitolul XI. Posesia

La sfârșitul fiecărui capitol beneficiați de modele de teste de autoevaluare care vă vor ajuta să stabiliți singuri ritmul de învățare și necesitățile proprii de repetare a unor teme. La sfârșitul suportului de curs sunt prezentate răspunsurile corecte la testele de autoevaluare a cunoștințelor.

Cursul de Drept civil. Drepturile reale poate fi studiat atât în întregime, potrivit ordinii prestabilite a capitolelor, dar se poate și fragmenta în funcție de interesul propriu mai accentuat pentru anumite teme. În vederea susținerii examenului este obligatorie parcurgerea tuturor celor 11 capitole și efectuarea testelor prezentate.

g. Cerințe preliminare

Pentru o mai bună înțelegere a materiei, este necesară coroborarea cunoștințelor dobândite în cadrul acestei discipline cu cele acumulate la Teoria generală a dreptului, Drept civil. Partea generală și la Drept civil. Persoanele, având în vedere că disciplina se studiază în anul II, semestrul 1.

h. Durata medie de studiu individual

Durata medie de învățare estimăm a fi de aproximativ 28 de ore.

În vederea susținerii examenului/colocviului considerăm necesar, de regulă, un studiu de o săptămână.

Studierea fiecărui capitol necesită un efort de cca. 2 ore, astfel încât cunoștințele specifice acestui domeniu să se fixeze temeinic.

i. Evaluarea

La încheierea studierii cursului, este obligatorie realizarea celor trei teme de control.

Înainte de examen este indicat să parcurgeți din nou toată materia, cu atenție, durata estimată pentru această activitate fiind de aproximativ o săptămână.

Forma de evaluare (E-examen, C-colocviu/test final, LP-lucrări de control)		E
Stabilirea notei finale (procentaje)	- evaluarea finală	7
	- activități aplicative /laborator/lucrări practice/proiect etc.	1
	- teste pe parcursul semestrului	1
	- teme de control	1

Capitolul 1. Patrimoniul



1.1. Introducere

În cuprinsul acestui capitol sunt prezentate cunoștințele referitoare la noțiunea de patrimoniu, precum și conceptele, principiile și legitățile fundamentale ale acesteia.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



1.2. Conținut

- 1.2.1. Noțiunea de patrimoniu
- 1.2.2. Conținutul patrimoniului
- 1.2.3. Elementele patrimoniului
 - 1.2.3.1. Activul patrimonial
 - 1.2.3.2. Pasivul patrimonial
- 1.2.4. Caracterele juridice ale patrimoniului
- 1.2.5. Funcțiile patrimoniului
- 1.2.1. Noțiunea de patrimoniu

În accepțiunea curentă, comună, prin patrimoniu se înțelege averea sau avuția unei persoane. În Codul civil român din 1864 termenul de „patrimoniu” era precizat în câteva articole; totuși, neexistând o definiție legală a noțiunii de „patrimoniu”, literatura juridică a încercat să suplinească această lacună, impunându-se definiția potrivit căreia „patrimoniul este totalitatea drepturilor și obligațiilor care au o valoare economică, aparținând unui subiect de drept”. Unii autori au recurs, pentru a defini noțiunea de patrimoniu la comparații, arătându-se că există o asemănare între patrimoniu și un registru contabil, întrucât întocmai ca și într-un astfel de registru într-o rubrică sunt înscrise veniturile, iar în alta datoriile, sau mai exact un cont curent în care drepturile sunt înscrise la „credit”, adică la rubrica sumelor depuse, iar obligațiile la „debit”, adică la rubrica sumelor retrase, așa încât patrimoniul poate fi definit ca expresie contabilă a tuturor puterilor economice aparținând unui subiect de drept. Într-o altă opinie, s-au inclus în definiția patrimoniului nu doar toate drepturile

și obligațiile patrimoniale aparținând unei persoane, ci și bunurile la care se referă aceste drepturi.

Acest punct de vedere a fost criticat, arătându-se că nu se ține seama de faptul că patrimoniul, fiind o sumă de valori, este distinct de bunurile care îl compun, iar referirea la drepturi înseamnă includerea implicită a bunurilor în cuprinsul noțiunii de patrimoniu. Codul Civil român, intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, oferă prima definiție legală a conceptului de patrimoniu în dreptul românesc; astfel, conform art. 31 alin. 1, „orice persoană fizică sau juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și care aparțin acesteia”. Astfel, ne raliem la definiția conform căreia, prin patrimoniu înțelegem totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept. Patrimoniul este distinct de bunurile care îl compun la un moment dat. El există indiferent de schimbările și modificările care se produc în legătură cu drepturile și obligațiile care-i alcătuiesc conținutul.

1.2.2. Conținutul patrimoniului

Orice persoană fizică sau juridică are un patrimoniu, adică un ansamblu de drepturi și obligații evaluabile în bani sau, altfel spus, cu valoare economică. Reamintim că, în concepția Codului civil, drepturile patrimoniale sunt considerate bunuri. De altfel, în sensul curent patrimoniul desemnează averea sau averea unei persoane (din lat. *patrimonium* care derivă de la *pater familias*, proprietarul întregii averi familiale). În consecință, este suficientă să spunem că patrimoniul reunește drepturile și obligațiile evaluabile în bani ale persoanei, și aceasta din următoarele motive. În primul rând, cum am arătat, prin drepturi înțelegem și bunurile la care se referă acestea (în cazul drepturilor reale); în al doilea rând, dacă am include bunurile, în materialitatea lor, în cadrul patrimoniului, acesta și-ar pierde natura de universalitate juridică, devenind o universalitate de fapt. Drepturile și obligațiile la care acestea se referă pot fi privite atât individual – ut singuli – cât și ca o universalitate juridică – *universitas juris* – aparținând unei persoane.

1.2.3. Elementele patrimoniului

Prin ipoteză, trebuie avute în vedere numai drepturile și obligațiile cu conținut economic, înlăturându-se din cuprinsul patrimoniului drepturile personal - nepatrimoniale (extrapatrimoniale). Din definiția enunțată mai sus rezultă faptul că patrimoniul este alcătuit din două elemente fundamentale: o latură activă, care cuprinde drepturile patrimoniale, și o latură pasivă, aferentă obligațiilor cu caracter patrimonial. Drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul constituie o universalitate de drept, ceea ce înseamnă că patrimoniul este o unitate abstractă, distinctă de elementele pe care le conține (acestea se pot schimba sau să dispară, dar patrimoniul rămâne atâta timp cât există titularul său)¹¹. Cele două elemente ale patrimoniului (activ și pasiv) nu pot fi disociate; într-adevăr, a dobândi un patrimoniu nu înseamnă numai a deveni proprietarul bunurilor care îl compun, ci înseamnă

deopotrivă a deveni debitorul datoriilor care îl grevează. Patrimoniul este deci, sub acest aspect, indivizibil.

1.2.3.1. Activul patrimonial

Activul patrimonial include, deci, toate drepturile exprimabile pecuniar, fie ele drepturi reale sau de creanță. Dintr-o perspectivă economică, activul patrimonial poate fi împărțit în capital și venituri. Capitalul reprezintă expresia valorică a bunurilor ce fac parte din patrimoniul unei persoane. Acesta poate fi fie productiv, reprezentând bunurile care produc venituri (cum ar fi, de pildă, un imobil închiriat care produce chirii), fie neproductiv (de exemplu, un imobil utilizat de proprietar). Veniturile sunt definite ca resursele periodice realizate de o anumită persoană și care fac să intre în patrimoniul acesteia valori în bani. În acest sens, art. 548 alin. 4 C, civ, arată că „fructele civile sunt venituri rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană, în virtutea unui act juridic, precum chiriile, arenzile, dobânzile, venitul rentelor și dividendele”. Prin urmare, în lumina acestor reglementări, rezultă că veniturile pot avea origine diversă, constând adeseori în sume de bani obținute prin exploatarea unui bun productiv. În același timp, veniturile pot consta și în bunuri în natură, de exemplu, produsele obținute prin arendarea unei suprafețe de teren.

1.2.3.2. Pasivul patrimonial

Pasivul patrimonial cuprinde toate datoriile, obligațiile evaluabile în bani pe care le are persoana (obligația de a da, adică de a transmite un drept real; obligația de a face, adică de a executa o prestație pozitivă; obligația de a nu face, adică de a nu face ceva ce ar fi putut face dacă titularul nu s-ar fi obligat la abținere).

1.2.4. Caracterele juridice ale patrimoniului

Patrimoniul prezintă o serie de caractere juridice cum sunt: universalitatea juridică; orice persoană are un patrimoniu; unicitatea patrimoniului; netransmisibilitatea prin acte juridice între vii.

a) Patrimoniul este o universalitate juridică. Aceasta înseamnă că patrimoniul este un ansamblu de drepturi și obligații ce alcătuiesc un întreg, o entitate distinctă de elementele care o compun. Universalitatea juridică (de drept) se diferențiază de universalitatea de fapt, aceasta din urmă fiind un ansamblu de bunuri (nu de drepturi și obligații), o grupare de elemente, o „colecție de obiecte” a căror reuniune se întemeiază pe o simplă legătură de fapt, potrivit voinței titularului de patrimoniu, care nu are o existență autonomă și nici pasiv propriu¹². În adevăr, patrimoniul este mai mult decât suma elementelor componente. Este o universalitate juridică cu o existență

autonomă de cea a acestor elemente. Așa cum am arătat deja, atât activul cât și pasivul sunt susceptibile de o evaluare pecuniară. Dacă primul îl depășește pe al doilea se poate admite că numai soldul este cel care formează patrimoniul. Invers, dacă cel de-al doilea îl depășește pe primul, nu trebuie să concluzionăm că patrimoniul nu mai există; el există, dar este negativ. Fiind strâns legat de persoana titularului, patrimoniul va evolua pe parcursul vieții acestuia, suferind variații în privința conținutului, dar rămânând egal cu sine însuși ca entitate juridică. Este și motivul pentru care patrimoniul a fost comparat cu un recipient în care tot timpul se adaugă sau se ia ceva. Trebuie distins între universalitatea de drept, astfel cum este patrimoniul, și universalitatea de fapt, reglementată la art. 541 din Codul civil, după cum urmează: „constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparține aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acesteia sau prin lege. Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte”. Rezultă din această dispoziție faptul că aceasta este caracterizată prin aceea că bunurile care o compun au același proprietar și o destinație comună, dată de acesta, respectiv existența acesteia depinde de voința titularului de a privi mai multe bunuri în ansamblul lor, ca o totalitate, iar nu în mod individual¹³. În acest sens, cel mai bun exemplu în constituie o bibliotecă.

b) Orice persoană are un patrimoniu Calitatea de subiect de drept civil, participarea acesteia nemijlocită la raporturile juridice civile impun, în mod necesar, existența unui patrimoniu, astfel cum reiese din dispozițiile art. 31 din Codul civil. Se consideră, în doctrină, că, în ceea ce privește persoanele fizice, acest caracter are valoare de axiomă¹⁴, astfel încât oricât de sărac ar fi cineva, are totuși un minim de bunuri care îi alcătuiesc patrimoniul. În plus, trebuie subliniat faptul că anumite elemente ale activului patrimonial pot fi dobândite de persoana fizică chiar și înainte de nașterea sa, având în vedere dispozițiile art. 36 din Codul civil, care stipulează că „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu”. Dacă pentru persoana fizică acest lucru este subînțeles, în privința persoanei juridice legea prevede expres necesitatea existenței unui patrimoniu propriu necesar realizării scopului, ca unul din elementele sale constitutive, conform art. 187 C. civ. Existența patrimoniului precede chiar dobândirea personalității juridice, art. 205 alin. 1 C. civ. acordând viitoarei persoane juridice o capacitate de folosință anticipată și limitată la dobândirea drepturilor și asumarea obligațiilor necesare pentru ca aceasta să ia ființă în mod valabil.

c) Unicitatea patrimoniului. Fiind strâns legat de persoană, patrimoniul este unic. Indiferent că este vorba de persoane fizice sau juridice și indiferent de mărimea patrimoniului acestora, nici o persoană nu va putea fi titulara mai multor patrimonii. Unicitatea patrimoniului derivă din unitatea subiectului care este titular al patrimoniului; noțiunea de patrimoniu este legată așadar de ideea de personalitate. Patrimoniul fiind, într-un fel, aptitudinea de a avea drepturi și datorii, este de la sine înțeles că orice persoană, prin simplul fapt că ea este subiect de drept, are un patrimoniu. Acest caracter al unicității subzistă și în situația în care o persoană fizică

are calitatea de asociat unic al unei societăți comerciale cu răspundere limitată; în această calitate, persoana fizică este titularul unui singur patrimoniu, în care se regăsește și dreptul pe care îl are asupra părților sociale din capitalul social al societății comerciale, care, la rândul său, este titulara unui patrimoniu propriu, separat de cel al asociatului unic.

d) Inalienabilitatea patrimoniului. Patrimoniul este legat de persoana titularului său atât timp cât acesta există, el fiind cadrul în care se manifestă și se reflectă drepturile subiective și obligațiile corelative ale persoanelor. Patrimoniul include nu doar drepturile și obligațiile prezente, ci și pe cele viitoare, el fiind comparat cu un recipient al cărui conținut este supus unei fluctuații permanente. Persoana fizică poate înstrăina prin acte juridice între vii un drept determinat sau mai multe ori, uneori, chiar o obligație din cuprinsul patrimoniului său, niciodată însă nu poate transmite însuși patrimoniul. Acest principiu (regulă) este justificat prin aceea că a renunța la patrimoniu, aceasta ar însemna a renunța la drepturile și obligațiile pe care în viitor persoana le-ar avea și, mai grav, ar însemna pierderea posibilității ca în viitor să mai dobândească astfel de drepturi și obligații. Acest lucru este inadmisibil de vreme ce capacitatea civilă a persoanei este inalienabilă. De aceea, patrimoniul nu se va putea transmite decât pentru cauză de moarte (prin succesiune legală sau testamentară). În ceea ce privește persoanele juridice, transmiterea întregului patrimoniu are loc în cazul încetării existenței lor ca urmare a reorganizării, prin comasare ori divizare totală. Prin excepție, în cazul persoanelor juridice poate opera o transmisiune cu titlu universal a patrimoniului (deci a unei fracțiuni din acesta) atunci când ele sunt supuse unei reorganizări prin divizare parțială. Inalienabilitatea patrimoniului nu împiedică însă înstrăinarea unora dintre componentele sale, privite ut singuli, sau chiar a unor mase de bunuri grupate astfel după voința titularului, cum ar fi cazul vânzării unei biblioteci, fără a se ține seama de fiecare carte în parte.

e) Divizibilitatea patrimoniului. În ciuda unicității sale, avem în vedere și faptul că patrimoniul se poate împărți în mai multe grupe, mase, categorii de drepturi și obligații sau chiar patrimonii de afectățiune, fiecare având un regim juridic propriu, impus de voința titularului său sau de lege. Conform art. 31 alin. (2) din Codul civil, patrimoniul „poate face obiectul unei diviziuni sau afectățiuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege”. Potrivit art. 31 alin. (3), patimoniile de afectățiune reprezintă „masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit dispozițiilor titlului IV al cărții a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimonii determinate potrivit legii”. Rezultă, din aceste dispoziții, faptul că patrimoniul unui subiect de drept poate cuprinde mai multe mase patrimoniale, constituite în condițiile legii, precum fiducia (masa patrimonială fiduciară) sau masa patrimonială de afectățiune, care cuprinde bunurile afectate exercitării unei profesii autorizate. Fiducia este prevăzută la art. 773 C. civ. ca fiind operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constitutori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente

ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciarari care le exercită cu un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari. Aceste drepturi alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor”. Prin urmare, conform art. 32, „transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale”, cu precizarea că un atare transfer nu constituie o înstrăinare. Reglementată la art. 773 din Codul, fiducia a fost definită în doctrină¹⁶ ca operațiunea juridică prin care una ori mai multe persoane, denumite constitutori, transferă anumite bunuri (drepturi reale, drepturi de creanță, garanții sau alte drepturi patrimoniale) sau un ansamblu de astfel de bunuri, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciarari, care le pun în valoare pentru un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari. Astfel, ia naștere o masă patrimonială nouă, autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații care se regăsesc în patrimoniul fiduciarilor. De remarcat faptul că, în condițiile art. 2324 din Codul civil, „creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu o anumită diviziune a patrimoniului [...] trebuie să urmărească mai întâi bunurile care fac obiectul acelei mase patrimoniale. Dacă acestea nu sunt suficiente, [...] pot fi urmărite și celelalte bunuri ale debitorului”. Alineatul al 4-lea al aceluiași articol prevede o excepție la această regulă, în ce privește diviziunea patrimonială afectată exercitării unei profesii autorizate, în sensul că bunurile care aparțin acesteia „pot fi urmărite numai de creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu profesia respectivă. Acești creditori nu vor putea urmări celelalte bunuri ale debitorului”. Ca aplicații ale divizibilității patrimoniului, avem în vedere situația regimului comunității matrimoniale legale (art. 339 C. Civ.), moștenirile (art. 1114 C. Civ.), sau partajul succesoral (art. 1156 C. Civ.). În cazul acceptării moștenirii sub beneficiu de inventar, pentru ca moștenitorul să răspundă pentru obligațiile defunctului în limitele valorii active a patrimoniului lăsat de defunct, adică intra vires hereditas. Pe această cale este împiedicată confuziunea celor două patrimonii, astfel încât patrimoniul unic al succesorului va cuprinde atât masa bunurilor avute până la deschiderea succesiunii cât și pe cea a bunurilor moștenite. Aceste două mase își vor păstra identitatea până în momentul în care datoriile succesiunii vor fi achitate, succesorul fiind obligat să plătească numai până la limita activului dobândit prin moștenire. Divizibilitatea patrimoniului există și în cazul persoanelor juridice. Orice societate comercială are un patrimoniu propriu care poate să cuprindă mai multe categorii de bunuri – mobile, imobile, fonduri bănești - fiecare cu destinații și regimuri juridice distincte.

1.2.5. Funcțiile patrimoniului

Includerea tuturor drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unei persoane într-o universalitate juridică implică anumite consecințe juridice denumite în doctrină funcțiile patrimoniului. Conform teoriei dreptului civil, acestea sunt: gajul

general al creditorilor chirografari, subrogația reală cu titlu universal, transmisiunea universală și cu titlu universal.

a) Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari Noul Cod civil propune o nouă denumire acestei funcții a patrimoniului, respectiv garanția comună a creditorilor, reglementată la art. 2324, conform căruia „Cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi”. Față de creditorii chirografari (sintagmă care subzistă modificărilor legislative intervenite), adică acei creditori care nu beneficiază de o garanție reală, debitorul răspunde cu toate bunurile sale prezente și viitoare, formulare care ne duce la concluzia conform căreia, de fapt, întregul activ patrimonial constituie gajul general al creditorilor¹⁷. Se au în vedere toate bunurile urmăribile în momentul executării silite, indiferent de modificările ce se petrec în mod firesc în patrimoniul debitorului de la data nașterii creanței și până la data executării. Remarcăm că obiectul acestei garanții în constituie însuși patrimoniul debitorului, și nu bunurile concrete care îl alcătuiesc. Drept consecință, debitorul poate înstrăina sau dobândi bunuri, în condițiile în care actele de dispoziție cu privire la acestea sunt deplin opozabile creditorilor, cu excepția celor încheiate cu intenția de a le frauda interesele. În această situație, creditorii chirografari pot introduce, în temeiul art. 1562, o acțiune revocatorie, prin care instanța dispune inopozabilitatea actelor încheiate în fraudă a creditorilor față de aceștia. Cum am arătat și mai sus, există o excepție de la regula garanției generale, reglementată prin alineatul 4 al art. 2324, prin care se stabilește că, în cazul unei mase patrimoniale de afecțiune creată în vederea exercitării unei profesii autorizate, creditorii creanțelor născute în legătură cu aceasta nu pot urmări întreg patrimoniul debitorului, ci numai bunurile cuprinse în acea masă patrimonială, destinată desfășurării activității respective. Patrimoniul constituie o garanție comună nu numai pentru creditorii chirografari, cât și pentru creditorii privilegiați, precum și pentru cei care au garanții reale¹⁸. Conform art. 2325, creditorii și debitorii pot conveni limitarea dreptului creditorului de a urmări bunurile care nu îi sunt ipotecate.

b) Explică și face posibilă subrogația reală cu titlu universal Subrogația reprezintă înlocuirea unei valori cu altă valoare, a unui bun cu alt bun; aceasta se raportează la întregul patrimoniu, fiind deci indiferentă individualitatea bunului care iese și a celui care intră în patrimoniu. Doctrina de specialitate a apreciat că subrogația reală poate fi universală sau cu titlul universal; astfel, atunci când se aplică la scara unui patrimoniu întreg, se afirmă că avem de-a face cu o subrogație universală, iar în situația în care avem de-a face cu o masă patrimonială, este vorba despre o subrogație cu titlu universal. În privința unui bun individual determinat, ne confruntăm cu o subrogație cu titlu particular. Subrogația universală (sau subrogația cu titlu universal, singura diferență dintre aceste două variante fiind determinată de apartenența bunului la o masă patrimonială, deci de natură cantitativă și nu calitativă) intervine în situația în care un bun este înlocuit cu un altul, de aceeași valoare, astfel încât patrimoniul nu se modifică, în sensul unei diminuări sau unei creșteri. Cu alte cuvinte, locul oricărui

bun din patrimoniu care este înstrăinat este luat de prețul încasat în schimbul acestuia, iar în situația în care acest preț se investește în alt bun, acesta intră în patrimoniu în locul valorii respective. Datorită acestui caracter specific patrimoniului, de a fi o universalitate juridică, drepturile și obligațiile care îl alcătuiesc pot fi înlocuite cu alte valori echivalente, fără ca universalitatea în ansamblul său să fie afectată. În mod permanent și automat, noile valori intrate într-un patrimoniu iau locul, se subrogă, astfel, celor ieșite, căpătând poziția juridică avută de acestea din urmă. În esență, funcția juridică a subrogației reale universale sau cu titlu universal este aceea de a asigura continuarea afectățiunii unui patrimoniu sau unei mase patrimoniale destinației sale economice specifice. Subrogația reală universală are legătură și cu aspectele privind divizibilitatea patrimoniului. Într-adevăr, afectarea unor mase de bunuri dintr-un patrimoniu unei destinații economice concrete este realizabilă ca efect al divizibilității patrimoniului, iar subrogația reală universală se va produce în interesul fiecărei mase de bunuri din patrimoniu, asigurându-i astfel destinația și împiedicând, în principiu, migrarea bunurilor dintr-o grupă în alta. Spre exemplu, în cazul soților, sub vechiul regim matrimonial unic al comunității de bunuri, dacă se înstrăinează un bun propriu, bunul procurat cu banii încasați va intra în masa bunurilor proprii, iar dacă se înstrăinează un bun comun, valoarea lui de înlocuire intră în masa bunurilor comune.

c) Face posibilă transmisiunea universală și cu titlu universal a drepturilor și obligațiilor, deci explică devoluțiunea succesorală a drepturilor și obligațiilor. Transmisiunea universală are loc atunci când se transmite întregul patrimoniu de la o persoană la alta, în timp ce transmisiunea cu titlu universal constă în transmisiunea fracționată (fracție ordinară, zecimală, procent) a întregului patrimoniu al unei persoane la două sau mai multe persoane. Aceste operațiuni juridice nu pot fi concepute decât în cadrul noțiunii de „patrimoniu”, în care se reflectă unitatea activului și pasivului, care aparțin și formează patrimoniul unui subiect de drept¹⁹. Suntem în prezența unei transmisiuni universale, de pildă, atunci când o persoană decedează iar patrimoniul lăsat, integral, este cules în totalitate de un singur moștenitor care are vocație universală legală sau testamentară. Dimpotrivă, în ipoteza în care patrimoniul succesoral este dobândit pe cote părți de doi sau mai mulți moștenitori ne vom afla în prezența unei transmisiuni cu titlu universal. Așadar, succesibililor nu li se va da unul sau altul din bunurile conținute în patrimoniu, ci, de pildă, o treime din bunuri și o treime din datorii, dacă moștenitorii sunt în număr de trei; o pătrime dacă sunt patru etc. În acest caz bunurile defunctului se vor găsi în indiviziune între moștenitorii care, ulterior, vor putea cere partajul.



1.3. Rezumat

Patrimoniul reprezintă o instituție fundamentală a dreptului civil, care permite dobândirea de drepturi subiective civile și asumarea de obligații și, în același timp, interacțiunea subiectelor de drept civil prin raporturi juridice concrete (obligaționale).



1.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Explicați caracterul de universalitate juridică al patrimoniului.
2. Explicați funcțiile patrimoniului în contextul unor raporturi juridice concrete.



1.5. Bibliografie recomandată

- a. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
- b. **M.ULIESCU, A.GHERGHE**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, București, 2011
- c. **Andrei Duțu**, *Patrimoniul și drepturile reale principale*, Universul Juridic, București, 2018
- d. Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.

Capitolul 2. Drepturile patrimoniale



2.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate drepturile patrimoniale, considerate bunuri, ce alcătuiesc patrimoniul unui individ.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.



2.2. Conținut

- 2.2.1. Considerații generale
- 2.2.2. Drepturile reale
- 2.2.3. Clasificarea drepturilor reale
 - 2.2.3.1. Drepturi reale principale
 - 2.2.3.2. Drepturi reale accesorii

Să ne reamintim

- 2.2.4. Drepturile de creanță
- 2.2.5. Categoriile juridice intermediare

2.2.1. Considerații generale

Numai drepturile subiective și obligațiile civile, care au valoare economică prezintă relevanță pentru definirea noțiunii de patrimoniu. Într-adevăr, nu toate drepturile aparținând unei persoane fac parte din patrimoniul acesteia, ci numai acelea care pot fi evaluate în bani, adică drepturile patrimoniale. Drepturile patrimoniale se clasifică în drepturi reale și drepturi de creanță. Valoarea pecuniară a drepturilor și obligațiilor determină valoarea economică a ansamblului patrimonial, în sensul că patrimoniul va avea o valoare economică pozitivă sau negativă, în funcție de raportul dintre activ și pasiv.

2.2.2. Drepturile reale

Drepturile reale, al căror prototip reprezentativ este dreptul de proprietate, sunt drepturi absolute opozabile erga omnes (tuturor persoanelor) și îi îndreptățesc pe titularii lor să își exercite atributele asupra unui bun, în mod direct, fără intervenția altor persoane care, ca subiecte pasive, sunt obligate numai de a nu face nimic de natură a stânjeni exercitarea acestor atribute de către titularii dreptului real. Dreptul real este deci un raport care se stabilește între persoane cu privire la un bun, iar nu un raport între persoane și un bun. Bunul constituie doar obiectul exterior, mediat, al raportului respectiv. Altfel spus, drepturile reale reprezintă acele drepturi patrimoniale în virtutea cărora titularul poate să își exercite anumite prerogative asupra unui bun determinat, în mod direct și nemijlocit, nefiind necesară intervenția altei persoane. În cadrul acestui raport, numai subiectul activ – titularul dreptului – este determinat. Subiectul pasiv este format din toate celelalte persoane (subiect pasiv nedeterminat) cărora le revine obligația generală de a nu face nimic de natură a stânjeni exercitarea dreptului real de către titularul său (obligația generală de non facere – a nu face). Atunci când cineva încalcă obligația generală de a nu face se naște un nou raport juridic, cu caracter obligațional (de creanță). În cadrul acestui raport, titularul dreptului încălcat are poziția de creditor și-i va putea pretinde făptuitorului, care este debitor, să repare paguba astfel produsă.

2.2.3. Clasificarea drepturilor reale

Drepturile reale se clasifică în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii. Conform articolelor 551 și 552 din Codul civil, drepturile reale principale sunt următoarele: dreptul de proprietate (cu cele două forme ale sale, publică și privată), dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, drepturile reale de garanție. Precizăm că, la sfârșitul acestei enumerări, legiuitorul a precizat că și alte drepturi pot dobândi acest caracter, prin recunoaștere normativă (art. 551 pct. 11); astfel, de exemplu, legea fondului funciar nr. 18/1991 consacră și ea un drept real principal și anume dreptul real de folosință funciară.

2.2.3.1. Drepturi reale principale

Drepturile reale principale au o existență de sine stătătoare, soarta lor nedepinzând de un alt drept. Cel mai important drept real principal este considerat a fi dreptul de proprietate, dar de o importanță deosebită sunt și drepturile reale principale derivate din acesta. Proprietatea poate fi publică sau privată și, în raport de aceste două categorii, considerăm că există: drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate publică și drepturi reale principale derivate din dreptul de proprietate privată. Drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate publică sunt: dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință. Drepturile

derivate din dreptul de proprietate privată (dezmembrămintele acestuia) sunt: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de superficie.

2.2.3.2. Drepturi reale accesorii

Drepturile reale accesorii nu au o existență de sine stătătoare, ele fiind afectate garantării unor drepturi de creanță, astfel încât existența lor depinde de cea a drepturilor garantate.

Sunt drepturi reale accesorii: dreptul de gaj; dreptul de ipotecă; privilegiile speciale și dreptul de retenție, acesta din urmă fiind considerat o garanție reală imperfectă. Acestea fac obiectul Titlului XI al Cărții a V-a a Codului civil, intitulat „Privilegiile și garanțiile reale”.

2.2.4. Drepturile de creanță

Dreptul de creanță – ius in personam – este acel drept patrimonial în temeiul căruia subiectul activ – creditorul – poate pretinde subiectului pasiv – debitorul – să aibă o anumită conduită, respectiv să dea, să facă sau să nu facă o anumită prestație, pe care acesta din urmă ar fi fost îndreptățit să o realizeze în absența angajamentului asumat față de cel dintâi.

2.2.5. Categoriile juridice intermediare

Între drepturile reale și cele de creanță, împrumutând caracteristici ale celor două categorii de drepturi, sunt situate în mod tradițional obligațiile reale de a face – obligații propter rem – și obligațiile opozabile terților - obligații scripte in rem.

Obligațiile reale propter rem sunt un accesoriu al unui drept real, adevărate sarcini reale ce incumbă titularului unui drept real oarecare.²² Ele pot izvorî din lege sau din convenția părților. Ca exemplu, amintim obligația propter rem legală referitoare la cultivarea terenurilor și la protecția solului, care incumbă tuturor deținătorilor de terenuri agricole sau silvice, conform art. 74 din Legea fondului funciar nr. 18/1991. Sau situația în care, prin convenție, proprietarul fondului aservit își poate asuma obligația de a efectua lucrările necesare exercitării unei servituți la constituirea căreia a consimțit. În ambele cazuri, aceste obligații, accesorii ale dreptului real, se vor transmite odată cu bunul, fără a fi necesară vreo formalitate specială, noul titular fiind ținut să le execute. Obligațiile opozabile terților (scriptae in rem) se caracterizează prin aceea că sunt atât de legate de posesia lucrului, încât creditorul nu poate obține satisfacerea dreptului său decât dacă posesorul actual al lucrului va fi obligat să respecte acest drept, deși nu a participat direct la formarea raportului de obligație. Astfel, potrivit art. 1811 C. civ., dobânditorul unui imobil închiriat sau arendat este obligat să respecte contractul de închiriere sau de arendare până la expirarea sa, contract care-i este opozabil, deși este terț față de acesta. Această obligație ia naștere

dacă închirierea sau arendarea a fost făcută prin act autentic sau act sub semnătură privată cu dată certă și dacă, în respectivele acte, nu s-a prevăzut că locațiunea se desființează din cauza vânzării. Atât obligațiile reale cât și cele opozabile terților se impun dobânditorului bunului, îi sunt opozabile ca și cum ar fi vorba de drepturi reale. Spre deosebire de drepturile reale însă, opozabilitatea nu se întinde erga omnes, ci numai față de respectivii dobânditori.



2.3. Rezumat



2.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

- a. Prezențați diferența dintre drepturile patrimoniale și drepturile nepatrimoniale.
- b. Prezențați diferența dintre drepturile reale și drepturile de creanță.
- c. Explicați constituirea drepturilor reale principale derivate



2.5. Bibliografie recomandată

- a. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
- b. **M.ULIESCU, A.GHERGHE**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, București, 2011
- c. **Andrei Duțu**, *Patrimoniul și drepturile reale principale*, Universul Juridic, București, 2018
- d. Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.

2.6. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați „Conținutul patrimoniului”.

Capitolul 3. Dreptul de proprietate

1.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate proprietatea și dreptul de proprietate. Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

3.2. Conținut

- 3.2.1. Proprietatea și dreptul de proprietate
- 3.2.2. Conținutul dreptului de proprietate
- 3.2.3. Formele dreptului de proprietate
 - 3.2.3.1. Proprietatea privată
 - 3.2.3.2. Proprietatea publică
- 3.2.4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate

3.2.1. Proprietatea și dreptul de proprietate

Proprietatea poate fi definită din două puncte de vedere: în sens economic și în sens juridic.

În teoria economică, proprietatea este explicată ca fiind relația socială de apropiere a unor lucruri, în mod direct și nemijlocit .

În sens juridic, proprietatea este considerată a fi un ansamblu de atribute ocrotite juridic, prin care titularul său își satisface interesele legate de apropierea unui lucru, în mod direct și nemijlocit.

Cu alte cuvinte, sub aspect juridic, prin apariția dreptului de proprietate, s-a dat o haină juridică relației economice de proprietate, în sensul că însușirea, apropierea bunurilor materiale au devenit un drept de însușire, un drept de apropiere sancționat prin puterea de constrângere a statului.

Proprietatea a mai fost definită și ca fiind „acel drept care conferă titularului său posesia, folosința și dispoziția asupra unui bun exclusiv și perpetuu, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea normelor în vigoare”.

Dreptul de proprietate privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

3.2.2. Conținutul dreptului de proprietate

Prerogativele pe care dreptul de proprietate le conferă titularului său sunt: posesia (jus possidendi), folosința (jus utendi și jus fruendi) și dispoziția (jus abutendi); primele două – posesia și folosința – sunt atribute ale proprietății, iar ultima – dispoziția – fiind un atribut al dreptului de proprietate . Acestea reies din însăși definiția legală a dreptului de proprietate privată, astfel cum este prevăzută la art. 555 din Codul civil.

a) Posesia (jus possidendi) constă în posibilitatea proprietarului de a stăpâni lucrul ce-i aparține în materialitatea sa și a se servi de el, având față de toate celelalte subiecte de drept atitudinea unui proprietar. El va utiliza bunul direct și nemijlocit prin puterea proprie și în interes propriu, având posibilitatea de a nu uza de lucru, dacă legea nu-l obligă să o facă .

A nu se confunda atributul posesiei cu starea de fapt efectivă ce reiese din aceeași formulare, în condițiile în care posesia, ca element al proprietății, exprimă sub formă intelectuală îndreptățirea apropiierii și stăpânirii unui bun . Altfel spus, avem de-a face cu reprezentarea psihologică a împrejurării conform căreia titularul are calitatea de proprietar, astfel încât posesia, ca atribut al dreptului de proprietate, constituie starea de drept care se suprapune perfect peste starea de fapt a stăpânirii materiale a bunului .

b) Folosința sau uzul (usus sau jus utendi) constituie acea prerogativă în temeiul căreia proprietarul poate întrebuința bunul în interesul său, percepându-i fructele (fructus sau jus fruendi). Este posibilitatea titularului dreptului de proprietate de a întrebuința bunul său, de a-l pune în valoare prin exploatarea sa culegând pentru sine fructele și produsele acestuia. Proprietarul hotărăște singur dacă fructifică sau nu stăpânirea lucrului ce formează obiectul dreptului său, cu excepția situației în care legea îl obligă să o facă .

Uzul bunului este posibil prin acte materiale (conducerea unui autoturism sau locuirea într-un imobil) sau prin acte juridice (împrumutarea autoturismului pentru a fi condus de altul sau închirierea unei locuințe).

Pentru bunurile consumptibile, uzul nu este posibil decât printr-o formă de dispoziție materială asupra bunului, adică printr-o formă de abusus, deoarece uzul bunului semnifică dispariția substanței bunului prin întrebuințare și duce la pieirea dreptului asupra bunului.

Produsele bunurilor sunt fructele și produsele.

c) Dispoziția (abusus sau jus abutendi) este atributul dreptului de proprietate care constă în prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta lucrului. Acest atribut este alcătuit din dispoziția materială și dispoziția juridică.

Sub aspect material, această prerogativă are în vedere, evident, bunurile corporale și implică posibilitatea titularului (direct sau cu ajutorul altei persoane) să transforme lucrul, să îi modifice forma, să distrugă sau să consume substanța acestuia, inclusiv prin culegerea produselor, evident, în limitele legale de exercitare a dreptului de proprietate.

Sub aspect juridic, dispoziția presupune acte juridice de dispoziție, care pot fi între vii (vânzare, donație, rentă viageră, întreținere etc.) sau pentru cauză de moarte (legate). De subliniat faptul că dispoziția juridică se realizează asupra dreptului de proprietate și nu asupra bunului, în materialitatea sa.

Dacă proprietarul poate transmite celelalte atribute (posesia, folosința) ale proprietății altor persoane, fără a pierde dreptul său (de proprietar), atunci când își exercită dreptul de dispoziție practic își înstrăinează însuși dreptul său.

Abusus, ca formă extremă de uz, poate merge până la distrugerea bunului și pierderea dreptului. Radicalismul acestei forme de uz face ca ea să aparțină exclusiv proprietarului, fiind singura prerogativă care nu se întâlnește în cazul altor drepturi reale decât dreptul de proprietate .

Pentru ca o persoană să dispună de bun, ea poate să o facă prin înstrăinare, abandon, distrugerea materială a bunului sau constituirea unui drept real. Prin constituirea unui drept real bunul este doar afectat unui terț prin acordarea unor prerogative concurente fără ca proprietatea să dispară pentru titularul său.

3.2.3. Formele dreptului de proprietate

Dreptul de proprietate poate fi abordat din mai multe puncte de vedere :

- după subiectele sale, se distinge între dreptul de proprietate aparținând persoanelor fizice și dreptul de proprietate care aparține persoanelor juridice;
- după modurile de dobândire, se poate discuta despre dreptul de proprietate dobândit prin acte juridice și cel dobândit prin fapte juridice sau despre dreptul de proprietate dobândit prin mijloace originare și dreptul de proprietate dobândit prin mijloace derivate;
- după cum este sau nu afectat de modalități, dreptul de proprietate poate fi drept de proprietate pur și simplu sau drept de proprietate afectat de modalități (proprietate comună, proprietate rezolubilă sau proprietate anulabilă).

Deși toate aceste situații prezintă o serie de particularități, care justifică reținerea unor categorii distincte ale dreptului de proprietate, în aspectele sale esențiale, regimul lor juridic este același.

Adevărata distincție între diferite forme de proprietate este dată de existența unor regimuri juridice deosebite, iar sub acest aspect reținem existența dreptului de proprietate publică și a dreptului de proprietate privată.

Examinând Constituția României, republicată, Codul civil, precum și Legea nr. 213/1998 și întemeindu-se pe concepția general acceptată în doctrină, vom preciza câteva dintre elementele definitorii ale regimului juridic al celor două forme ale dreptului de proprietate, respectiv, dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică.

3.2.3.1. Proprietatea privată

Constituția nu definește proprietatea privată, însă art. 44 face referire la protecția proprietății private, prevăzând în alin. (1) că acest drept este garantat, în alin. (2) că proprietatea este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular, iar în alin. (3), că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Într-un sens larg, prin dreptul de proprietate privată se înțelege dreptul de proprietate asupra bunurilor din proprietatea privată (particulară) ce aparține persoanelor fizice și persoanelor juridice cu capital privat, precum și dreptul de proprietate asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

3.2.3.2. Proprietatea publică

În Constituția României din 1991, republicată, instituția „proprietății” este definită, făcându-se trimitere atât la subiectele acesteia, cât și la obiect.

În doctrină, dreptul de proprietate publică a fost definit ca fiind „dreptul de proprietate al statului și unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul public, care se exercită în regim de drept public, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil”.

Într-o altă variantă, dreptul de proprietate publică a fost definit drept „acel drept subiectiv de proprietate care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz și de utilitate publică”.

Potrivit art. 858 C. civ., „proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”.

S-a apreciat că, prin noua reglementare, se impune o definiție pozitivă a dreptului de proprietate publică, spre deosebire de vechile dispoziții ale Codului civil de la 1864, care ofereau o definiție negativă a acestuia, prin formulările art. 457 alin. (2) – „Bunurile care nu sunt ale nimănui (...)” –, respectiv art. 476 – „bunurile care nu sunt proprietate particulară sunt considerate ca dependențe ale domeniului public”.

3.2.4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate

a) Dreptul de proprietate este un drept absolut și inviolabil

Dreptul de proprietate este absolut deoarece este recunoscut titularului în așa măsură că, în raport cu ceilalți, aceștia sunt obligați să nu facă nimic de natură a-l încălca.

Caracterul absolut al dreptului de proprietate îi conferă titularului acestuia dreptul de urmărire și dreptul de preferință.

Dar dreptul de proprietate este și inviolabil, aceasta decurge firesc din caracterul absolut. În acest sens, art. 136 alin. (5) din Constituție statuează imperativ: „Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice”. Proprietatea are vocația de a fi recunoscută ca o libertate. Caracterul inviolabil presupune că proprietatea nu poate fi cedată prin forță; o spune expres art. 562 C. civ.

Caracterul absolut al dreptului de proprietate nu exclude, însă, existența unor limitări sau restricții în exercițiul dreptului de proprietar, motivate de realizarea unor obiective de interes general, precum protecția mediului [art. 44 alin. (7) din Constituție]. Totuși, în cadrul acestor limite, după cum s-a arătat în doctrină, proprietarul este liber și în măsură să efectueze toate actele materiale și juridice care nu îi sunt interzise în mod expres. În același timp, prin impunerea acestor restricții, legiuitorul trebuie să asigure un just echilibru între interesul general, al întregii colectivități, și interesul particular, al titularului dreptului de proprietate.

b) Dreptul de proprietate este un drept exclusiv. El este exclusiv pentru că puterile conferite de acest drept sunt independente de orice puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv. Altfel spus, îi conferă titularului posibilitatea exercitării simultane a tuturor atributelor astfel cum sunt recunoscute de lege.

Grație acestei exclusivități, proprietarul poate la fel de bine să consimtă ca anumite prerogative ale proprietății să fie exercitate de alte persoane, atât în calitate de drepturi reale (dezmembrăminte ale dreptului de proprietate), cât și ca drepturi de creanță, rezultate din raporturi obligaționale. Caracterul exclusiv implică caracterul deplin al dreptului de proprietate, adică faptul că el conferă proprietarului cele trei atribute: posesia, folosința și dispoziția.

Acest caracter decurge implicit din atributele proprietarului. Odată apropiat un bun el este propriu, nu comun; el aparține individual, exclusiv unuia singur. Excluderea oricărei alte persoane este reversul recunoașterii plenitudinii dreptului de proprietate.

c) Dreptul de proprietate este un drept perpetuu. Prin perpetuitatea dreptului de proprietate înțelegem acea trăsătură a sa care desemnează faptul că el durează atâta timp cât există și bunul și nu se pierde prin neuz.

Perpetuitatea dreptului de proprietate implică, cum am arătat, faptul că acesta nu obligă, în principiu, la exercitarea sa; astfel, dacă legea nu îl obligă, proprietarul poate să nu uzeze de un bun. Prin excepție, conform noilor reglementări, se poate accepta că dreptul de proprietate se stinge la momentul la care bunul este abandonat de către proprietarul său, astfel încât, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate prin ocupațiune, conform art. 941 C. civ., acesta nu a existat.

Regula este că acțiunea în revendicare a dreptului de proprietate este imprescriptibilă; totuși, ea poate fi paralizată dacă o altă persoană invocă față de proprietar uzucapiunea.

În concret, acest drept durează atâta timp cât există bunul care îi formează obiectul. Rezultă deci că dreptul de proprietate nu se stinge odată cu decesul sau dizolvarea titularului său, ci se transmite prin succesiune; transmisiunea se poate efectua, evident, și prin acte juridice între vii. Așadar, transmisiunea nu se opune perpetuității; dimpotrivă, ea subliniază și întărește caracterul perpetuu al dreptului de proprietate.

3.3. Rezumat

Dreptul de proprietate reprezintă cel mai important drept real, definitiv pentru această categorie de drepturi subiective civile patrimoniale. Aceste conferă titularului atributele posesiei, folosinței și dispoziției, și se exercită în mod absolut, exclusiv și perpetuu.

3.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

- 1) Explicați diferența dintre dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică.
- 2) Explicați prerogativele conferite titularului de atributele dreptului de proprietate.

3.5. Bibliografie recomandată

- e. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
- f. **M.ULIESCU, A.GHERGHE**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, București, 2011
- g. **Andrei Duțu**, *Patrimoniul și drepturile reale principale*, Universul Juridic, București, 2018
- h. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 4. Dreptul de proprietate privată

4.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate trăsăturile dreptului de proprietate privată. Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

4.2. Conținut

4.2.1. Noțiuni, elemente definitorii ale proprietății private

4.2.2. Caracterele juridice ale proprietății private

4.2.3. Titularii dreptului de proprietate privată

4.2.3.1. Persoanele fizice ca subiecte ale dreptului de proprietate

4.2.3.2. Persoanele juridice de drept privat ca subiecte ale dreptului de proprietate

4.2.4. Regimul juridic al proprietății private

4.2.5. Obiectul dreptului de proprietate privată

4.2.1. Noțiuni, elemente definitorii ale proprietății private

În concepția actuală, astfel cum este susținut și în literatura de specialitate, dreptul de proprietate privată nu reprezintă doar un simplu drept real, fiind considerat baza întregului sistem al drepturilor reale .

Dreptul de proprietate privată este definit în doctrină ca „acel drept subiectiv care dă expresie apropierei unui bun, care permite titularului să posede, să folosească și să dispună de acel lucru, în puterea proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente” .

Cum am arătat și mai sus, Codul civil actual oferă o definiție a dreptului de proprietate privată după cum urmează: „dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.” (art. 555)

4.2.2. Caracterele juridice ale proprietății private

Privitor la caracterele juridice ale acestei categorii a dreptului de proprietate privată, acestea sunt:

- caracterul exclusiv (titularul dreptului este singurul care poate decide modul de punere în valoare a bunului aflat în proprietate, potrivit prerogativele conferite – posesie, folosință, dispoziție);
- caracterul absolut (în activitatea de punere în valoare a bunului aflat în proprietate, în conformitate cu nevoile sale, titularul dreptului nu este ținut decât de limitele legii și ale moralei);
- caracterul perpetuu (nu se stinge prin neuz).

4.2.3. Titularii dreptului de proprietate privată

Subiectele dreptului de proprietate privată pot fi individuale, și anume persoanele fizice și colective, respectiv persoanele juridice de drept privat, statul și unitățile administrativ-teritoriale [art. 553 alin.

(1) C. Civ.]. Așadar, titularii ai dreptului de proprietate privată pot fi atât persoanele fizice, cât și persoanele juridice cu capital privat, atribuite pe care aceștia le exercită în condițiile analizate mai sus în ceea ce privește regimul juridic al bunurilor care fac parte din domeniul privat, cu deosebirea că proprietar asupra acestora este statul sau unitatea administrativ-teritorială.

După revizuirea Constituției, a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi și de către persoanele juridice străine, dar, cum străinii aveau să dobândească proprietatea asupra terenurilor intravilane la împlinirea unor termene destul de lungi de la data aderării (art. 4 și art. 5 din Legea menționată prevăd termene de cinci ori șapte ani), s-a impus reglementarea legală a „dreptului de folosință special”.

Acest drept a fost reglementat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 184/2002 care, prin titlul II, art. II alin. (1), a prevăzut că străinii care au dreptul la restituirea în natură a terenurilor intravilane, în condițiile Legii nr. 10/2001, pot opta pentru dobândirea unui „drept de folosință special”, care conferă titularilor drepturile și obligațiile conferite de lege proprietarului, cu excepția dreptului de dispoziție .

Stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor face obiectul capitolului II din Legea fondului funciar nr. 18/1991 , dispoziții care se completează cu prevederile Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România.

4.2.3.1. Persoanele fizice ca subiecte ale dreptului de proprietate

În primul rând, trebuie să evidențiem faptul că, în contextul legislației actuale, orice persoană fizică are aptitudinea de a dobândi drepturi patrimoniale, deci inclusiv un drept de proprietate privată, chiar din momentul concepției sale, conform regulii infans conceptus pro nato habetur. În al doilea rând, arătăm că orice bun poate forma obiectul dreptului de proprietate privată, cu anumite excepții, prevăzute în principal la art. 136 alin. (3) din Constituție. Acestea din urmă pot forma exclusiv obiectul dreptului de proprietate publică.

O altă dispoziție constituțională consacră o a doua excepție, și anume în cazul dobândirii dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către străini și apatrizi. Astfel, Constituția României din 1991 prevedea, la art. 41 alin. (2) teza a II-a, faptul că „cetățenii străini și apatrizi nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România”. Odată cu adoptarea imperativelor aderării la spațiul euroatlantic, revizuirea legii fundamentale a impus o modificare a acestei dispoziții; astfel, art. 44 alin. (2) din Constituția republicată prevede că „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin legea organică, precum și prin moștenire legală”.

4.2.3.2. Persoanele juridice de drept privat ca subiecte ale dreptului de proprietate

Într-o enumerare neexhaustivă, persoanele juridice de drept privat sunt societățile comerciale cu capital privat sau de stat, persoanele juridice fără scop lucrativ (asociațiile și fundațiile, organizațiile neguvernamentale sau de binefacere etc.), organizațiile cooperatiste, sindicatele, partidele politice și cultele religioase. Conform art. 206 alin. (1)

din Codul civil, persoana juridică poate avea orice drepturi și obligații civile, în afară de cele care, prin natura lor sau potrivit legii, nu pot aparține decât persoanei fizice. În ceea ce privește persoanele juridice fără scop lucrativ, acestea pot avea în proprietate numai acele bunuri care servesc realizării scopului pentru care au fost înființate, conform principiului specialității capacității de folosință .

Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot avea calitatea de subiecte ale dreptului de proprietate privată, în condițiile în care, pe de o parte, Constituția și Codul civil se referă numai la bunurile ce

pot face obiectul proprietății publice a statului, iar pe de altă parte, Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală face vorbire despre domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale. Astfel, acesta este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele care aparțin domeniului public, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege, fiind supuse deci dispozițiile de drept comun, conform art. 121 din Legea nr. 215/2001.

4.2.4. Regimul juridic al proprietății private

Regimul juridic al acestor bunuri este stabilit de dreptul comun, ele fiind alienabile, prescriptibile și sesizabile.

- Alienabilitatea înseamnă că, indiferent de titular, chiar dacă bunurile aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, se găsesc în circuitul civil. Deci, din punctul de vedere al alienabilității, există o egalitate deplină a titularilor dreptului de proprietate privată.
- Prescriptibilitatea înseamnă că proprietatea privată este supusă prescripției achizitive (uzucapiunea) (art. 928 C. civ.), însă potrivit art. 929 C. civ. nu pot fi uzucapate bunurile care, înainte sau după intrarea în posesie, au fost declarate prin lege inalienabile.
- Sesizabilitatea înseamnă că bunurile care aparțin proprietății private vor putea fi urmărite de creditori, pentru satisfacerea creanțelor lor.

4.2.5. Obiectul dreptului de proprietate privată

Obiectul dreptului de proprietate privată este alcătuit din bunurile care fac parte din „domeniul privat”.

Domeniul privat ar putea fi caracterizat ca acel domeniu din care fac parte toate categoriile de bunuri ce au rămas în afara domeniului public, astfel:

Persoanele fizice pot avea în proprietate orice bun imobil sau mobil aflat în circuitul civil. În această privință, dreptul de proprietate este nelimitat, orice persoană fizică putând avea în proprietate mai multe locuințe, precum și suprafețe de teren.

Persoanele juridice, cum am arătat și mai sus, trebuie subîmpărțite în două subcategorii: persoane juridice de drept privat și persoane juridice de drept public.

Persoanele juridice de drept privat există într-o mare diversitate: societăți cu profil comercial sau bancar civile, societăți agricole etc. Apoi, sunt asociațiile și fundațiile (științifice, profesionale, culturale, de binefacere ș.a.), cultele religioase ș.a.m.d.

Toate aceste societăți, ca și persoanele fizice pot avea în proprietate orice bun mobil sau imobil aflat în circuitul civil, dreptul lor de proprietate fiind nelimitat.

Persoanele juridice de drept public, cum sunt statul și unitățile administrativ-teritoriale, pot fi și titulari ale dreptului de proprietate în ce privește bunurile ce compun domeniul privat.

Bunurile statului ce nu aparțin domeniului public, deși sunt proprietatea statului, nu sunt consacrate, în mod exclusiv, uzului public și, ca atare, ele formează domeniul privat al statului.

Se poate considera că domeniul privat cuprinde bunurile pe care statul sau unitățile administrativ-teritoriale le are, ca orice persoană fizică sau juridică.

Aceste bunuri se găsesc în circuitul civil, pot fi înstrăinate în condițiile legii, pot fi dobândite de către persoanele fizice, nu mai sunt alienabile, ci se pot dobândi pe calea prescripției achizitive.

Bunurile din domeniul privat aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale, adică persoanelor juridice de drept public; ele nu au un regim special de ocrotire din partea legii, art. 44 din Constituție prevăzând că proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.

Rezultă, din cele expuse mai sus că statul și unitățile administrativ-teritoriale, ca titulari ai bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat, sunt ocrotiți în mod egal ca și persoanele fizice ori persoanele juridice de drept privat, ce sunt titulari de proprietate privată.

4.3. Rezumat

Dreptul de proprietate privată aparține titularilor subiecte de drept privat și se exercită în regim de drept privat. Acesta este imprescriptibil extinctiv, dar prescriptibil achizitiv. Obiectul dreptului de proprietate privată în constituie toate bunurile aflate în circuitul civil.

4.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

- 1) Prezentați categoriile de titulari ai dreptului de proprietate privată.
- 2) Explicați de ce obiectul dreptului de proprietate privată se limitează la bunurile ce aparțin circuitului civil (pot fi transmise prin act juridic civil).

4.5. Bibliografie recomandată

- i. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
- j. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
- k. **Andrei Duțu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
- l. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 5. Dreptul de proprietate publică

5.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate trăsăturile și specificitățile unei forme a dreptului de proprietate – proprietatea publică.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

5.2. Conținut

5.2.1. Noțiuni, elemente definitorii

5.2.2. Caracterele juridice ale proprietății publice

5.2.3. Exercițarea dreptului de proprietate publică

5.2.3.1. Dreptul de administrare

5.2.3.2. Dreptul de concesiune

5.2.4. Obiectul dreptului de proprietate publică

5.2.5. Titularii dreptului de proprietate publică

5.2.1. Noțiuni, elemente definitorii

În Constituția României din 1991, republicată, instituția „proprietății” este definită, făcându-se trimitere atât la subiectele acesteia, cât și la obiect.

În doctrină, dreptul de proprietate publică a fost definit ca fiind „dreptul de proprietate al statului și unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor din domeniul public, care se exercită în regim de drept public, fiind inalienabil, imprescriptibil și insesizabil”.

Într-o altă variantă, dreptul de proprietate publică a fost definit drept „acel drept subiectiv de proprietate care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz și de utilitate publică”.

Potrivit art. 858 C. civ., „proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”.

S-a apreciat că, prin noua reglementare, se impune o definiție pozitivă a dreptului de proprietate publică, spre deosebire de vechile dispoziții ale Codului civil de la 1864, care ofereau o definiție negativă a acestuia, prin formulările art. 457 alin. (2) – „Bunurile care nu sunt ale nimănui (...)” –, respectiv art. 476 – „bunurile care nu sunt proprietate particulară sunt considerate ca dependințe ale domeniului public”.

Din definițiile date dreptului de proprietate publică pot fi reținute următoarele elemente definitorii:

- proprietatea publică este o formă a dreptului de proprietate (alături de forma privată a acestui drept);
- reprezintă o excepție față de proprietatea privată, care reprezintă regula;
- titularii dreptului de proprietate publică sunt, în mod exclusiv, statul și unitățile administrativ-teritoriale;

- obiectul dreptului de proprietate publică este alcătuit din bunurile care fac parte din „domeniul public”;
- dreptul de proprietate publică se exercită în regim de drept public.

5.2.2. Caracterele juridice ale proprietății publice

Potrivit art. 861 C. civ., bunurile din domeniul public sunt: inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

Precizăm că, în Constituția României, la art. 136 alin. (4), se consacră doar caracterul inalienabil al bunurilor proprietate publică; totuși, în doctrină s-a considerat că această prevedere este suficientă, și aceasta datorită faptului că imprescriptibilitatea și insesizabilitatea pot fi considerate ca efectele juridice ale faptului că aceste bunuri nu sunt alienabile. Astfel, aceste bunuri nu pot fi dobândite de nicio persoană prin uzucapiune și nici nu pot fi urmărite prin procedura executării silite, nefiind susceptibile de vânzare prin licitație publică în vederea satisfacerii creanțelor creditorului.

• Inalienabilitatea

Ca principiu general (constituțional), bunurile proprietate publică sunt inalienabile. Dar, în condițiile legii, ele pot fi date în administrarea regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate.

Legea administrației publice locale permite consiliilor locale și celor județene să hotărască cu privire la concesionarea, locația de gestiune, închirierea bunurilor aparținând domeniului public.

• Imprescriptibilitatea

Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil atât extinctiv, cât și achizitiv, ceea ce înseamnă că acțiunea în revendicarea unui bun proprietate publică nu se stinge prin neexercitarea ei într-un anumit termen, respectiv că bunurile imobile proprietate publică nu pot fi uzucapate, iar cele mobile nu pot fi dobândite prin posesia de bună-credință în condițiile art. 937 alin. (1) C. civ.

Astfel, art. 861 alin. (2) C. civ. statuează că „proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile”.

• Insesizabilitatea

Acest principiu (regulă) este invocat expres în legea administrației publice locale, el împiedicând urmărirea bunurilor din domeniul public pentru nerealizarea creanțelor. Și aceasta, întrucât statul este întotdeauna solvabil.

În literatura juridică, se arată în mod explicit că „atât datoriile statului, cât și datoriile unităților administrativ-teritoriale se plătesc ori se lichidează prin aplicarea unor norme financiare speciale, nefiind aplicabile dispozițiile de drept comun, referitoare la urmărirea silită”.

5.2.3. Exercițarea dreptului de proprietate publică

Exercițiul efectiv al dreptului de proprietate publică poate fi încredințat autorităților publice centrale sau locale, care, deși nu devin titulari ai dreptului de proprietate publică, au în patrimoniul lor un drept de administrare în cazul regiilor autonome și al instituțiilor publice, respectiv un drept de concesiune sau un drept de folosință (în cazul altor persoane juridice sau al persoanelor fizice) asupra bunurilor din domeniul public, astfel încât exercițiul dreptului de proprietate publică este considerat a fi supus unui regim de drept administrativ. Acest regim constituie, conform unei opinii exprimate în doctrina recentă, o formă specifică de exercitare a însuși dreptului de proprietate

publică . Menționăm că, dacă dreptul de administrare reprezintă, practic, efectul unui act de autoritate, dreptul de concesiune și dreptul de folosință sunt efectele unor acte juridice civile.

După cum am arătat, conform art. 866 din noul Cod civil, „drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit”; dacă dreptul de administrare se poate constitui numai pe temeiul dreptului de proprietate publică, atât dreptul real de folosință gratuită, cât și închirierea pot avea ca obiect și bunuri din domeniul privat. Cu alte cuvinte, dreptul real de folosință gratuită este un drept real care se constituie atât pe temeiul dreptului de proprietate publică, cât și temeiul dreptului de proprietate privată, dar numai asupra bunurilor din patrimoniul statului sau al unităților administrativ-teritoriale . Asemenea drepturi reale se constituie, se exercită și se sting în regim de drept public, completat cu unele elemente de drept privat. Preponderența regimului de drept public explică de ce aceste drepturi nu pot fi privite ca dezmembrăminte nici atunci când se constituie pe temeiul dreptului de proprietate privată . În același timp, în ultima situație, ele pot fi avute în vedere, alături de dezmembrăminte, ca drepturi reale specifice, constituite pe temeiul dreptului de proprietate privată aparținând statului sau unităților administrativ teritoriale.

Arătăm că asupra aceluiași bun din domeniul public nu pot fi constituite, simultan, mai multe drepturi reale ca modalități de exercitare a dreptului de proprietate publică, întrucât constituirea unui anumit drept real exclude posibilitatea constituirii simultane a unui alt drept real.

5.2.3.1. Dreptul de administrare

Constatăm că noul Cod civil preia în mod direct dispozițiile art. 12 alin. (2) al Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (text abrogat și modificat prin Legea nr. 71/2011), reglementând, pentru început, modalitatea de constituire a dreptului real de administrare. Astfel, se prevede că acest drept se poate constitui numai pe calea unei hotărâri de guvern, în situația în care bunul se află în domeniul public al statului, și prin hotărâre a consiliului județean sau local, dacă bunul

în cauză se află în domeniului public de interes județean sau local. Din punctul de vedere al naturii juridice a raporturilor care se stabilesc între stat și beneficiarii drepturilor de administrare, precizăm că acestea sunt raporturi de subordonare, iar darea în administrare a bunurilor proprietate publică se face, de regulă, prin acte administrative cu caracter individual și nu pe baza unor raporturi juridice de drept privat.

La al doilea alineat al art. 867 se stabilește că autoritățile care constituie dreptul de administrare sunt responsabile cu controlul și urmărirea modului de exercitare a dreptului de administrare, ceea ce accentuează, în opinia noastră, faptul că între titularul dreptului de proprietate publică și beneficiarii dreptului de administrare se creează un raport care poate fi caracterizat ca fiind de subordonare.

Referitor la exercitarea acestui drept de administrare, observăm că în cadrul noilor prevederi regăsim formulări similare atât celor ale art. 136 alin. (4) din Constituție, cât și celor ale art. 12 alin. (1) din Legea nr. 213/1998; astfel, sunt enumerate limitativ subiectele de drept care pot deveni titulari ai dreptului de administrare, și anume regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale și instituțiile publice. Înființarea acestor subiecte de drept se realizează pe cale unor acte individuale ale autorităților publice competente, potrivit legii, a le crea, la nivel central și la nivel local, în scopul realizării unor interese publice sau în scopul îndeplinirii unor servicii publice .

Încredințarea bunurilor proprietate publică regiilor autonome, organelor centrale și locale ale administrației de stat și altor subiecte de drept public, la nivel central sau local, permite acestora să aibă un patrimoniu propriu, distinct de acela al altor subiecte de drept, pe baza căruia, pe de o parte, își vor realiza scopurile pentru care au fost înființate, iar pe de alta, vor putea să participe la circuitul civil, potrivit capacității lor de folosință și de exercițiu ca persoane juridice.

Noua reglementare stabilește prerogativele de care se bucură acești titulari, reglementare preluată expres din cadrul legii privind proprietatea publică, și anume: posesia, folosința și dispoziția

materială. Deși, la același articol, se face referire și la dreptul de dispoziție (prin formularea „Titularul (...) poate folosi și dispune de bunul dat în administrație (...)”, trebuie să precizăm faptul că, în opinia noastră, textul legal nu poate avea în vedere dispoziția în sens juridic asupra bunul respectiv, în condițiile în care aceasta este o prerogativă exclusivă a proprietarului bunului. Or, în cazul de față, avem de-a face doar cu titularul unui drept real, asimilabil unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, nu cu însuși titularul dreptului de proprietate.

Posesia reprezintă elementul material al stăpânirii bunului aflat în administrarea titularului său și nu diferă de cel al titularului dreptului de proprietate publică ce aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale. În ce privește elementul psihologic al atributului posesiei, acesta este corespunzător dreptului de administrare, nu dreptului de proprietate publică pe baza căruia s-a format .

Atributul folosinței permite regiilor autonome și instituțiilor publice să exercite posesia și să întrebuințeze bunurile proprietate publică în vederea realizării scopului pentru care au fost înființate, în puterea proprietarului și potrivit destinației bunurilor (uzul sau interesul public). Titularul dreptului real de administrație poate dobândi, în proprietate, fructele produse de bunurile pe care le administrează. De exemplu, în acest sens, art. 16 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 stabilește că, în cazul în care titularul dreptului de administrare directă a încheiat un contract de închiriere a bunului proprietate publică, el are dreptul să încaseze din chirie o anumită cotă-parte, restul făcându-se venit la bugetul de stat sau local.

În privința dispoziției, după cum am arătat mai sus, reglementarea actuală trebuie interpretată în sensul că se are în vedere exclusiv dispoziția materială asupra bunurilor ce constituie obiect al dreptului de administrare, utilizate conform destinației lor. În anumite condiții, aceasta se poate exercita și prin culegerea unor produse derivate ale bunului aflat în administrarea unei regii autonome sau a unei unități de stat, dacă natura bunului și actul de constituire o permit .

În vederea determinării naturii juridice a dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, trebuie avute în vedere două categorii de raporturi juridice. În primul rând, avem de-a face cu raporturi juridice care se stabilesc, pe de o parte, între titularii dreptului de proprietate publică, iar pe de alta, titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică. În al doilea rând, avem raporturile juridice ce se stabilesc, pe de o parte, între titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, iar pe de alta, celelalte subiecte de drept.

În ceea ce privește prima categorie de raporturi, titularii dreptului de proprietate publică (statul, unitățile administrativ-teritoriale) înființează, prin acte de autoritate, subiectele dreptului de administrare, determinând și sfera de activitate a acestora, în funcție de care hotărâsc ce bunuri proprietate publică le vor fi încredințate în administrare. Persoanele juridice astfel înființate sunt, și din acest punct de vedere, subordonate față de titularii dreptului de proprietate publică. Așadar, în raporturile dintre titularii dreptului de proprietate și cei ai dreptului de administrare, apreciem că avem de-a face cu un regim juridic administrativ.

Privitor la cea de-a doua categorie de raporturi juridice, observăm că regiile autonome și autoritățile administrației publice centrale sau locale și alte instituții publice de interes național, județean sau local, în vederea realizării scopului pentru care au fost înființate, participă în nume propriu la circuitul civil, intrând în raporturi juridice cu celelalte subiecte de drept, raporturi guvernate de normele juridice civile.

Apreciem, așadar, că dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică este un drept real cu o natură juridică mixtă, atât administrativă, cât și civilă, reieșind din aceasta importante consecințe practice.

Cum dreptul de administrare își are originea în dreptul de proprietate publică, el va avea aceleași caractere juridice ca și acesta, și anume inalienabilitatea, imprescriptibilitatea și insesizabilitatea. De asemenea, potrivit art. 4 alin. (2) din O.U.G. nr. 30/1997 privind reorganizarea regiilor autonome, în capitalul social al societăților comerciale ce rezultă în urma operațiunii de reorganizare a regiilor autonome nu se pot include bunuri de natura celor prevăzute de art. 136 din Constituție; acestea pot fi însă concesionate societăților comerciale astfel rezultate, pe un termen stabilit prin actul individual de reorganizare a regiei autonome în cauză.

Dreptul de administrare nu este susceptibil de dezmembrare, dezmembrămintele dreptului de proprietate nefiind compatibile nici cu dreptul de proprietate publică pe care el se întemeiază, deci nici cu dreptul de administrare.

În ceea ce privește caracterul insesizabil, prin O.G. nr. 15/1993 privind unele măsuri pentru restructurarea activității regiilor autonome, se stabilește că regia autonomă nu poate constitui niciun fel de garanție cu privire la bunurile proprietate publică aflate în administrarea sa, iar creditorii nu pot cere executarea silită asupra unor asemenea bunuri.

Cu privire la stingerea dreptului de administrare, aceasta este reglementată la art. 869 Cod civil. Se prevede, în noua reglementare, că prima modalitate de stingere a dreptului de administrare o constituie însăși stingerea dreptului de proprietate pe care îl are constitutorul dreptului de administrare. Precizăm că avem de-a face cu o modalitate indirectă și nespecifică, generală, de stingere a dreptului de administrare, și aceasta în condițiile în care titularul acestui drept deține o parte din atributele care însoțesc dreptul de proprietate. Cum titularul acestuia din urmă nu mai are calitatea de proprietar al bunului, acesta nu mai poate ceda o parte din atributele sale către un terț.

În același timp, modalitatea directă și specifică de încetare a dreptului de administrare o constituie revocarea acestuia ca urmare a unei manifestări de voință, directe și exprese, a autorității publice care a constituit acest drept. Astfel, articolul 869 menționează posibilitatea revocării dreptului de administrare, „în condițiile legii, dar numai dacă interesul public impune această soluție”. Este vorba, în realitate, despre o trimitere la prevederile Legii nr. 213/1998 [art. 12 alin. (3), în prezent abrogat], care reglementează situațiile și condițiile în care poate opera revocarea dreptului de administrare. Conform dispozițiilor acelui act normativ, acestea pot fi: 1. situația în care titularul dreptului de administrare nu își exercită drepturile și nu își execută obligațiile născute din actul de transmitere; 2. dacă, în cadrul unui litigiu care are ca obiect dreptul de proprietate asupra bunului în care este chemat titularul dreptului de administrare, acesta nu arată cine este titularul dreptului de proprietate. Această din urmă idee subliniază caracterul de sancțiune administrativă al măsurii revocării dreptului de administrare .

Trebuie subliniat și faptul că dispoziția legală aferentă revocării prevede sintagma „interesul public”; aceasta este de natură să acopere variate situații practice, precum revocarea dreptului de administrare asupra unui bun pentru transferul acesteia către un alt subiect de drept din aceeași categorie juridică, folosirea bunului în mod corespunzător de către titular etc. .

În fine, Codul civil face câteva precizări cu privire la apărarea dreptului de administrare (art. 870). Astfel, încă o dată, se reiau dispoziții ale Legii nr. 213/1998, respectiv cele ale art. 12 alin. (4), care stabilesc faptul că, într-un proces vizând un drept de administrare, titularul acestuia se bucură de calitate procesuală activă sau pasivă. Observăm că, spre deosebire de reglementarea din cuprinsul Legii nr. 213/1998, noul Cod civil stabilește că titularul dreptului de administrare este și titularul unei obligații propriu-zise de apărare a acestui drept, nefiind vorba de o simplă posibilitate sau facultate recunoscută juridic. Trebuie însă să adăugăm că, prin recunoașterea calității procesuale active a titularului dreptului de administrare, nu se exclude, în același timp, posibilitatea introducerii în proces a titularului dreptului de proprietate publică, în vederea asigurării unei apărări și mai eficiente a dreptului de administrare.

Cu aceeași finalitate a unei apărări eficiente și efective a acestui drept real, opozabil erga omnes, alin. (2) al art. 870 C. civ. stabilește că procesul privind apărarea dreptului de administrare se va judeca în contradictoriu cu orice terț care împiedică exercitarea dreptului real de administrare, chiar

și în condițiile în care acel terț este însuși proprietarul bunului, respectiv constitutorul dreptului de administrare. Altfel spus, dacă proprietarul bunului îl împiedică pe titularul dreptului de administrare să își exercite prerogativele recunoscute asupra bunului, acesta din urmă va putea să își apere dreptului pe calea unei acțiuni îndreptate împotriva însuși constitutorului dreptului de administrare.

Trăsătura de drept administrativ a dreptului de administrare ar exclude opozabilitatea sa față de titularul dreptului de proprietate publică, în sensul că acesta din urmă ar trebui să aibă posibilitatea de a retrace unei regii autonome sau instituții publice dreptul de administrare a unor bunuri proprietate publică, fie în scopul redistribuirii acestor bunuri, fie în scopul schimbării formeii juridice de exercitare a dreptului de proprietate publică asupra bunurilor respective. În asemenea condiții, reiese, teoretic, că fostul titular al dreptului de administrare nu ar putea opune mijloace de apărare specifice dreptului civil împotriva măsurilor luate cu privire la exercițiul dreptului de proprietate publică, însă, dacă ar fi vorba despre luarea unor asemenea măsuri cu nerespectarea condițiilor prevăzute de lege, ar avea la îndemână o acțiune în contencios administrativ.

5.2.3.2. Dreptul de concesiune

După cum am arătat și mai devreme, dreptul de concesiune este reglementat în cadrul art. 871-873 din Codul civil. Aceste dispoziții trebuie corelate și cu prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, respectiv cu cele ale O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, ambele rămase în vigoare și sub regimul noului Cod civil.

În doctrină s-a subliniat ideea existenței a două regimuri juridice distincte, și anume regimul juridic al concesiunii bunurilor proprietate publică, astfel cum este determinat de dispozițiile O.U.G. nr. 54/2006, pe de o parte, și cel al contractelor de concesiune de lucrări publice și al contractelor de concesiune de servicii publice, pe de altă parte, astfel cum sunt reglementate de Legea nr. 98/2016. Precizăm că aceste două acte normative au ca scop, în esență, asigurarea desfășurării operațiunilor economice, administrative și juridice privitoare la concesiune într-un cadru concurențial, nediscriminativ și transparent, specific Uniunii Europene.

Remarcăm că, în cadrul noilor dispoziții, nu se prevede o definiție a contractului de concesiune. În schimb, textul stabilește că un concesionar, persoana care deține deci un bun public în concesiune, are concomitent dreptul, dar și obligația de a-l exploata. Considerăm că această formulare are scopul de a sublinia aspectele referitoare la caracterul imperativ al folosinței bunului respectiv, acesta manifestându-se nu numai ca un drept, deci o prerogativă sau chiar o posibilitate a titularului, ci și ca o obligație juridică de exploatare a acelui bun.

Precizăm că o definiție expresă a contractului de concesiune o regăsim în cuprinsul art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006; astfel, acesta este definit drept contractul încheiat în formă scrisă, prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe. Art. 3 din aceeași ordonanță dispune că pot forma obiect al acestui contract bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privitoare la proprietate publică.

În același timp, observăm că se face vorbire și despre trei caracteristici ale contractului de concesiune, și anume: este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros (datorită existenței obligației concesionarului de a plăti concedentului o redevență, o contraprestație bănească periodică achitată titularului dreptului de proprietate în schimbul exploatării bunului proprietate publică) și, nu în ultimul rând, faptul că se încheie pe o durată de timp determinată, spre deosebire de dreptul de administrație, care poate fi exercitat sine die. Redevența trebuie să fie proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului concesionat și se face venit la bugetul de stat sau, după caz, la bugetele locale. În ceea ce privește aspectul temporal, acest drept real are deci o existență limitată în timp, care nu poate fi mai mare de 49 de ani. Ea poate fi totuși prelungită printr-un acord de voință a

părților, pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata inițială, conform art. 7 din O.U.G. nr. 54/2006.

La al doilea alineat al art. 871 C. civ. se stabilește că orice subiect de drept privat, persoană fizică sau juridică, poate deveni titular al dreptului de concesiune și poate dobândi astfel calitatea de concesionar. Observăm și acum o importantă deosebire față de regimul dreptului de administrare, drept care se poate exercita, după cum a menționat mai sus, exclusiv de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale și instituțiile publice. În ceea ce privește procedura de concesionare, respectiv încheierea, executarea și încetarea contractului, art. 871 alin. (3) C. civ. face trimitere la dispozițiile din legea specială sus-menționată, respectiv Legea nr. 98/2016 a achizițiilor publice.

Cu toate că textul legal nu prevede expres o sancțiune, în doctrină se apreciază că forma scrisă a încheierii contractului este necesară ad validitatem, lipsa ei reprezentând o cauză de nulitate absolută a actului juridic. Mai mult decât atât, scopul stăpânirii și folosirii bunului, în cazul concesiunii de bunuri, nu trebuie să fie executarea unei lucrări sau a unui serviciu public, caz în care vor fi aplicabile prevederile Legii nr. 98/2016, nu ale O.U.G. nr. 54/2006.

Încheierea contractului de concesiune este precedată de o procedură de concesionare, legea reglementând procedura concesionării prin licitație publică, precum și procedura concesionării prin negociere directă. Conform art. 15 din O.U.G. nr. 54/2006, „concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune, de regulă, prin aplicarea procedurii licitației”, iar potrivit art. 26, „concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație (...), nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile”.

În continuare, art. 872 face o prezentare a drepturilor, prerogativelor de care se bucură concesionarul, respectiv posesia, folosința, culegerea fructelor și produselor generate de bunurile date în concesiune și dispoziția materială. Spre deosebire de prerogativele titularului dreptului de administrare, prevăzute la art. 868, această reglementare menționează expres faptul că concesionarul nu se bucură de dispoziția juridică asupra bunurilor ce fac obiectul concesiune, aceasta rămânând o prerogativă strictă a proprietarului. Pe cale de consecință, îi este interzis în mod expres concesionarului să înstrăineze sau să greveze cu sarcini bunurile concesionate, în condițiile în care, la expirarea termenului concesiunii, acesta este obligat să restituie concedentului bunul concesionat, în deplină proprietate și liber de orice sarcini. Trebuie precizat totuși că art. 59 din O.U.G. nr. 54/2006 permite subconcesionarea, numai în mod excepțional, prin aprobarea concedentului și cu respectarea anumitor condiții, ceea ce conferă contractului de concesiune un profund caracter intuitu personae.

Considerăm interesant de precizat faptul că, deoarece concesionarul exercită asupra bunului proprietate publică ce formează obiectul contractului de concesiune, posesia și folosința, putând să culeagă fructele și, după cum am arătat, în limitele prevăzute de lege, și produsele, rezultă că din contractul de concesiune izvorăște un drept real opozabil erga omnes și, în anumite limite, opozabil chiar și concedentului pe durata existenței concesiunii, după cum vom arăta mai jos.

Art. 872 prevede că titularul dreptului de concesiune poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare asigurării exploatarei bunului concesionat; totuși, sub sancțiunea nulității absolute, acesta nu are și prerogativa dispoziției juridice asupra bunurilor concesionate. Conform art. 872 alin. (1) din noul Cod civil, acesta nu poate înstrăina sau greva bunul primit în concesiune, nici bunurile destinate sau rezultate din

realizarea concesiunii, care, după cum am arătat, trebuie înapoiate concedentului la momentul încetării contractului de concesiune. Al doilea alineat al aceluiași articol permite însă concesionarului să dobândească în proprietatea sa fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și de actul de constituire, produsele bunului concesionat.

În fine, Codul civil recunoaște existența unui drept special de control al concedentului asupra modului în care concesionarul își exercită drepturile și își execută obligațiile prevăzute atât în cuprinsul contractului de concesiune (care constituie temeiul juridic al dreptului de concesiune), cât

și în dispozițiile legale. Acest control poate viza modul de utilizare a bunurilor de retur, stadiul de realizare a investițiilor sau modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public.

Dispozițiile Codului civil actual nu reglementează în mod expres încetarea contractului de concesiune; astfel, art. 871 alin. (3) prevede că „procedura de încetare a contractului de concesiune este supusă condițiilor prevăzute de lege”; rezultă deci că rămâne aplicabilă, în acest caz, reglementarea anterioară datei de 1 octombrie 2011, respectiv art. 57 din O.U.G. nr. 54/2006. Astfel, pe scurt, contractul de concesiune încetează prin atingerea la termenul prevăzut în contract, prin denunțarea unilaterală de către concedent, prin reziliere, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor de către oricare dintre părți sau în situația dispariției, dintr-un caz de forță majoră, a bunului concesionat.

5.2.4. Obiectul dreptului de proprietate publică

Obiectul dreptului de proprietate publică este alcătuit din bunurile care fac parte din „domeniul public”.

Sfera de cuprindere a bunurilor care constituie domeniul public este precizată prin art. 136 alin. (4) din Constituția României care, pe de o parte, enumeră o parte din bunurile care fac obiectul exclusiv al proprietății publice, iar, pe de altă parte, statuează că se poate stabili, prin lege, că și alte bunuri pot face obiectul exclusiv al proprietății publice.

De asemenea, art. 859 C. civ. precizează care este obiectul dreptului de proprietate publică: „(1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică. (2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”.

Noțiunea de „domeniu public”, ca noțiune juridică fundamentală a dreptului, a fost reabilitată abia după 22 decembrie 1989, prin Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală (abrogată prin Legea nr. 215/2001) și Constituția României (care însă, așa cum s-a arătat, folosește noțiunea de „proprietate publică” menținută și după revizuirea din 2003).

Prin art. 5 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 se prevede că „aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public”.

În conformitate cu art. 120 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 „aparțin domeniului public de interes local sau județean bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și nu sunt declarate prin lege de uz sau de interes public național”.

Potrivit art. 136 alin. (3) din Constituția României „bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite de legea organică fac obiectul exclusiv al proprietății publice”.

Art. 860 C. civ. delimitează domeniul public național, județean și local astfel: „(1) Bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local. (2) Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii. (3) Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-

teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii”.

5.2.5. Titularii dreptului de proprietate publică

Prin Constituția României și prin Codul civil este statuat că proprietatea publică aparține statului și unităților administrativ-teritoriale.

Așadar, titularii dreptului de proprietate publică sunt:

- statul român care este titularul dreptului de proprietate publică asupra bunurilor din domeniul public național;
- unitățile administrativ-teritoriale (comuna, orașul, municipiul și județul), care sunt titulare a dreptului de proprietate publică asupra bunurilor din domeniul public de interes local.

Acești titulari, autorități publice centrale sau teritoriale, au un patrimoniu propriu, distinct de acela al altor subiecte de drept și, în această calitate, realizează nu numai exercitarea autorității statale în domeniile proprii de competență, ci sunt persoane juridice care pot participa și la raporturi de drept civil, în condițiile determinate de lege. Într-o opinie a doctrinei, se consideră că, deși această distincție este greu de făcut, dificultățile practice nu anulează această dublă calitate în care acționează titularii dreptului de proprietate publică. Astfel, se arată că, deși aceștia se manifestă alternativ, fie în calitate de subiecte de drept public, fie în calitate de subiecte de drept privat, există situații în care, în exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică, aceste calități să se manifeste în mod concomitent.

În același timp, arătăm că și regimul juridic al dreptului de proprietate publică este „o sinteză inseparabilă de elemente de drept public și de drept privat”. Astfel, se consideră că dreptul însuși nu aparține doar dreptului civil, iar exercitarea atributelor sale nu mai este posibilă doar prin fapte și acte juridice de drept privat. În atare condiții, chiar dacă administrarea generală a bunurilor domeniului public poate fi privită ca o premisă a exercitării în concret a dreptului de proprietate publică, aceasta se face nu numai în planul dreptului civil, ci, în primul rând, prin acte de drept public, iar atributele dreptului de proprietate publică – posesia, folosința și dispoziția – nu presupun doar voința statului sau a unității administrativ-teritoriale în calitate de subiecte de drept civil, ci și voința lor ca subiecte de drept public.

În asemenea condiții, când putem vorbi de o dublă calitate atât a titularilor dreptului de proprietate publică, cât și a însuși dreptului în cauză, orice analiză a modalităților de exercitare a acestuia trebuie să aibă în vedere dispozițiile constituționale în materie, prevederile Codului civil intrat în vigoare la 1 octombrie 2011, dar și cele ale altor acte normative care determină regimul juridic al exercitării dreptului de proprietate publică, rămase în vigoare și după adoptarea noii „legi fundamentale civile”. Astfel, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituția României, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate. Același text prevede că ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică. Art. 861 din Codul civil reia această prevedere constituțională, arătând că bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate sau închiriate. În plus, art. 866 din același act normativ dispune că drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit. Aceste dispoziții cu caracter general au fost completate și corelate cu prevederi ale altor acte normative, aplicabile și după intrarea în vigoare a noului Cod civil. În ceea ce privește situația bunurilor din domeniul public aparținând unităților administrativ-teritoriale, art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (republicată) prevede, ca atribuție a consiliilor județene și a celor locale, a hotărî ca bunurile ce aparțin domeniului lor public, de interes local sau județean, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate

ori să fie închiriate. De asemenea, conform art. 124, consiliile locale și cele județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate publică locală ori județeană, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice de interes local sau județean.

5.3. Rezumat

Dreptul de proprietate publică se diferențiază de dreptul de proprietate privată prin faptul că, în primul rând, titularii săi sunt subiecte de drept public – statul și unitățile administrativ-teritoriale și, în al doilea rând, obiectul său îl constituie bunurile care se află în afara circuitului civil și sunt de uz și/sau interes public.

5.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

- 1) Prezentați diferențele între dreptul de proprietate publică și dreptul de proprietate privată.
- 2) Explicați modurile de exercitare a dreptului de proprietate publică.

5.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Duțu**, *Patrimoniul și drepturile reale principale*, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

6.1. Introducere

În cadrul acestui capitol este prezentată procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, procedeu prin care dreptul de proprietate privată se stinge, născându-se asupra aceluiasi bun un drept de proprietate publică.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

6.2. Conținut

6.2.1. Reglementarea legală

6.2.2. Bunuri care pot face obiectul exproprierii

6.2.3. Procedura exproprierii

6.2.3.1. Procedura amiabilă

6.2.3.2. Procedura în fața instanței de judecată

6.2.4. Efectele exproprierii

6.2.5. Dreptul de retrocedare și dreptul de preemțiune

6.2.1. Reglementarea legală

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică se înfățișează ca o excepție de la caracterul inviolabil al dreptului de proprietate privată consacrat de Constituție, precum și de la caracterul absolut al acestui drept. Aceste dispoziții au fost preluate în norma constituțională și apoi dezvoltate într-o lege organică.

Astfel, art. 44 alin. (3) din Constituție statuează că „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”. În completarea dispozițiilor constituționale, Codul civil român reglementează exproprierea pentru cauză de utilitate publică ca o modalitate de stingere a dreptului de proprietate, la art. 562 alin. (3); totuși, efectele exproprierii fac obiectul unor reglementări, mai precis Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată și Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Legislația specială stabilește cazurile de utilitate publică în care exproprierea poate interveni, bunurile supuse acestei instituții, procedura realizării, modul de stabilire a despăgubirilor și controlul judecătoresc asupra celor mai importante aspecte reglementate.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică constă într-un ansamblu de acte și operațiuni jurisdicționale, prin care statul și unitățile administrativ-teritoriale impun, în mod forțat, transferul proprietății unor bunuri imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice (private) cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, municipiilor, orașelor sau județelor, în scop de utilitate publică și în schimbul unei indemnizații juste și prealabile.

Exproprierea reprezintă un act de putere publică prin care se realizează achiziția forțată, cu titlu oneros, a proprietății private asupra imobilelor, necesare, cum am văzut, pentru executarea unor lucrări de utilitate publică. Aceasta conduce la transformarea calitativă a proprietății, din proprietate

privată în proprietate publică . Într-o altă opinie, s-a susținut că exproprierea reprezintă o veritabilă limită juridică a dreptului de proprietate privată, în condițiile în care are ca efect principal cedarea silită a acestui drept.

6.2.2. Bunuri care pot face obiectul exproprierii

Art. 2 din Legea nr. 33/1994 stabilește că numai bunurile imobile aparținând persoanelor fizice sau persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietate privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, pot fi expropriate . În consecință, există anumite bunuri imobile care nu pot fi expropriate, după cum urmează: 1. bunurile imobile proprietate publică; 2. bunurile imobile proprietate privată a statului (în cazul cărora poate opera o schimbare a regimului juridic, prin includerea lor în domeniul public al statului); 3. bunurile imobile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, în situația în care utilitatea publică nu este de interes național.

În privința bunurilor proprietate publică, este de la sine înțeles că, datorită caracterelor lor juridice (inalienabile, imprescriptibile și insesizabile), acestea nu pot face obiectul măsurilor de expropriere. În privința bunurilor aflate în domeniul privat al statului, măsura exproprierii nu poate fi luată. Explicația constă în faptul că statul, fiind proprietar al acestor bunuri, poate dispune oricând de ele, afectându-le unei utilități publice, moment în care bunul trece din proprietate privată în domeniul public, nemaifiind necesară luarea unei măsuri de genul exproprierii. Cu alte cuvinte, statul nu se poate „autoexpropria” .

După cum lesne se observă, legea exproprierii dispune că fac obiectul acestei măsuri doar bunurile imobile, însă fără a face distincție între imobilele prin natura lor, cele prin destinație sau cele prin obiectul la care se referă.

6.2.3. Procedura exproprierii

Legea nr. 33/1994 stabilește în mod minuțios procedura în urma căreia bunul este transferat din proprietate privată în proprietate publică.

6.2.3.1. Procedura amiabilă

Prin prevederile art. 4 din Legea nr. 33/1994, se stabilește că cei interesați pot conveni asupra modalității de transfer a dreptului de proprietate, cât și asupra modalității și naturii despăgubirilor. Această înțelegere previne declanșarea procesului exproprierii.

În principiu, exproprierea este hotărâtă de instanța de judecată, însă există câteva măsuri ce se pot lua și într-un cadru extrajudiciar.

Din reglementările enumerate mai sus, distingem trei etape ale procedurii exproprierii: 1) declararea de utilitate publică a exproprierii; 2) măsuri pregătitoare; 3) exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor. Primele două etape sunt considerate a fi administrative, iar cea de-a treia, judiciară, în condițiile în care art. 3 din Legea nr. 33/1994 dispune că exproprierea va putea fi hotărâtă de instanțele judecătorești „numai după ce utilitatea publică s-a declarat” în condițiile legii. Conform art. 5 al aceluiași act normativ, „utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local”. Lucrările de utilitate publică sunt prezentate în cuprinsul articolului 6 al aceluiași act normativ .

Utilitatea publică se declară deci de către Guvern, pentru lucrările de interes național, și de consiliile județene, pentru cele de interes local.

În temeiul art. 9 din același act normativ, declarația de utilitate publică se face numai după o cercetare prealabilă realizată de către comisiile prevăzute de lege, care urmează să stabilească „dacă există elemente care să justifice interesul național sau local, avantajele economico-sociale, ecologice sau de orice altă natură care susțin necesitatea lucrărilor și nu pot fi realizate pe alte căi

decât prin expropriere, precum și încadrarea în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii”.

Actul de declarare a utilității publice este supus publicității prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat imobilul și prin publicarea în Monitorul Oficial, în cazul celei de interes național, sau în presa locală, în cazul celei de interes local. Prin excepție, conform art. 11 alin. (2) al legii, nu sunt publice actele prin care se declară utilitatea publică în vederea realizării unor lucrări privind apărarea țării și siguranța națională. Declarația de utilitate publică este un act administrativ și, drept consecință, este supus controlului constituționalității și legalității sale la Curtea Constituțională (dacă exproprierea a fost declarată prin lege) sau la instanța de contencios administrativ.

Doar îndeplinindu-se această condiție a declarării utilității publice se poate trece la etapa următoare. După declararea utilității publice, expropriatorul (statul, județele, municipiile, orașele și comunele) are obligația de a realiza planurile cuprinzând terenurile și construcțiile ce urmează a fi expropriate, cu indicarea numelor proprietarilor și a sumelor oferite cu titlu de despăgubire. Propunerea de expropriere, precum și eventualele întâmpinări formulate, se soluționează de către o comisie stabilită conform dispozițiilor articolelor 15-18 din Legea nr. 33/1994. Prin hotărâre motivată, aceasta poate admite propunerea expropriatorului, o poate respinge sau, dacă este cazul, poate lua act de învoiala părților. În caz de respingere, expropriatorul poate reveni cu noi propuneri, care vor parcurge o procedură stabilită prin art. 19 din lege; în ipoteza respingerii acestora, părțile pot contesta hotărârea comisiei la Curtea de apel din raza căreia se află situat imobilul, în termen de 15 zile de la comunicare (art. 20 din Legea nr. 33/1994).

Titularii imobilelor intrate în atenția expropriatorului, analizând documentația și propunerea primită de la expropriator, vor putea face, în caz de nemulțumire, întâmpinare împotriva acestora, în termen de 45 de zile de la primirea notificării, întâmpinare ce se depune la primarul localității și care va fi soluționată de o comisie constituită prin hotărâre de Guvern, respectiv prin decizie a Delegației permanente a consiliului județean.

Hotărârea comisiei, care se comunică, împreună cu motivarea ei, celor interesați, poate fi atacată de cei nemulțumiți de soluție la instanța judecătorească, competent fiind tribunalul județean în a cărui rază teritorială sunt situate imobilele respective.

6.2.3.2. Procedura în fața instanței de judecată

În temeiul art. 21 al legii, exproprierea este hotărâtă de către instanța de judecată sesizată printr-o cerere de chemare în judecată introdusă după regulile de drept comun de către proprietar. Competența de soluționare a cererilor privitoare la expropriere aparține tribunalelor județene, respectiv Tribunalului Municipiului București, în raza căruia este situat imobilul propus spre expropriere.

Instanța de judecată are obligația să verifice numai îndeplinirea obligațiilor cerute de lege pentru expropriere și să stabilească despăgubirile; aceasta nu poate să se pronunțe asupra oportunității exproprierii sau a altor factori, cum ar fi, de pildă, întinderea acesteia. Cu titlu de excepție, în situația în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți dintr-un teren sau dintr-o construcție, iar proprietarul solicită exproprierea totală, instanța poate să aprecieze, în raport cu situația reală, dacă exproprierea parțială este posibilă. În caz contrar, va dispune exproprierea totală.

În temeiul art. 24 din Legea nr. 33/1994, atunci când părțile se învoiesc asupra exproprierii, instanța va lua act de acest acord; atunci când părțile, sau doar unele dintre acestea, se învoiesc doar cu privire la expropriere, dar nu și asupra despăgubirii, instanța va lua act de înțelegere și se va pronunța asupra despăgubirii [alin. (2)].

În ceea ce privește despăgubirea, conform art. 26 din același act normativ, aceasta se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. În vederea stabilirii valorii reale a imobilului, se are în vedere valoare de piață a unui imobil similar, la

data întocmirii raportului de expertiză. În temeiul art. 27, „despăgubirea acordată de către instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată”. În plus, hotărârea pronunțată de instanță trebuie să aibă în vedere, la punerea în posesie, și situația chiriașilor, creditorilor ipotecari sau privilegiați.

6.2.4. Efectele exproprierii

În doctrină, s-a apreciat că efectele juridice ale exproprierii sunt multiple și complexe, putând să se regăsească atât în planul drepturilor reale, cât și în planul drepturilor de creanță. Într-o altă opinie, la care ne raliem, acestea pot fi împărțite în două categorii: tipice și atipice.

Efectele tipice sunt considerate a fi, în opinia acestui autor, consecința directă a exproprierii și constau în: transferul dreptului de proprietate asupra imobilului de la cel expropriat la expropriator; subrogația reală cu titlu particular, care operează în cazul în care imobilul a fost ipotecat sau dacă există asupra sa un privilegiu imobiliar; stingerea dezmembrămintelor dreptului de proprietate; stingerea drepturilor personale și punerea în posesie a expropriatorului.

În ce privește efectele atipice, în lucrarea citată se arată că acestea se produc accidental dacă începerea lucrărilor de utilitate publică întârzie sau dacă acestea nu se realizează în termenul stabilit de lege. Acestea pot consta în: instituirea unui drept de preemțiune al expropriatului la închirierea imobilului expropriat; dreptul de retrocedare al fostului proprietar și dreptul de preemțiune al acestuia la cumpărarea imobilului expropriat.

Exproprieria devine (odată consfințită de instanța de judecată prin hotărâre) o modalitate de transfer a dreptului de proprietate din patrimoniul persoanelor (fizice sau juridice) de drept privat în domeniul public al statului sau unităților administrativ-teritoriale.

6.2.5. Dreptul de retrocedare și dreptul de preemțiune

Legea reglementează pentru proprietarul expropriat dreptul de a cere și a obține retrocedarea imobilului expropriat și un drept de preemțiune la cumpărarea acestuia de la expropriator (art. 35-37).

Potrivit art. 35 din Legea nr. 33/1994, dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot cere retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică.

Rezultă că legea sancționează în beneficiul expropriatului lipsa de interes a expropriatorului față de bunul expropriat, materializată în neutilizarea bunului în termen de 1 an de la expropriere.

Cererea de retrocedare se va adresa tribunalului, care, verificând temeiurile acestuia, va putea dispune retrocedarea. Prețul imobilului se va stabili ca și în situația exproprierii și nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată (art. 36).

Potrivit art. 37 din Legea nr. 33/1994, în cazul în care lucrările pentru care s-a făcut exproprieria nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește înstrăinarea imobilului, fostul proprietar are un drept prioritar la dobândire, la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată.

În acest scop, expropriatorul se va adresa în scris fostului proprietar, iar dacă acesta nu optează pentru cumpărare sau dacă nu răspunde în termen de 60 de zile de la primirea notificării, expropriatorul poate dispune de imobil.

6.3. Rezumat

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică este modalitatea de stingere a dreptului de proprietate privată prin act administrativ, prin care un bun devine, prin puterea legii, obiect al unui drept de proprietate publică.

6.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Explicați procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică.
2. Prezentați efectele juridice ale exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

n.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE**, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Dușu**, *Patrimoniul și drepturile reale principale*, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

6.6. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Atributele dreptului de proprietate.

Capitolul 7. Modalitățile dreptului de proprietate

7.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate modalitățile care afectează raporturile juridice reale specifice dreptului de proprietate privată.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

7.2. Conținut

7.2.1. Proprietatea rezolubilă (revocabilă sau condițională)

7.2.2. Proprietatea anulabilă

7.2.3. Proprietatea comună

7.2.3.1. Proprietatea comună pe cote-părți

7.2.3.2. Proprietatea comună în devălmășie

7.2.3.3. Partajul

7.2.4. Proprietatea aparentă

7.2.5. Proprietatea periodică

7.2.1. Proprietatea rezolubilă (revocabilă sau condițională)

Această modalitate juridică presupune situația în care dreptul de proprietate este afectat de o condiție rezolutorie stabilită de părți în actul de transmitere a proprietății sau rezultând dintr-o dispoziție a legii.

De pildă, vânzarea bunului indiviz transferă cumpărătorului un drept de proprietate rezolubilă, căci dreptul dobândit de cumpărător este supus condiției atribuirii bunului, la ieșirea din indiviziune, coindivizarului vânzător. Această condiție rezolutorie face ca existența dreptului în patrimoniul dobânditorului să fie nesigură, el putând fi desființat pentru a se întoarce în patrimoniul înstrăinătorului.

Prin urmare, în asemenea situații, însăși existența dreptului în patrimoniul dobânditorului este nesigură. Conform art. 1399 C. civ., „este afectată de condiție obligația a cărei eficacitate sau desființare depinde de un eveniment viitor și nesigur”; în completare, se arată la art. 1401, „condiția este rezolutorie atunci când îndeplinirea ei determină desființarea obligației”.

Așadar, în ipoteza în care condiția se împlinește, dreptul dobânditorului se desființează în mod retroactiv, iar înstrăinătorul redevine proprietar ca și cum nu ar fi încheiat acel act de transmitere a proprietății.

În consecință, dacă dobânditorul a săvârșit până în momentul îndeplinirii condiției acte de dispoziție cu privire la acel bun, acestea vor fi nule conform principiului *resolutio jure dantis, resolutur jus accipientis*. Dimpotrivă, în ipoteza în care condiția rezolutorie nu se împlinește, dobânditorul își

consolidează în mod retroactiv dreptul său și toate actele juridice pe care le-a încheiat cu privire la bunul transmis, pendent conditione rămân valabile.

Rezultă că dobânditorul sub condiție rezolutorie, deși se comportă de la început ca un adevărat proprietar, nu are decât un drept ce depinde de îndeplinirea condiției care afectează proprietatea.

Reiese deci faptul că, până la momentul în care condiția este îndeplinită sau neîndeplinită, dreptul de proprietate aparține la două persoane distincte – doi proprietari: cel care dobândește dreptul, proprietar sub condiție rezolutorie, și cel care îl transmite, proprietar sub condiție suspensivă, în condițiile art. 1400 Cod civil: „Condiția este suspensivă atunci când de îndeplinirea sa depinde eficacitatea obligației”. Precizăm că, în ciuda existenței acestei incertitudini, dobânditorul se comportă ca un proprietar obișnuit și exercită toate prerogativele dreptului de proprietate.

Prin urmare, îndeplinirea condiției are ca efect desființarea retroactivă a dreptului de proprietate al dobânditorului și revenirea bunului în patrimoniul celui care îl înstrăinează; în schimb, neîndeplinirea acesteia consolidează dreptul dobânditorului, fapt care duce, în mod irevocabil, la stingerea dreptului înstrăinătorului .

Constituie cazuri legale de proprietate rezolubilă:

a) donațiile dintre soți sunt revocabile (art. 1031 C. civ.). Aceasta înseamnă că soțul donator poate revoca oricând unilateral donația făcută celuilalt soț;

b) ipoteza rezultată din art. 581 și urm. C. civ., când o persoană construiește pe terenul alteia și când proprietarul terenului invocând accesiunea poate deveni și proprietar al construcției. Rezultă că, până în momentul manifestării de voință al proprietarului terenului de a deveni proprietar al construcției, constructorul exercită un drept de proprietate asupra acesteia care poate fi desființat cu efect retroactiv.

7.2.2. Proprietatea anulabilă

Proprietatea anulabilă se aseamănă cu proprietatea rezolubilă, în sensul că, până la un moment dat, dreptul de proprietate al dobânditorului coexistă alături de dreptul de proprietate al înstrăinătorului . Astfel, considerăm că proprietatea anulabilă reprezintă o modalitate a dreptului de proprietate care rezultă dintr-un act juridic translativ de proprietate afectat de o cauză de nulitate relativă.

Nulitatea relativă este aceea care ocrotește un interes individual, așa încât este normal ca persoana interesată să poată renunța la dreptul de a invoca nulitatea relativă. Acțiunea în nulitate relativă este prescriptibilă în termenul general de trei ani, așa încât, în această perioadă, transmitătorul poate oricând cere anularea actului. Așa cum s-a arătat, în această situație interesează rezultatul acțiunii în anularea actului translativ de proprietate.

Astfel, dacă acțiunea privind nulitatea relativă a actului juridic este admisă, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi desființat retroactiv.

În cazul în care actul translativ anulabil a fost confirmat, dreptul de proprietate al dobânditorului va fi consolidat. Tot astfel, consolidarea dreptului de proprietate va avea loc și în ipoteza în care a expirat termenul de prescripție al acțiunii în nulitate relativă (fără ca titularul acestei acțiuni să o fi introdus).

Efectul retroactiv al anulării actului translativ de proprietate se produce în raporturile dintre părți ca și în raporturile cu terții, potrivit aceluiași principiu: *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*.

7.2.3. Proprietatea comună

Când un bun sau o universalitate de bunuri aparțin, sub forma dreptului de proprietate, mai multor persoane, dreptul acestora de proprietate este comun.

Proprietatea comună este definită ca fiind „acea modalitate a dreptului de proprietate care se caracterizează prin aceea că dreptul asupra bunului sau bunurilor aparține concomitent mai multor

persoane, mai multor titulari care, tot concomitent, exercită atributele conferite de dreptul de proprietate sau alt drept real, fără ca bunul să fie fracționat în materialitatea sa ” .

Art. 631 C. civ. dispune că proprietatea comună apare „ori de câte ori, în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari”. Reiese din această formulare caracteristica esențială a proprietății comune, și anume situația în care dreptul de proprietate privată are mai mulți titulari, care exercită concomitent atributele dreptului de proprietate asupra unui anumit bun . După cum coproprietarii au sau nu au determinată cota parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate, conform dispozițiilor art. 632 alin. (1) C. civ., se poate distinge între proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) și proprietatea

comună în devălmășie (devălmășia) .

Precizăm că, dacă proprietatea comună pe cote-părți este compatibilă cu proprietatea privată ce poate aparține oricărui titular, în cazul proprietății comune în devălmășie, titularii dreptului nu pot fi decât persoane fizice.

În baza alin. (2) al art. 632 C. civ., coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată; în ceea ce o privește pe aceasta din urmă, ea nu poate înceta prin partaj judiciar [alin. (3)].

În fine, în temeiul art. 645 C. civ., și alte drepturi reale principale pot forma obiectul coproprietății, situație în care se aplică regulile relative la proprietatea comună pe cote-părți .

Fiecare dintre aceste tipuri de proprietate comună prezintă următoarele trăsături definitorii:

- existența mai multor persoane ca titulari ai dreptului de proprietate, spre deosebire de dreptul de proprietate exclusivă când dreptul de proprietate asupra unui bun sau unei universalități de bunuri aparține unei singure persoane;
- întinderea dreptului de proprietate pentru fiecare titular este determinată precis sub forma de cotă-parte în cazul proprietății comune pe cote-părți, iar în cazul dreptului de proprietate comună în devălmășie, întinderea dreptului de proprietate pentru fiecare titular este determinată numai cu ocazia împărțelii;
- obiectul dreptului este nedivizat în materialitatea sa, în sensul că proprietarii, deși cunosc întinderea dreptului lor de proprietate sau, în cazul proprietății comune în devălmășie, au posibilitatea de a cunoaște în viitor, nu cunosc partea materială din bun sau bunurile comune ce corespund dreptului lor de proprietate.

Deci, dreptul de proprietate al fiecărui proprietar se întinde asupra întregului bun sau a întregii mase de bunuri ce alcătuiesc obiectul dreptului de proprietate comună.

7.2.3.1. Proprietatea comună pe cote-părți

Proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) este acel drept de proprietate al cărui obiect este nedivizat sub aspect material, dar divizat sub aspect ideal, altfel spus, niciunul dintre titularii săi nu are un drept exclusiv cu privire la o fracțiune materială din obiectul respectiv, ci are o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate .

Din punct de vedere terminologic, dreptul de proprietate comună pe cote-părți este desemnat prin termenul de „coproprietate” sau de „indiviziune” .

Titularii dreptului de proprietate comună pe cote-părți sunt în dreptul român atât persoane fizice, cât și persoane juridice.

Titularii dreptului de proprietate comună pe cote-părți, cărora le aparține un bun sau o universalitate de bunuri, cunosc întinderea dreptului lor asupra bunului comun, dar ei nu cunosc partea materială din bunul comun ce corespunde întinderii dreptului lor – dar numai în cazul coproprietății (art. 634 C. civ.).

Proprietatea comună pe două părți cunoaște două forme: coproprietatea obișnuită și coproprietatea forțată [art. 632 alin. (2) C. civ.]. Această clasificare (legală) are în vedere două criterii, anume rolul

voinței părților în nașterea și menținerea stării de coproprietate, respectiv posibilitatea încetări proprietății comune prin partaj judiciar.

Dreptul de proprietate comună pe cote-părți se caracterizează prin aceea că asupra unui bun sau a universalității de bunuri au drept de proprietate două sau mai multe persoane ; altfel spus, bunul aparține concomitent mai multor proprietari nefiind fracționat în materialitatea lui. Ceea ce este fracționat este numai dreptul de proprietate referitor la acel bun. Dreptul de proprietate este fracționat în cote-părți matematice, ideale, obiectul – proprietatea – rămânând nefracționat în materialitatea sa. Atât timp cât durează această stare, dreptul coproprietarilor poartă asupra fiecărei particule – moleculă, atom, proton, electron, neutron – care alcătuiește substanța bunului, obiect al coproprietății .

Așadar, în cadrul proprietății comune pe cote-părți, drepturile proprietarilor sunt simultane și concurente, în sensul că ele coexistă în timp, aparținând tuturor proprietarilor, și se întâlnesc în fiecare moleculă materială din bunul comun. De îndată ce încetează unul sau ambele caractere ce le prezintă aceste drepturi, dreptul de proprietate comună pe cote-părți devine un drept exclusiv, aparținând unei singure persoane.

În cazul în care proprietatea comună are ca obiect nu un bun determinat (coproprietatea), ci o universalitate de bunuri, ea se numește indiviziune.

Cotele-părți ce se cuvin coproprietarilor din dreptul de proprietate asupra bunului comun pot fi stabilite prin înțelegerea coproprietarilor sau pe cale judecătorească. De pildă, mai multe persoane dobândesc cu titlu de proprietate un bun imobil, prin construirea lui, fără a se stabili cu această ocazie întinderea dreptului de proprietate a fiecăruia în parte. Determinarea cotei-părți a fiecărui proprietar, într-o astfel de situație, se face în funcție de contribuția adusă la dobândirea bunului de fiecare coproprietar.

Determinarea concretă, materială a întinderii dreptului de proprietate exprimat doar sub formă de cote-părți matematice, abstracte, asupra bunului comun se face doar odată cu încetarea coproprietății ori a indiviziunii prin partaj.

7.2.3.2. Proprietatea comună în devălmășie

Spre deosebire de dreptul de proprietate comună pe cote-părți , dreptul de proprietate comună în devălmășie se caracterizează prin aceea că devălmășii nu numai că nu cunosc partea materială din bunurile ce le aparțin, dar ei nu cunosc nici întinderea dreptului lor de proprietate asupra bunurilor comune.

În privința regimului juridic al proprietății comune în devălmășie, trebuie subliniat faptul că acesta este determinat prin art. 312 alin. (1) C. civ., care dispune că „viitorii soți pot alege ca regim matrimonial: comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională”.

Rezultă din această dispoziție legală faptul că bunurile dobândite în timpul căsătoriei de oricare dintre soți sunt, din momentul dobândirii lor, bunuri comune ale soților. Astfel, bunurile comune ale soților fiind stăpânite în devălmășie, aceștia nu au stabilite nici cota-parte de drept și nici cota-parte din bunurile respective.

Prin urmare, de esența dreptului de proprietate comună în devălmășie este faptul că nici dreptul de proprietate și nici bunurile comune asupra cărora poartă acest drept nu sunt divizate între proprietari.

În dreptul românesc, comunitatea de bunuri este regula, iar separația de bunuri – în cazul bunurilor proprii – este excepția, ceea ce înseamnă că obligativitatea regimului comunității de bunuri împiedică pe soți ca pe cale convențională să deroge de la principiul înscris în art. 312 alin. (1) C. civ., întrucât *exceptio est strictissimae interpretationis*.

În practica judiciară s-a decis că bunul va deveni comun indiferent dacă în actul de dobândire a fost trecut un singur soț sau ambii soți. De asemenea, că sunt tot bunuri comune acele bunuri dobândite prin munca unuia dintre soți sau prin munca ambilor.

Legea condiționează ca bunul să fie dobândit în timpul căsătoriei, ceea ce înseamnă că dobânditorul trebuie să aibă neapărat calitatea de soț; chiar dacă soții, din diverse motive, sunt separați ei tot vor

avea calitatea de soți și deci bunul dobândit în această perioadă a vieții lor va avea tot calitatea de bun comun; faptul că bunul a fost dobândit doar de unul dintre soți, în această perioadă, se va reflecta doar în întinderea cotei ce i se cuvine dobânditorului din bunurile comune.

Art. 343 alin. (1) C. civ. instituie o prezumție relativă de comunitate, așa încât „calitatea de bun comun nu trebuie dovedită”.

Referitor la dreptul de administrare, folosință și dispoziție ale bunurilor comune, trebuie reținut faptul că soții administrează, folosesc și dispun împreună de bunurile comune (art. 345 C. civ.), dar nimic nu-i împiedică ca ei să hotărască – prin convenție – asupra modului de administrare, folosință sau dispoziție fără însă ca prin convenție să se lezeze drepturile ce le revin asupra bunurilor comune.

De asemenea, se reglementează o „prezumție de mandat tacit reciproc”, conform căreia „oricare dintre soți, exercitând dreptul de administrare, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor comune mobile, este considerat că are și consimțământul celuilalt soț”. Între soți există un drept de reprezentare, care-și are temeiul într-un mandat tacit, așa încât sunt aplicabile regulile de drept comun din materia mandatului.

Prezumția de mandat tacit operează pe toată durata căsătoriei și este relativă, adică poate fi răsturnată prin dovada contrară, oricare dintre soți având posibilitatea să facă dovada că nu a dat celuilalt soț un atare mandat cu privire la un anumit act sau s-a opus la încheierea lui ori a existat o situație de fapt care face imposibilă prezumarea consimțământului.

În timpul căsătoriei, împărțirea bunurilor comune poate avea loc doar în câteva cazuri și anume: la cererea oricărui dintre soți, dar numai pentru motive temeinice; la cererea creditorilor personali ai oricărui dintre soți, în cazul confiscării averii unuia dintre soți.

În mod normal (de regulă), împărțirea bunurilor comune are loc la data încetării căsătoriei prin divorț, situație în care acest lucru are loc fie prin învoiala părților, fie pe cale judiciară.

7.2.3.3. Partajul

Partajul este definit ca operațiunea juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate sau indiviziune, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite în comun pe cote-părți sunt împărțite din punct de vedere material între coproprietari, fiecare dintre aceștia devenind proprietar exclusiv asupra unei părți determinate din bun sau asupra unui anumit bun din cele ce formează obiectul coproprietății .

Partajul poate fi cerut de oricare dintre coproprietari și creditorii personali ai acestora .

După cum reiese din cele expuse mai sus, partajul poate fi de două feluri: voluntar (convențional) sau judiciar. Astfel, cel voluntar este posibil în toate cazurile de proprietate comună (obișnuită sau forțată), precum și în cazul devălmășiei. În schimb, partajul judiciar este posibil doar în cazul proprietății comune obișnuite și al devălmășiei, fiind deci inadmisibil în cazul coproprietății forțate. Din dispozițiile art. 669 C. civ. reiese, pe de o parte, faptul că dreptul de a cere partajul este imprescriptibil, iar pe de alta, că partajul poate fi solicitat în orice moment, fără a se impune o durată minimă de existență a coproprietății. Cu titlu de excepție, precizăm că, în temeiul art. 672 C. civ., coproprietarii pot încheia convenții privind suspendarea partajului, pentru o durată ce nu poate depăși cinci ani, la expirarea căreia se poate totuși încheia o nouă convenție, având același obiect. De asemenea, și instanța de judecată, în temeiul art. 673 C. civ., poate suspenda pronunțarea partajului, pentru a nu se aduce prejudicii grave intereselor celorlalți coproprietari, pentru o perioadă de cel mult un an.

Conform art. 676 C. civ. partajul se poate realiza prin următoarele modalități: de regulă, în natură [alin. (1)]; prin atribuirea bunului indivizibil sau incomod partajabil către unul dintre coproprietari, care se obligă să îi despăgubească pe ceilalți, la cererea acestora [alin. (2) lit. a)]; prin vânzarea

bunului și distribuirea prețului obținut către coproprietari, în mod proporțional, operațiune ce se poate realiza fie prin înțelegerea acestora, fie la licitație publică [alin. (2) lit. b)].

În temeiul art. 680 C. civ., partajul produce un efect constitutiv, adică fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunului ce i-a fost atribuit, cu începere de la data stabilită în actul de partaj, respectiv de la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești. În completare, art. 994 alin. (1) C. civ. stabilește că hotărârea respectivă are efect constitutiv.

S-a apreciat în doctrină că partajul produce și un efect translativ, în sensul că coproprietarul căruia i-a fost atribuit întregul bun dobândește de la ceilalți coproprietari cotele-părți care le-au aparținut și, pe aceasta cale, dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului.

Conform art. 680 alin. (2) C. civ., partajul bunurilor imobile produce efecte de la momentul îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

7.2.4. Proprietatea aparentă

Există o singură legătură între aparență și adagiul latin *error communis facit jus*; eroarea comună și invincibilă este creatoare de drept. Așadar, o aparență cu adevărat serioasă poate valida actele îndeplinite fără drept.

Legat de proprietate, se ridică următoare întrebare: este oare bine să se aplice *maxima error communis facit jus* dreptului de proprietate și de a privi astfel ca valabile actele încheiate cu proprietarul aparent de terții pe care aparența i-a înșelat? Pot deci terții să devină titulari ai dreptului de proprietate sau ai unui drept real fără ca drepturile lor să vină de la adevăratul proprietar?

Conform tradiției, răspunsul este afirmativ. El are la bază considerații sociale și economice de o importanță deosebită.

În adevăr, securitatea circuitului civil cere ca o dobândire care în aparență este legală să nu poată fi pusă în discuție, iar dobânditorul care și-a luat toate precauțiile să aibă siguranța tranzacției făcute.

Pe de altă parte, această regulă vine chiar și în ajutorul proprietarilor adevărați, căci fără ea cumpărătorii ar ezita în încheierea tranzacțiilor și ar cere nenumărate justificări privind proprietatea bunului. Pentru aceste motive jurisprudența și uneori chiar legiuitorul au admis ca aparența să producă efecte juridice, inclusiv în domeniul drepturilor reale.

Aplicarea teoriei proprietății aparente privează proprietarul de protecția pe care i-o conferă termenul uzucapiunii.

De aceea, încă o dată, condițiile în care trebuie să opereze proprietatea aparentă vor fi mult mai severe decât la uzucapiune. Aceste condiții sunt:

- buna-credință a dobânditorului;
- o eroare comună;
- o eroare invincibilă.

Prima condiție presupune ca dobânditorul să fi crezut că dobândește de la adevăratul proprietar dreptul de proprietate sau alt drept real.

Așadar, buna-credință presupune o eroare existentă în momentul achiziționării bunului de către dobânditor. Nu contează dacă eroarea a fost de drept sau de fapt.

A doua condiție cere ca eroarea să fi fost comună. Aceasta nu înseamnă că toată lumea trebuie să se fi înșelat efectiv, ci este suficient ca oricine să se fi putut înșela.

A treia condiție: eroarea trebuie să fie invincibilă. Aceasta înseamnă că în raport cu situația de fapt era imposibil sau foarte greu ca aparența pretinsului proprietar să nu înșele (inducă în eroare).

De pildă, titlurile pe care le-a înfățișat, conduita sa față de lucru etc. În orice caz, o eroare comună nu este totuși suficientă; nu este destul o aparență susceptibilă să înșele o persoană oarecare, ci trebuie să poată înșela un tip ideal, abil în afaceri, un „profesionist”. Este deci necesară o eroare invincibilă, căci altfel proprietatea aparentă ar înlocui uzucapiunea.

7.2.5. Proprietatea periodică

Conform art. 687 C. civ., atunci când mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate (egale sau inegale), avem de-a face cu proprietate periodică.

Această modalitate juridică a dreptului de proprietate a apărut în peisajul juridic din țara noastră înainte de adoptarea noului Cod civil, caracteristica ei fiind aceea că, în cadrul său, fiecare titular își exercită în nume și interes propriu prerogativele atributului folosinței dreptului său de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale. Cu alte cuvinte, aceasta însemnând că fiecare proprietar își exercită prerogativele dreptului său de proprietate asupra bunului nefracționat în materialitatea sa, pe tranșe de timp (care se exprimă în x zile/an, x săptămâni/an sau x luni/an).

Această modalitate juridică a dreptului de proprietate presupune, pe lângă existența, inerentă, a cel puțin doi titulari (care pot fi persoane fizice sau persoane juridice) și lipsa unor raporturi juridice între aceștia.

Obiectul acestui tip de proprietate poate fi orice bun, mobil sau imobil, de regulă neconsumptibil.

Proprietatea periodică se dobândește printr-o manifestare de voință care poate îmbrăca forma unui act juridic sau a unui fapt juridic (uzucapiunea).

La prima vedere, s-ar părea că aceste trăsături ale proprietății în sistem time-sharing se regăsesc și la proprietatea comună, ceea ce ne-ar îndreptăți să afirmăm că proprietatea în sistem time-sharing ar putea fi o formă a proprietății comune.

Astfel, în ambele cazuri există mai mulți titulari care exercită prerogativele dreptului lor de proprietate asupra aceluiasi bun nefracționat în materialitatea sa. Asemănarea este însă neesențială întrucât, în timp ce în cazul proprietății comune titularii dreptului exercită prerogativele lor împreună și concomitent, în cazul proprietății în sistem time-sharing fiecare titular exercită singur prerogativele dreptului de proprietate. Altfel spus, referitor la titularii dreptului de proprietate, în cazul proprietății comune există mai mulți coproprietari ai aceluiasi bun, pe când în cazul proprietății în sistem time-sharing există mai mulți proprietari ai aceluiasi bun .

O altă opinie susține că, în realitate, titularii dreptului de proprietate periodică consimt nu la o limitare în timp a acestei proprietăți, ci la limitarea în timp a exercițiului unor attribute ale dreptului de proprietate . În fine, existența acestei forme de proprietate a fost contestată, în sensul că vine în contradicție cu caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, arătându-se că, deși mai multe persoane și-au partajat în timp folosința unui bun, privit în materialitatea lui, nu se poate susține că am fi în prezența unui drept de proprietate care ar apărea periodic .

Toate actele de conservare sau de administrare asupra bunului privesc exclusiv pe fiecare titular în parte, întrucât în cazul proprietății periodice nu se pune problema aplicării reguli unanimității și nici cea a mandatului tacit sau gestiunii de afaceri.

În privința actelor materiale asupra bunului, fiecare proprietar folosește nestingherit întregul bun în perioada corespunzătoare a dreptului său, iar cheltuielile legate de întreținerea bunului revin fiecăruia, proporțional cu tranșa sa de timp.

Potrivit art. 691 alin. (2) C. civ., „în cazul în care unul dintre coproprietari tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice, acesta va putea fi exclus, prin hotărâre judecătorească, la cererea coproprietarului vătămat”.

În mod obișnuit, proprietatea periodică încetează prin radieră din cartea funciară în temeiul dobândirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți din dreptul de proprietate periodică (art. 692 C. civ.), dar poate interveni și în alte cazuri prevăzute de lege. Astfel, în condițiile în care legiuitorul consideră ce proprietatea periodică reprezintă o formă a coproprietății forțate, apreciem, în consecință, că aceasta poate înceta și prin partaj voluntar, în condițiile art. 671 alin. (3) C. civ.

7.3. Rezumat

Modalitățile dreptului de proprietate se referă, pe de o parte, la situațiile în care actul de dobândire al dreptului de proprietate este afectat de o cauză de nulitate sau de încetare a efectelor, iar pe de altă parte, de situațiile în care există mai mulți titulari ai dreptului de proprietate ce poartă asupra aceluiași bun.

7.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Prezentați asemănările și deosebirile dintre proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă.
2. Prezentați relevanța proprietății comune în ceea ce privește încheierea de acte juridice civile cu privire la bunul respectiv.

7.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Duțu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 8. Dezmembrămintele dreptului de proprietate

8.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate privată (dezmembărămintele dreptului de proprietate).

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

8.2. Conținut

8.2.1. Dreptul de uzufruct

8.2.2. Dreptul de uz și de abitație

8.2.3. Dreptul de superficie

8.2.4. Dreptul de servitute

8.2.1. Dreptul de uzufruct

Uzufructul este acel drept real principal care conferă titularului său (numit uzufructuar) atributele de posesie și folosință asupra bunului ce aparține altei persoane (numită nud proprietar) cu obligația de a conserva substanța (art. 703 C. civ.).

S-a opinat că uzufructul este dreptul real principal „esențialmente temporar”, care conferă titularului său – uzufructuarul – atributul folosinței asupra lucrului altuia (usus și fructus), cu obligația de a-i conserva substanța și de a i-l restitui proprietarului la încetarea uzufructului .

Uzufructul poate fi stabilit asupra oricăror bunuri care se află în comerț, și anume: bunuri mobile sau bunuri imobile; bunuri corporale sau incorporeale; fungibile sau nefungibile.

Uzufructul, fiind el însuși un bun incorporeal, poate fi stabilit nu numai asupra pământului, clădirilor, obiectelor mobiliare etc., dar și asupra: creanțelor, asupra valorilor mobiliare (acțiuni , obligațiuni, rente), drepturilor intelectuale, fondurilor de comerț etc. și poate avea ca obiect unul sau mai multe lucruri determinate, în această situație fiind cu titlu particular, sau poate fi universal sau cu titlu universal, atunci când obiectul său este format dintr-o universalitate de bunuri ori dintr-o fracțiune dintr-o universalitate.

După cum am văzut, uzufructul este un drept real de folosință, sub condiția de a conserva substanța lucrului, rezultând, pe cale de consecință, că el nu ar trebui să se poată exercita asupra bunurilor consumptibile. Cu toate acestea, se poate stabili un uzufruct asupra unor atari bunuri, cu obligația de a restitui la expirarea uzufructului lucruri de același fel, echivalente în calitate și cantitate, în loc de a restitui lucrurile înseși asupra cărora se constituise uzufructul (art. 712 C. civ.); acest uzufruct se numește cvasiuzufruct.

În accepțiunea art. 712 C. civ., sunt considerate ca bunuri consumptibile „banii, grânele, băuturile”, această enumerare nefiind limitativă, ci exemplificativă.

Astfel, prin bani trebuie să înțelegem atât moneda propriu-zisă, cât și titlurile la purtător, deoarece ele pot fi identificate prin numerele și seriile lor.

Poate forma obiectul unui uzufruct și fondul de comerț, el constituind o universalitate juridică, adică un ansamblu patrimonial, dar care, spre deosebire de patrimoniu, conține în același timp lucruri corporale (marfa, instalațiile etc.) și lucruri incorporeale (dreptul la contractul de închiriere, clientela, etc.).

Uzufructul stabilit pe un fond de comerț va afecta toate aceste elemente, în totalitatea lor .

Caracterele uzufructului sunt următoarele:

- a) Este un drept asupra bunului sau bunurilor aflate în proprietatea altuia (ius in re aliena). În adevăr, uzufructul are ca obiect un bun material, mobil sau imobil, care aparține unui terț care este proprietar. Aceasta este ipoteza tradițională care așază uzufructul printre drepturile reale, dezmembărăminte ale dreptului de proprietate. Din cele trei prerogative ale proprietății (posesia, folosința și dispoziția), uzufructuarul le posedă pe primele două; aceasta înseamnă că el poate folosi bunul cu condiția de a nu-l modifica și de a-i conserva substanța și, totodată, poate culege fructele, adică produsele juridice care nu epuizează substanța lucrului.
- b) Este un drept esențialmente temporar. Această trăsătură trebuie înțeleasă în sensul că, dacă titularul său este o persoană fizică, uzufructul poate fi cel mult viager, iar dacă este vorba de o persoană juridică, uzufructul nu poate dura mai mult de 30 de ani. În antiteză cu proprietatea și servituțile care sunt, în esență, perpetue, uzufructul se stinge în mod obligatoriu la moartea uzufructuarului; aceasta este durata sa maximă. Emolumentul său se poate vinde și se poate dona, dar el încetează obligatoriu la moartea uzufructuarului vânzător sau donator și în niciun caz el nu se poate transmite moștenitorilor uzufructuarului.
- c) Pe durata sa, uzufructul acordă proprietarului bunului puteri reduse. Aceasta deoarece folosința și fructele aparțin uzufructuarului, proprietarul având doar un titlu nud, lipsit de eficacitate veritabilă, ceea ce a făcut ca el să se numească nud proprietar. Desigur, el poate înstrăina nuda proprietate (prin vânzare, donație etc.), dar valoarea economică a nudei proprietăți este de obicei redusă și variabilă; aceasta pentru că, în fapt, numai la moartea uzufructuarului nudul proprietar dobândește plenitudinea prerogativelor unui proprietar propriu-zis. Așadar, cu cât moartea uzufructuarului pare mai probabilă, cu atât este mai mare valoarea nudei proprietăți. De pildă, dacă uzufructuarul este în vârstă și cu o sănătate precară, valoarea nudei proprietăți este mai mare decât dacă el ar fi tânăr și sănătos.
- d) Uzufructul se poate constitui nu numai asupra unui lucru, ci și asupra unui drept. În acest sens, art. 706 C. civ. stabilește că uzufructul poate privi atât bunurile mobile, cât și cele imobile, corporale sau incorporale. Bunăoară, un lucru incorporeal, cum este dreptul de proprietate literară, artistică, industrială etc., poate face obiectul uzufructului.
- e) Este un drept incesibil, ceea ce înseamnă că el nu poate fi transmis prin acte și fapte juridice între vii ori pentru cauză de moarte. Cu toate acestea, uzufructuarul are totuși posibilitatea de a ceda altei persoane beneficiul (emolumentul) uzufructului.

8.2.2. Dreptul de uz și de abitație

Aceste drepturi sunt reglementate de Codul civil în art. 749-754. Ele sunt strâns legate (varietăți, diminutive) de dreptul de uzufruct; altfel spus, acestea constituie uzufruct cu prerogative limitate.

Dreptul de uz și dreptul de abitație sunt clasate printre drepturile reale principale ca dezmembărăminte ale dreptului de proprietate, particularizându-se prin aceea că titularul lor se bucură de atributele posesiei și folosinței bunului numai pentru nevoile lui și ale familiei sale. Ceea ce distinge aceste drepturi de uzufructul propriu-zis este caracterul lor strict personal. Astfel, titularul lor nu poate ceda (vinde, dona sau închiria) emolumentul acestor drepturi, iar creditorii săi nu pot să le sechestreze. Fiind „uzufruct

restrâns”, dreptul de uz și cel de abitație se supun regimului juridic aplicabil uzufructului.

Dreptul de uz este acel drept real principal care conferă titularului atributele de posesie și folosință asupra unui bun proprietatea altuia, dar numai pentru nevoile sale și ale familiei. Dreptul de uz poate avea ca obiect orice bun, mobil sau imobil.

Dreptul de abitație este un drept real imobilier care are ca obiect o locuință și conferă titularului posesia și folosința acelei locuințe pentru el și pentru familia sa; el este, așadar, un drept de uz care are ca obiect o locuință.

Dreptul de abitație poate fi constituit prin convenție (vânzare, donație etc.), prin testament, prin prescripție achizitivă și prin efectul legii.

Dreptul de abitație, ca și dreptul de uz, se caracterizează prin aceea că titularul său nu poate fi decât o persoană fizică și are un caracter personal, putând fi folosit numai pentru nevoile de locuit ale titularului și ale membrilor familiei sale.

Art. 753 C. civ. stabilește obligații pentru uzuar și titularul dreptului de abitație, astfel: „(1) Dacă titularul dreptului de uz sau de abitație este îndreptățit să perceapă toate fructele naturale și industriale produse de bun ori, după caz, să ocupe întreaga locuință, este dator să plătească toate cheltuielile de cultură și reparațiile de întreținere întocmai ca și uzufructuarul. (2) Dacă titularul dreptului de uz sau de abitație nu este îndreptățit să perceapă decât o parte din fructe ori să ocupe decât o parte din locuință, va suporta cheltuielile de cultură sau de întreținere în proporție cu partea de care se folosește”.

Legea recunoaște soțului supraviețuitor un drept de abitație asupra casei de locuit care a aparținut soțului precedat, în următoarele condiții:

- casa de locuit să facă parte din succesiunea soțului decedat;
- soțul supraviețuitor să nu aibă o locuință proprie.

Dreptul de abitație al soțului supraviețuitor are un caracter temporar, adică până la ieșirea din indiviziune a moștenitorilor, dar cel puțin pe timp de un an de la decesul celui alt soț. Acest drept de abitație încetează fără vreo altă condiție în cazul în care soțul supraviețuitor se recăsătorește. Dacă locuința nu este necesară în întregime soțului supraviețuitor, moștenitorii pot cere restrângerea dreptului de abitație.

8.2.3. Dreptul de superficie

Actualul Cod civil definește superficia în art. 693 alin. (1) ca „dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”.

Prin urmare, prevederile art. 693 alin. (1) din Codul civil reglementează două modalități sub care acest drept poate exista: superficia sub forma dreptului de a construi pe terenul altuia și superficia sub forma dreptului de proprietate asupra unor construcții deja existente pe terenul altuia, în ambele cazuri superficialul având asupra terenului doar un drept de folosință. Art. 702 extinde sfera de aplicabilitate a superficiei și asupra „plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil”.

Ambele componente ale superficiei ca drept complex își pun amprenta asupra regimului său juridic. Astfel, pe de o parte, dezmembrarea proprietății asupra terenului justifică reglementarea caracterului temporar al superficiei, având în vedere termenul maxim de 99 de ani pentru care poate fi constituită, iar pe de altă parte, proprietatea asupra construcției determină caracterul imprescriptibil al acțiunii confesorii prin care dreptul de superficie poate fi apărut.

Caracterele juridice ale dreptului de superficie:

- este un drept real imobiliar având ca obiect construcții, plantații sau lucrări așezate pe sol;
- este un drept imprescriptibil și perpetuu, ceea ce înseamnă că există atât timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea; el nu se stinge prin neuz;
- este un drept care conferă superficialului un drept de folosință asupra terenului pe care se află construcțiile sau plantațiile; iar pentru folosința terenului, superficialul poate fi obligat să plătească o indemnizație dacă nu s-a convenit altfel.

Dreptul de superficie se constituie în temeiul legii, prin titlu și prin uzucapiune. De regulă, constituirea acestui drept se face prin convenție încheiată între constructor și proprietarul terenului pe care s-a ridicat construcția. În temeiul unei astfel de convenții, constructorul dobândește un drept de superficie, adică dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului.

Superficia încetează în următoarele două situații:

- 1) când construcția, plantația sau lucrarea a pierit sau a fost desființată de superficial;

2) când proprietarul terenului devine – prin convenție, succesiune, uzucapiune – și proprietar al construcției, plantației sau lucrării respective.

8.2.4. Dreptul de servitute

Art. 755 C. civ. definește servitutea ca fiind o „sarcină care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar”.

Dreptul de servitute presupune existența a cel puțin două imobile învecinate aparținând unor proprietari diferiți.

Dreptul de servitute este un drept real imobiliar, perpetuu și indivizibil, constituit asupra unui imobil numit fond aservit sau dominat pentru uzul și utilitatea altui imobil, numit fond dominant, imobile care aparțin unor proprietari diferiți .

Caracterele dreptului de servitute sunt următoarele:

- servitutea este un drept real; servitutea nu creează un raport juridic între o persoană anume și o altă persoană anume. Altfel spus, raportul nu se stabilește între X și Y, ci între proprietarii actuali, oricare dintre ei, ai fondului dominant și ai fondului aservit. Bineînțeles, proprietarul fondului dominant este cel care profită de existența servituții, iar proprietarul fondului aservit cel care suportă inconvenientele; aceasta nu este decât consecința calității lor de proprietar al unui fond sau altuia.

- Aceeași va fi situația și în cazul în care proprietarul fondului aservit va ceda proprietatea sa. Totuși, dreptul de servitute este considerat ca un dezmembrământ al proprietății, deoarece într-o anumită măsură fondul aservit este lipsit de plenitudinea prerogativelor sale în profitul fondului dominant.

- Servitutea este un drept imobiliar, deoarece ea se constituie în mod obligatoriu numai în folosul, respectiv sarcina, unor bunuri imobile prin natura lor.

- Servitutea este un drept perpetuu, ceea ce înseamnă că ea există atât timp cât există cele două fonduri și situația care a determinat constituirea ei. Așadar, servitutea subzistă în ciuda morții proprietarului. Desigur, o servitute poate fi suprimată în cazul în care proprietarii celor două fonduri sunt de acord în acest sens.

- Servitutea este indivizibilă, ceea ce înseamnă că ea profită întregului fond dominant și grevează în întregime fondul aservit. Dacă bunul imobil aparține mai multor proprietari (în coproprietate), ea nu se poate constitui asupra aceluși bun decât cu consimțământul unanim al titularilor.

- Servitutea nu poate fi înstrăinată, urmărită sau ipotecată independent de fondul al cărui accesoriu este; așa cum am arătat, ea se transmite odată cu fondul.

- Servituțiile asupra bunurilor din domeniul public sunt valabile numai în măsura în care ele sunt compatibile cu uzul sau interesul public.

Nașterea dreptului de servitute este guvernată de principiul libertății de constituire a servituțiilor, principiu înscris în prevederile art. 626 C. civ., și că acest drept, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, se poate constitui prin convenție și prin destinația proprietarului, iar când este vorba de servituți continue și aparente, nașterea acestora poate avea loc și prin prescripția achizitivă.

- Servitutea izvoarelor (art. 608 C. civ.). Ea constă în obligația celui ce are un izvor pe terenul său să-l întrebuințeze în așa fel încât să nu aducă atingere dreptului dobândit de proprietarul terenului vecin de a folosi acel izvor. Așadar, proprietarul terenului poate sau nu să folosească în întregime sau în parte apa izvorului de pe terenul său ori să o lase să se scurgă urmând panta naturală, pe fondul vecin care este obligat să le primească sau chiar să astupe izvorul.

- Dreptul de grănițuire (art. 662-663 C. civ.). Orice proprietar poate obliga pe vecinul său să procedeze la grănițuirea proprietății lipite de a sa, cheltuielile de grănițuire fiind suportate în

proporție egală. Dacă grănițuirea nu se face prin buna învoială, oricare dintre proprietarii fondurilor învecinate poate formula o acțiune în grănițuire pentru a se stabili fondurile învecinate .

- Dreptul de îngrădire (art. 561 C. civ.). În cadrul servituților naturale sau, după terminologia Codului civil, a „servituților ce se nasc din situația locurilor”, este prevăzut și dreptul pe care îl are orice proprietar de a-și îngrădi proprietatea, dar cu respectarea dreptului de trecere reglementat de art. 617 C. civ. Proprietarul al cărui loc este înfundat care nu are nicio ieșire la calea publică poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului cu îndatorirea de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Dreptul de îngrădire nu constituie de fapt o servitute, ci o consecință care derivă din dreptul de proprietate.

Potrivit art. 770 C. civ., „servituțile se sting pe cale principală prin radierea lor din cartea funciară, pentru una din următoarele cauze:

- a) consolidarea;
- b) renunțarea proprietarului fondului dominant;
- c) ajungerea la termen;
- d) răscumpărarea;
- e) imposibilitatea definitivă de exercitare;
- f) neuzul timp de 10 ani;
- g) dispariția oricărei utilități a acestora.

Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.”

În doctrină s-a constatat existența și a altor cauze de stingere a dreptului de servitute, precum: pieirea fondului aservit; desființarea titlului de proprietate al celui ce a constituit servitutea sau al celui în folosul căruia s-a constituit servitutea; desființarea titlului prin care s-a constituit servitutea.

8.3. Rezumat

Drepturile reale principale derivate din dreptul de proprietate privată se constituie prin dezmembrarea atributelor acestuia și înstrăinarea lor către alte subiecte de drept. Numai atributul dispoziției nu poate fi înstrăinat, acesta fiind, prin excelență, atributul exclusiv al proprietarului. Spre deosebire de dreptul de proprietate, dezmembrămintele au caracter eminemente temporar.

8.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Prezentați diferența dintre uzufruct, uz și abitație.
2. Prezentați raportul dintre nuda proprietate și titularul sau titularii unor alte drepturi reale ce poartă asupra aceluiași număr.
3. Explicați dreptul de uzufruct ce poartă asupra unor bunuri consumptibile.

8.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Dușu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 9. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate

9.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate modalitățile prin care se poate dobândi dreptul de proprietate, punându-se accentul pe dreptul de proprietate privată.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

9.2. Conținut

9.2.1. Convenția sau contractul

9.2.2. Tradițiunea

9.2.3. Ocupațiunea

9.2.4. Hotărârea judecătorească

9.2.5. Accesiunea sau încorporațiunea

9.2.5.1. Accesiunea imobiliară naturală

9.2.5.2. Accesiunea imobiliară artificială

9.2.5.3. Accesiunea mobilă

9.2.6. Uzucapiunea

9.2.1. Convenția sau contractul

Contractul este cel mai important mod de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale.

Art. 1273 alin. (1) Cod civil consacră principiul conform căruia transmiterea dreptului de proprietate sau constituirea unui drept real are loc chiar în momentul încheierii contractului; cu alte cuvinte, este vorba de principiul consensualismului. Potrivit textului citat: „Drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate, ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor

bunuri de gen” – conform dictonului latin *res perit domino*. Așadar, în lipsa unei dispoziții exprese a legii care să ceară respectarea unor condiții de formă, contractul se consideră valabil încheiat prin simplul acord de voință al părților, adică *solo consensu*.

Aplicarea acestui principiu în materia vânzării este făcută de art. 1674 C. civ., care statuează: „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă”.

Prin excepție de la principul enunțat, transferul dreptului de proprietate sau constituirea altui drept real nu se va realiza în momentul contractului, în următoarele situații:

- a) când părțile au convenit prin contract ca transferul dreptului real să aibă loc după împlinirea unui termen sau realizarea unei condiții suspensive;
- b) transferul proprietății va opera în momentul realizării bunului atunci când obiectul contractului îl constituie un bun viitor;
- c) în cazul în care contractul are ca obiect bunuri de gen, transferul dreptului de proprietate se realizează numai în momentul individualizării lor prin numărare, cântărire sau măsurare;

d) în sistemul publicității imobiliare prin cărțile funciare, drepturile reale asupra imobilelor se transmit ori se constituie numai pe data înscrierii în cartea funciară, operațiune care poartă numele de intabulare.

Deosebit de aceste excepții, arătăm că, în unele cazuri, acordul de voință trebuie să îmbrace forma solemnă a înscrisului autentic (de exemplu, la donația sau la înstrăinarea terenurilor prin acte între vii) sau în cazul darurilor manuale. prin remiterea materială a bunului (tradițiune).

9.2.2. Tradițiunea

Tradițiunea constituie un alt mod de dobândire a proprietății; prin această noțiune înțelegem remiterea, predarea materială a unui bun.

Practic, ea are o sferă de aplicare restrânsă, în care se includ doar două situații: donațiile realizate sub forma darurilor manuale și înstrăinarea titlurilor la purtător (acțiuni la purtător, obligațiuni C.E.C., unele certificate de depozit bancar etc.).

În cazul darurilor manuale, tradițiunea este o solemnitate care suplinește forma autentică a actului.

În aceste două situații, pentru transferul dreptului de proprietate asupra bunului nu este suficientă încheierea contractului, ci această operațiune juridică trebuie urmată de predarea efectivă a bunului de către înstrăinător către dobânditor. În acest sens, doctrina recentă remarcă faptul că art. 1011 alin. (4) C. civ. prevede că darul manual se încheie valabil prin acordul de voințe al părților, însoțit de tradițiunea bunului de la donator la donatar, derogând pe această cale de la dispozițiile alin. (1) ale aceluiași articol, care instituie forma autentică obligatorie ad validitatem pentru încheierea valabilă a contractului de donație.

9.2.3. Ocupațiunea

Ca mod de dobândire a proprietății, ocupațiunea a fost definită ca fiind luarea în posesie de către o persoană a unui lucru care nu aparține nimănui, cu intenția de a deveni proprietar .

Două elemente sunt definitorii pentru noțiunea de ocupațiune.

În primul rând, ocupațiunea presupune luarea în stăpânire a unui lucru. Așadar, posesia este elementul principal al acestui mod de dobândire a proprietății, astfel încât trebuie să se țină seama de toate trăsăturile care o definesc .

Al doilea element definitoriu pentru ocupațiune ca mod de dobândire a dreptului de proprietate este situația lucrului în momentul luării în posesiune. În momentul respectiv, lucrul nu aparține nimănui.

În această situație de a nu aparține nimănui se află, în primul rând, lucrurile comune (res communes), cum sunt aerul, lumina, apa mării, apa din râuri și fluvii.

Când se spune că lucrurile comune aparțin tuturor, nu este pusă în evidență ideea de apropiere, ci ideea de acces liber la utilizarea (folosința) acestora. Altfel spus, lucrurile care aparțin tuturor, în realitate, nu aparțin nimănui sub aspect juridic.

Lucrurile comune nu se confundă cu lucrurile fără stăpân (res nullius) . Acestea din urmă, deși nu aparțin nimănui, sunt apropiabile ca atare. Iar lucrurile fără stăpân se împart în două categorii: lucruri care nu au avut niciodată stăpân și lucrurile care au avut stăpân, dar au fost abandonate (res derelictae).

În ce privește dobândirea proprietății prin ocupațiune, aceasta este foarte restrânsă, având în vedere prevederile art. 963 alin. (3) și 553 alin. (3) C. civ., care dispun că toate bunurile vacante și fără stăpân, precum și cele ale persoanelor care nu au moștenitori sau ale căror moștenitori nu le-au acceptat, „se cuvin statului”.

De asemenea, și prin legi speciale a fost reglementată situația juridică a bunurilor de orice fel fără moștenitori sau fără stăpân (de exemplu, Ordonanța Guvernului nr. 14 din 31 ianuarie 2007 pentru reglementarea modului și condițiilor de valorificare a bunurilor intrate, potrivit legii, în proprietatea privată a statului, republicată).

În ceea ce privește bunurile părăsite, care pot fi dobândite prin ocupațiune, trebuie

distins între „bunurile părăsite în mod voluntar” de către proprietar și „lucrurile pierdute ori rătăcite”, acestea din urmă fiind excluse de vreme ce au un stăpân.

Trebuie amintite și prevederile Legii nr. 421/2002 privind regimul juridic al vehiculelor fără stăpân sau abandonate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale. Potrivit acestei legi, prin vehicul fără stăpân se înțelege orice vehicul de orice categorie, fără plăcuță de înmatriculare sau alte marcaje oficiale, staționat pe domeniul public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, al cărui proprietar sau deținător legal este necunoscut [art. 2 lit. a)].

Proprietatea bunurilor imobile nu poate fi dobândită prin ocupațiune.

9.2.4. Hotărârea judecătorească

Hotărârile judecătorești se împart în două categorii: hotărâri declarative de drepturi și hotărâri constitutive de drepturi.

Hotărârile judecătorești declarative de drepturi recunosc dreptul de proprietate preexistent, astfel încât nu pot servi transferului dreptului de proprietate.

Hotărârile judecătorești constitutive sau atributive de drepturi realizează transferul dreptului de proprietate, astfel că numai acestea fac parte din modul de dobândire a dreptului de proprietate analizat.

Sunt astfel de hotărâri: ordonanțele de adjudecare definitivă, pronunțate în cadrul procedurii executării silite imobiliare; hotărârea prin care se dispune exproprierea pentru cauză de utilitate publică; hotărârile judecătorești prin care se suplinește consimțământul uneia din părți la încheierea actului translativ de proprietate având ca obiect un bun imobil, dacă părțile s-au obligat în acest sens printr-un antecontract de vânzare, conform art. 1669 C. civ.

9.2.5. Accesiunea sau încorporațiunea

Accesiunea este un mod original de dobândire a dreptului de proprietate.

Accesiunea reprezintă încorporarea sau unirea unui lucru cu un alt lucru, fiecare având proprietari diferiți. Proprietarul lucrului mai important devine titular al bunului mai puțin important sau accesoriu. De regulă, fostul proprietar al bunului accesoriu are dreptul la o despăgubire în baza principiului îmbogățirii fără just temei.

Potrivit art. 567 C. civ. „prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel”.

Rezultă că accesiunea operează numai dacă două bunuri având proprietari diferiți s-au unit în așa fel încât despărțirea lor nu este posibilă decât cu deteriorarea sau distrugerea totală sau parțială a unuia dintre ele.

Accesiunea poate fi naturală sau artificială. Potrivit art. 568 C. civ.: „Accesiunea este naturală, când unirea sau încorporarea este urmarea unui eveniment natural, ori artificială, când rezultă din fapta proprietarului ori a unei alte persoane”.

După obiectul ei, accesiunea poate fi imobiliară și mobilă.

9.2.5.1. Accesiunea imobiliară naturală

Accesiunea imobiliară naturală constă în unirea a două bunuri, dintre care cel puțin bunul principal este imobil, aparținând la doi proprietari diferiți, fără intervenția omului.

Codul civil reglementează următoarele cazuri de accesiune imobiliară naturală: aluviunea, avulsionea, insulele și prundișurile, accesiunea albiei părăsite și accesiunea animalelor sălbatice.

- Aluviunea

Potrivit art. 569 C. civ., aluviunea constituie creșterile de teren care se fac pe nesimțite ca urmare a depunerilor succesive de pământ la malurile apelor curgătoare. Aluviunile aparțin proprietarului terenului riveran la care s-au făcut acele depuneri de pământ.

Evident, aluviunile trebuie să ia naștere pe cale naturală și să nu fie rezultatul unor lucrări executate. Potrivit art. 3 alin. (2) din Legea nr. 107/1996 (Legea apelor), numai albiile mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 km, pe care apele nu curg permanent, aparțin proprietarilor terenurilor pe care acestea se formează sau curg.

Ca urmare, aluviunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, își găsește aplicare numai în privința acestor ape, nu și în privința celor ce aparțin domeniului public.

- **Avulsiunea**

Potrivit art. 572 C. civ., avulsiunea reprezintă ruperea bruscă a unei bucăți de pământ din cauza apelor curgătoare și alipirea ei la un teren riveran care este proprietatea altuia.

Spre deosebire de aluviune, care presupune o creștere progresivă a terenului prin adăugarea în timp de nisip, pietriș etc., provenind din eroziunea provocată de ape fondurilor riverane situate în amonte sau propriei albie, în cazul avulsiunii se rupe dintr-odată o bucată compactă de pământ dintr-un fond riveran aparținând altei persoane și se alipește unui fond riveran situat în aval, aparținând altui proprietar.

Proprietarul terenului la care terenul smuls de ape s-a alipit devine și proprietarul acelei parcele dacă proprietarul terenului din cuprinsul căruia parcela a fost smulsă nu o revendică în termen de un an.

Nu se poate dobândi nici pe această cale dreptul de proprietate asupra unei parcele de teren desprinse din proprietatea publică a statului sau a autorităților administrativ teritoriale.

- **Albiile râurilor, insulele și prundișurile**

În temeiul art. 573 Cod civil, „(1) Albiile râurilor aparțin proprietarilor riverani, cu excepția acelor care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice. (2) Insulele și prundișurile care nu sunt în legătură cu terenurile având malul la nivelul mediu al apei revin proprietarului albiei. (3) Dacă insula aparține proprietarilor riverani și trece peste jumătatea apei, fiecare dintre ei are dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el pornind de la jumătatea apei”.

Conform art. 574 Cod civil, „în cazul în care o apă curgătoare, formându-și un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, el rămâne proprietar asupra insulei astfel create”.

Insulele și prundișurile care se formează în albiile fluviilor și râurilor navigabile sau plutitoare sunt ale statului. Pentru ca proprietarii terenurilor riverane să dobândească proprietatea terenului care a constituit vechea albie a râului, este necesar ca schimbarea cursului să se producă în mod natural.

- **Accesiunea albiei părăsite de apele curgătoare**

Conform art. 575 Cod civil, „albia părăsită de o apă curgătoare care și-a format un nou curs va avea regimul juridic stabilit în legea specială”.

- **Accesiunea animalelor**

Art. 576 Cod civil, dispune că „(1) Animalele domestice rătăcite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului. (2) Porumbeii, iepurii, peștii și alte asemenea animale care trec pe fondul altui proprietar aparțin acestuia cât timp rămân pe fond, cu excepția cazului în care trecerea a fost provocată prin fraudă sau prin artificii. (3) Roiul de albine trecut pe terenul altuia revine proprietarului acestuia numai dacă proprietarul roiului nu îl urmărește sau încetează să îl urmărească timp de două zile”.

O lege specială consacrată fondului cinegetic, care este în prezent Legea nr. 407/2006 a vânătorii și a protecției fondului cinegetic, conține însă alte reglementări în privința animalelor sălbatice. Ca urmare, în literatura de specialitate s-a susținut că dispozițiile art. 503 C. civ. și-ar putea găsi aplicare doar în privința unor animale semisălbatice, cum ar fi porumbeii, albinele și altele asemenea.

9.2.5.2. Accesiunea imobiliară artificială

Accesiunea imobiliară este artificială, întrucât ea se produce prin fapta omului.

Codul civil dispune în art. 577 alin. (1): „Construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil, denumite în continuare lucrări, revin proprietarului acelui imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel”.

Prin art. 578 alin. (1), Codul civil stabilește categoriile de lucrări ce pot fi efectuate, astfel: „Autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu”.

Lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil [art. 578 alin. (2) C. civ.].

Lucrările adăugate nu au caracter de sine stătător [art. 578 alin. (3) C. civ.] și pot fi clasificate în:

- necesare, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora;
- utile, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului;
- voluptuare, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului

Prin art. 580-585 C. civ. sunt reglementate două cazuri de accesiune imobiliară artificială.

- Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materialele aflate în proprietatea altei persoane

Acest caz de accesiune este reglementat de art. 580 C. civ., reglementare ce reprezintă o aplicare a principiului înscris în art. 577, conform căruia terenul este lucrul principal și tot ce se unește cu acesta reprezintă un accesoriu.

În temeiul acestei dispoziții legale, proprietarul terenului devine și proprietar al construcției, plantației sau al altor lucrări făcute cu materiale proprietatea unui terț, prin accesiune.

Proprietarul materialelor nu le va putea revendica, dar, în virtutea principiului îmbogățirii fără just temei, va fi îndreptățit să-i pretindă proprietarului terenului despăgubiri reprezentând contravaloarea acestora și repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate.

- Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe terenul proprietatea altuia

Din cuprinsul art. 577 alin. (2) C. civ. se degajă principiul conform căruia proprietarul terenului devine, prin accesiune, și proprietar al construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări executate de un terț.

Tratamentul juridic al constructorului este însă diferențiat după cum acesta a fost de rea-credință sau de bună-credință în momentul construirii. Intervine și o altă distincție, și anume cea dintre „lucrările autonome” și „lucrările adăugate”.

Situația constructorului de rea-credință

Prin constructor de rea-credință înțelegem acea persoană care ridică o construcție sau face o plantație sau altă lucrare pe un teren cunoscând că terenul nu-i aparține și că el este proprietatea altuia.

a) ipoteza lucrărilor autonome

Legea îi permite proprietarului terenului ca în această situație să opteze pentru următoarele posibilități [art. 582 alin. (1) C. civ.]:

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

b) ipoteza lucrărilor adăugate

În această situație, proprietarul terenului are următoarele posibilități:

- dacă lucrarea adăugată este necesară, va reține în proprietate construcția, plătind cheltuielile rezonabile făcute de constructor, diminuate însă cu valoarea fructelor imobilului (deoarece proprietarul a fost lipsit de folosința imobilului), valoare, la rândul său, redusă cu cheltuielile făcute cu culegerea lor [art. 583 alin. (2) C. civ.];
- dacă lucrarea adăugată este utilă, proprietarul poate alege între: a invoca accesiunea, plătind numai jumătate din contravaloarea investiției ori sporul de valoare a fondului, [art. 584 alin. (2) lit. a C. civ.]; a-l obliga pe constructorul de rea-credință la desființarea construcției, cu daune-interese [art. 584 alin. (2) lit. b) C. civ.]; dacă apare ca preferabilă varianta obținerii unei sume de bani în urma situației create, poate să îl oblige pe constructor la cumpărarea imobilului la valoarea de circulație anterioară edificării construcției [art. 548 alin. (3) C. civ.];
- dacă lucrarea adăugată este una voluptuară, proprietarul poate alege între: a invoca accesiunea devenind proprietar fără a avea vreo obligație de despăgubire [art. 585 alin. (1) C. civ.]; a cere obligarea constructorului la desființarea construcției și readucerea imobilului la situația anterioară, cu daune-interese [art. 585 alin. (3) C. civ.].

Situația constructorului de bună-credință

Bună-credință a constructorului se determină prin raportarea la dispozițiile art. 586 C. civ., conform cărora posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute.

În literatura juridică s-a arătat că prin constructor de bună-credință se înțelege acea persoană care ridică o construcție, face o plantație sau altă lucrare pe un teren, având convingerea fermă, dar eronată că acel teren se află în proprietatea sa.

a) ipoteza lucrărilor autonome

Ca o protecție acordată bunei-credințe a constructorului, legiuitorul nu-i permite proprietarului terenului să ceară desființarea sau ridicarea construcției, lucrării sau plantației executate. Potrivit art. 581 C. civ., proprietarul terenului poate opta între două solicitări:

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

b) ipoteza lucrărilor adăugate

În această situație, proprietarul terenului are următoarele posibilități:

- dacă lucrarea adăugată este necesară, poate dobândi proprietatea lucrării prin accesiune, însă este dator să plătească cheltuielile rezonabile făcute de constructor [art. 583 alin. (1) C. civ.];

- dacă lucrarea adăugată este utilă, poate deveni proprietar prin accesiune, cu plata, la alegerea sa, a sumei reprezentând investiția sau sporul de valoare adus fondului în urma edificării construcției [art. 584 alin. (1) C. civ.];
- dacă valoarea lucrării este considerabilă, proprietarul terenului îl poate obliga pe constructor să cumpere imobilul la valoarea de circulație anterior edificării [art. 584 alin. (3) C. civ.];
- dacă lucrarea adăugată este una voluptuară, poate invoca accesiunea devenind proprietar fără a avea vreo obligație de despăgubire [art. 585 alin. (1) C. civ.], însă numai în măsura în care constructorul de bună-credință nu a ridicat pentru sine această lucrare anterior restituirii fondului către proprietar, ridicare ce trebuie făcută fără prejudicierea fondului [art. 585 alin. (3) C. civ.].

9.2.5.3. Accesiunea mobilă

Accesiunea mobilă presupune unirea a două sau mai multe bunuri mobile care aparțin la proprietari diferiți ori confecționarea sau obținerea unui bun de către o persoană prin munca sa folosind materialele altuia.

Există trei cazuri de accesiunea mobilă: adjuncțiunea, specificațiunea și confuziunea sau amestecul.

- Adjuncțiunea constă în unirea a două bunuri mobile având proprietari diferiți, astfel încât, deși ele formează un singur tot, ele pot fi despărțite și conservate separat fără a-și pierde individualitatea. De pildă, tabloul și rama în care este încadrat, o piatră prețioasă și inelul la care este montată etc. Acest tot revine, prin accesiune, proprietarului bunului care formează partea principală. Conform art. 600 C. civ., „în cazul în care se unesc două bunuri mobile având proprietari diferiți, fiecare poate pretinde separarea bunurilor dacă prin aceasta celălalt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare de o zecime din valoarea bunului său”.

- Specificațiunea constă în prelucrarea unei materii astfel încât se obține un obiect nou, materia primă sau bunul fiind proprietatea altuia. Potrivit art. 598 alin. (1) C. civ., „bunul mobil produs cu materialele altuia aparține celui care l-a confecționat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcție de raportul dintre manoperă și valoarea materialelor, determinat la data confecționării bunului”.

Exemplu: un croitor confecționează un costum dintr-o stofă proprietatea altuia, acesta din urmă plătiind manopera. Dacă însă manopera este atât de importantă încât întrece cu mult valoarea materiei prime întrebuințate, cel ce a confecționat lucrul devine proprietar, dar are obligația de a plăti despăgubiri egale cu valoarea manoperei sau, după caz, cu valoarea materialelor.

- Confuziunea are loc atunci când două sau mai multe mobile aparținând unor proprietari diferiți s-au unit astfel încât nu se mai pot recunoaște (de exemplu, un aliaj din două metale diferite sau două substanțe amestecate).

Dacă unul din bunuri poate fi considerat principal, proprietarul acestuia va deveni proprietar al bunului rezultat din unire; el va fi obligat de a despăgubi pe celălalt proprietar. Dacă bunurile unite sunt echivalente, lucrul obținut devine comun, proprietarii putând cere împărțeala acestuia.

9.2.6. Uzucapiunea

În materia dobândirii proprietății asupra imobilelor, uzucapiunea a suferit modificări importante prin noul Cod civil, mai ales cu privire la termenele și condițiile în care poate fi obținută. Astfel, uzucapiunea de 30 de ani și uzucapiunea de 10 până la 20 de ani, reglementate de Codul civil de la 1864, au fost înlocuite în prezent de uzucapiunea extratabulară de 10 ani (art. 930) și uzucapiunea tabulară de 5 ani (art. 931).

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă este modul de dobândire a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale – dezmembrăminte ale dreptului de proprietate – prin posesia prelungită a unui bun imobil în termenul și condițiile prevăzute de lege.

Uzucapiunea este un mod originar de dobândire a proprietății, întrucât dreptul dobândit de uzucapant, în condițiile cerute de Codul civil, se bazează pe o posesie prelungită, nu pe un drept prealabil, obținut de la adevăratul proprietar.

Acest efect al posesiei exercitate un anumit timp determinat de lege are loc și atunci când la posesia exercitată de o persoană se adaugă și posesia autorului său juridic (joncțiunea posesiilor).

Legea delimitează domeniul de aplicare al uzucapiunii prin excluderea unor categorii de bunuri imobile. Astfel, Constituția României, prin art. 136 alin. (5), dar și unele legi speciale au declarat inalienabilitatea și imprescriptibilitatea bunurilor care fac obiectul proprietății publice.

În sistemul Codului civil actual, uzucapiunea este de două feluri:

- uzucapiunea extratabulară de 10 ani,
- uzucapiunea tabulară de 5 ani.

- Uzucapiunea extratabulară de 10 ani prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil sau un dezmembrământ al acestuia poate fi înscris în cartea funciară dacă s-a exercitat o posesie neviciată timp de 10 ani, în următoarele condiții:

- imobilul nu a fost înscris până la acea dată în cartea funciară;
- dacă imobilul a fost înscris, proprietarul său să fi decedat sau, în cazul persoanelor juridice, acestea să-și fi încetat existența;
- să fi fost înscrisă în cartea funciară o declarație de renunțare la dreptul de proprietate asupra acelui imobil.

Dacă toate aceste condiții sunt îndeplinite, se poate dobândi dreptul de proprietate asupra imobilului, însă numai de la momentul înregistrării declarației de înscriere a uzucapiunii în cartea funciară și numai dacă o terță persoană (spre exemplu, moștenitorul proprietarului care a decedat) nu a înregistrat deja o cerere privind înscrierea propriului său drept asupra imobilului. Dacă terțul își întemeiază cererea de înscriere a dreptului său pe o cauză legitimă, îl poate împiedica pe uzucapant în dobândirea proprietății, chiar dacă termenul de uzucapiune de 10 ani a fost împlinit. În cazul uzucapiunii extratabulare, termenul uzucapiunii începe să curgă din momentul în care imobilul posedat a rămas fără proprietar, respectiv proprietarul a decedat, și-a încetat existența sau a renunțat la dreptul său de proprietate, chiar dacă posesia celui care invocă uzucapiunea a început anterior acestui moment.

- Uzucapiunea tabulară de cinci ani, prevăzută de art. 931C. civ., operează numai în situația în care posesorul unui imobil, cu bună-credință considerându-se proprietar, dar în baza unui titlu nevalabil, își înscrie dreptul asupra imobilului în cartea funciară. Dacă după momentul înregistrării cererii sale de înscriere în cartea funciară, acesta exercită o posesie utilă și neviciată timp de cinci ani, acesta poate dobândi dreptul de proprietate prin intermediul uzucapiunii tabulare de cinci ani, care nu mai poate fi contestat, de la momentul înregistrării cererii de înscriere. Buna-credință trebuie să existe atât în momentul intrării în posesie, cât și la data înregistrării cererii de înscriere în cartea funciară.

Dispozițiile referitoare la aceste două tipuri de uzucapiune imobiliară astfel cum au fost modificate se aplică numai în cazurile în care posesia a început după data intrării în vigoare a noului Cod civil, respectiv după data de 1 octombrie 2011.

Joncțiunea posesiilor

Codul civil, prin art. 933, prevede: „(1) Fiecare posesor este considerat că începe în persoana sa o nouă posesie, indiferent dacă bunul a fost transmis cu titlu universal sau

particular. (2) Cu toate acestea, pentru a invoca uzucapiunea, posesorul actual poate să unească propria posesie cu aceea a autorului său”.

Rezultă că joncțiunea posesiilor înseamnă unirea posesiei uzucapantului, adică a posesorului actual, cu intervalul de timp cât posesia a fost exercitată de autorul său, pentru a dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune.

În doctrină s-a subliniat că, pentru a fi posibilă joncțiunea, este necesar ca între posesorii succesivi să existe un raport juridic de la autor (posesorul anterior) la succesor ayant-cause (posesorul ulterior) . Prin autor, „se înțelege persoana care, ca și cel care invocă uzucapiunea, nu este titularul dreptului real, pentru că numai într-o asemenea situația are sens joncțiunea posesiilor, nu și în cazul în care titularul dreptului îl transmite succesorului său” .

Uzucapiunea are ca efect nașterea dreptului de proprietate al posesorului asupra bunului uzucapat, concomitent cu stingerea dreptului de proprietate al fostului titular.

Posesorul, pe cale de acțiune sau pe cale de excepție, poate invoca dobândirea proprietății prin uzucapiune . La fel ca în cazul prescripției extinctive, prescripția achizitivă nu poate fi invocată de instanță din oficiu.

După împlinirea prescripției, uzucapantul poate renunța, expres sau tacit, la efectele sale în condițiile art. 2507 Cod civil: „Nu se poate renunța la prescripție cât timp nu a început să curgă, dar se poate renunța la prescripția împlinită, precum și la beneficiul termenului scurs pentru prescripția începută și neîmplinită”.

9.3. Rezumat

Dreptul de proprietate se poate dobândi în mod original, în sensul că un nou drept ia naștere în patrimoniul titularului, sau în mod derivat, în cazul în care un drept de proprietate existent este transferat, prin act juridic civil, dintr-un patrimoniu în altul. În prezent, cel mai frecvent și cel mai utilizat mod de dobândire a proprietății este contractul.

9.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Explicați de ce modurile derivate de dobândire a proprietății sunt mai frecvente decât modurile originare.
2. Prezentați condițiile legale de dobândire a dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă.

5.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Dușu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 10. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale

10.1. Introducere

În cadrul acestui capitol sunt prezentate instrumentele de apărare jurisdicțională (prin intermediul instanțelor de judecată) a drepturilor reale.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

10.2. Conținut

10.2.1. Mijloacele juridice de protecție a dreptului de proprietate

10.2.1.1. Mijloace juridice specifice

10.2.1.2. Mijloace juridice nespecifice

10.2.2. Acțiunea în revendicare

10.2.2.1. Acțiunea în revendicare imobiliară

10.2.2.2. Acțiunea în revendicare mobilă

10.2.1. Mijloacele juridice de protecție a dreptului de proprietate

Apărarea dreptului de proprietate, ca principal drept real, dar și a celorlalte drepturi reale, se realizează printr-un ansamblu de mijloace juridice reglementate de diferite ramuri ale sistemului de drept românesc.

Mijloacele civile de apărare a dreptului de proprietate sunt de două feluri: mijloace juridice specifice (sau directe) și mijloace juridice nespecifice (sau indirecte).

10.2.1.1. Mijloace juridice specifice

Mijloacele juridice specifice (sau directe) de protecție a dreptului de proprietate constau în acele acțiuni care își au fundamentul direct pe dreptul de proprietate sau pe faptul posesiunii unui imobil. Aceste acțiuni se împart în acțiuni petitorii, respectiv acțiuni posesorii.

a) Acțiunile petitorii sunt acele acțiuni reale prin care se realizează apărarea dreptului de proprietate sau a altui drept real. Se includ în categoria acestor acțiuni: acțiunile în revendicare, acțiunile confesorii, acțiunile de grănițuire, acțiunile negatorii, acțiunile în prestație tabulară.

- Cea mai importantă acțiune petitorie (de care ne vom ocupa separat în cele ce urmează) este acțiunea în revendicare.

- Acțiunea în grănițuire este acea acțiune prin care se solicită unei instanțe judecătorești să determine, prin semne exterioare, întinderea a două fonduri învecinate.

Referitor la obiectul acțiunii în grănițuire, pornindu-se de la premisa că judecătorul nu creează hotarul cerut, ci îl reconstituie pe cel real și, prin urmare, pronunță o hotărâre declarativă și nu constitutivă de drepturi, s-a reținut că, în sens material, dreptul la acțiune circumscrie posibilitatea pentru proprietar sau pentru orice persoană care are un drept real asupra unui fond limitrof, de a

pretinde vecinului său, prin acțiune în justiție, restabilirea hotarului real ce separă fondurile învecinate și marcarea acestuia prin semne materiale vizibile .

Cât privește operațiunile judiciare ale grănițuirii s-a decis că ele „circumscriu identificarea hotarului real, trasarea topometrică a acestuia și așezarea semnelor de hotar. Identificarea implică aflarea celor mai vechi semne de hotar, prin examinarea titlurilor de proprietate, ascultarea părților și martorilor, precum și administrarea de expertize judiciare și cercetarea la fața locului, probe considerate ca indispensabile” . S-a reținut că, în regim de carte funciară, hărțile pot avea relevanță, dar numai dacă ele oferă date concludente care pot ușura operațiunea de identificare și reconstituire a hotarului real.

Printr-o decizie de referință, instanța supremă a statuat că „acțiunea în grănițuire este o acțiune petitorie, întrucât are ca scop delimitarea proprietăților limitrofe” .

- Acțiunea confesorie este acea acțiune reală prin care se urmărește ocrotirea sau valorificarea celorlalte drepturi reale principale (uzufruct, abitație, servitute, superficiei), în cazul în care o altă persoană împiedică exercitarea acestor dezmembărăminte ale dreptului de proprietate.

- Acțiunea negatorie este acțiunea reală prin care reclamantul contestă că pârâtul ar avea un drept de uzufruct, uz, abitație, servitute sau superficie (art. 564 C. civ.).

- Acțiunea în prestație tabulară este acea acțiune reală prin care persoana îndreptățită să-și intabuleze un drept real imobiliar în cartea funciară poate solicita instanței judecătorești să hotărască înscrierea aceluia drept în cartea funciară dacă cel obligat refuză să predea înscrisul necesar pentru strămutarea sau constituirea dreptului respectiv în favoarea sa.

b) Acțiunile posesorii sunt acele acțiuni reale imobiliare prin care se urmărește apărarea posesiei unui imobil.

Diferențierea între acțiunile petitorii și acțiunile posesorii constă în următoarele: în timp ce acțiunile petitorii vizează însuși fondul dreptului, acțiunile posesorii urmăresc doar protecția posesiei; acțiunile petitorii pot fi promovate numai de titularul dreptului real contestat sau încălcat, pe când acțiunile posesorii vor putea fi intentate de posesor, indiferent dacă acesta este sau nu proprietarul imobilului.

10.2.1.2. Mijloace juridice nespecifice

Mijloacele juridice nespecifice (sau indirecte) sunt acțiuni personale care se întemeiază direct pe drepturi de creanță, dar care apără, indirect, și dreptul de proprietate. Este vorba de acele acțiuni prin care se urmărește valorificarea unor drepturi născute din raporturile de obligații civile, precum: acțiunile izvorâte din neexecutarea contractelor, acțiunile în răspundere contractuală ori delictuală, acțiunea întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză etc.

Prin admiterea acestor acțiuni se înlătură, în mod indirect, atingerile aduse dreptului de proprietate al reclamantului.

10.2.2. Acțiunea în revendicare

Acțiunea în revendicare este acea acțiune civilă reală prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestuia. În literatura juridică, acțiunea în revendicare este definită ca fiind acțiunea prin care proprietarul neposesor reclamă bunul de la posesorul neproprietar . Acțiunea în revendicare este imprescriptibilă, adică poate fi introdusă oricând, indiferent dacă revendicarea privește un bun mobil sau un bun imobil, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel [spre exemplu, potrivit art. 937 alin. (1) C. civ., bunul mobil pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de trei ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului].

Caracterele juridice ale acțiunii în revendicare

Din cele expuse mai sus, referitor la trăsăturile acțiunii în revendicare rezultă și caracterele juridice ale acestei acțiuni și anume: caracterul real, caracterul petitoriu și imprescriptibilitatea.

a) Caracterul real al acțiunii în revendicare derivă din aceea că dreptul de proprietate care este pus în discuție în cadrul său este un drept real, ceea ce presupune, în principiu, posibilitatea urmăririi lucrului revendicat în mâinile oricărei persoane (întrucât dreptul de proprietate este opozabil erga omnes, acțiunea în revendicare poate fi pornită împotriva oricui deține bunul fără drept).

b) Caracterul petitoriu al acțiunii în revendicare derivă din situația juridică ce se caracterizează prin punerea în discuție a însuși dreptului de proprietate al reclamantului, nu numai posesia, ca în cazul acțiunilor posesorii.

În cazul acțiunii în revendicare (spre deosebire de acțiunile posesorii), reclamantul are obligația să dovedească dreptul său de proprietate, drept care constituie temeiul juridic al acestei acțiuni.

c) Caracterul imprescriptibil al acțiunii în revendicare rezultă din „caracterul perpetuu al dreptului de proprietate” (dreptul de proprietate nepierzându-se prin neuz).

În practica judiciară s-a statuat constant că, indiferent dacă se revendică un bun imobil sau un bun mobil, dreptul la acțiune este imprescriptibil.

Dacă însă proprietarul nu pierde dreptul de revendicare prin prescripție extinctivă, el poate pierde totuși proprietatea, dacă un altul a dobândit-o prin uzucapiune (prescripție achizitivă).

De regulă, pot constitui obiect al acțiunii în revendicare bunuri corporale, mobile sau imobile, individual determinate.

În mod excepțional, pot fi revendicate și acele bunuri incorporale care, prin modul lor de a circula în comerț, se materializează în documente care le constată (de exemplu, titlurile la purtător).

Nu pot însă constitui obiect al acțiunii în revendicare universalitățile juridice, cum sunt, de exemplu, succesiunile, care nu sunt ocrotite prin revendicare, ci prin petiția de ereditate.

Prin hotărârea prin care se admite o acțiune în revendicare trebuie rezolvate cel puțin trei situații juridice: restituirea lucrului, problema fructelor lucrului și problema cheltuielilor făcute cu lucrul de posesorul neproprietar în intervalul de timp cât l-a stăpânit.

Restituirea lucrului revendicat [art. 566 alin. (1) C. civ.]. Dacă acțiunea în revendicare a fost admisă, pârâtul va fi obligat să restituie bunul reclamantului proprietar.

Cel mai important efect al admiterii acțiunii în revendicare, sub aspectul restituirii, este acela că bunul se restituie liber de orice sarcină cu care ar fi fost grevat de către posesorul neproprietar, în virtutea principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.

Restituirea se face, de regulă, în natură și numai dacă acest lucru nu mai este posibil, fie pentru că bunul a pierit dintr-un caz fortuit ori de forță majoră, fie pentru că acesta a fost dobândit de un terț de bună-credință, obligația de restituire în natură va fi înlocuită cu obligația de dezdăunare (restituire prin echivalent). Despăgubirile vor fi evaluate în raport cu momentul restituirii.

Restituirea fructelor [art. 566 alin. (2) C. civ.]. În privința restituirii fructelor, trebuie să se facă distincție după cum pârâtul-posesor a fost de bună sau rea-credință. Dacă pârâtul-posesor a fost de bună-credință, adică nu a cunoscut viciul titlului său, el va putea să rețină fructele cuvenite sau percepute până la data promovării acțiunii în revendicare de către adevăratul proprietar.

După intentarea acțiunii în revendicare, posesorul va trebui să restituie fructele culese (dobândite, încasate) sau contravaloarea lor dacă le-a consumat ori nu le-a perceput din neglijență, având doar dreptul de a reține cheltuielile pe care le-a făcut pentru culegerea fructelor.

Restituirea cheltuielilor făcute de pârâtul-posesor cu lucrul [art. 566 alin. (3), (4) și (5) C. civ.]. În această privință, Codul civil român (ca și dreptul roman) recunoaște trei feluri de cheltuieli care pot da naștere la restituiri: cheltuielile necesare (*impensae necessarie*); cheltuielile utile (*impensae utiles*) și cheltuielile de agrement sau voluptorii (*impensae voluptoriae*).

- Cheltuielile necesare sunt acele cheltuieli făcute pentru conservarea lucrului, care, dacă nu ar fi fost făcute, lucrul ar fi pierit. Proprietarul-revendicant va fi obligat să restituie în totalitate cheltuielile necesare, restituire ce trebuie să aibă loc indiferent dacă pârâtul-posesor a fost de bună sau rea-credință atunci când le-a făcut (art. 1644 C. civ.).
- Cheltuielile utile sunt cele făcute pentru îmbunătățirea lucrului. Aceste cheltuieli sporesc valoarea lucrului și deci aduc un folos. Cheltuielile utile se restituie în limita sporului de valoare, aceasta indiferent dacă pârâtul-posesor a fost de bună sau rea-credință.
- Cheltuielile de agrement sau voluptuorii sunt acelea care au ca scop înfrumusețarea lucrului, cheltuieli efectuate de posesor pentru plăcerea lui estetică, care nu măresc valoarea lucrului. Aceste cheltuieli, indiferent dacă pârâtul-posesor a fost de bună sau rea-credință, nu sunt datorate, însă acesta are dreptul să-și ridice obiectele ce se pretează a fi ridicate fără degradarea fondului. Potrivit art. 566 alin. (8) C. civ., „proprietarul nu este dator să acopere cheltuielile voluptuare. Posesorul are dreptul de a-și însuși lucrările efectuate cu aceste cheltuieli numai dacă prin aceasta bunul nu se deteriorează”.

10.2.2.1. Acțiunea în revendicare imobiliară

Codul civil nu conține nicio prevedere despre acțiunea în revendicare imobiliară. Totuși, aceasta prezintă un interes deosebit două probleme: probațiunea dreptului de proprietate imobiliară și prescripția acțiunii.

Proba dreptului de proprietate imobiliară este diferită, în funcție de temeiul juridic pe care reclamantul își fundamentează acțiunea în revendicare: pretinderea dreptului de proprietate în baza unui act juridic (vânzare, donație, succesiune) sau pretinderea dreptului de proprietate în considerarea unui simplu fapt (uzucapiunea sau ocupațiunea).

În primul caz, dovada se va face printr-un înscris; în celălalt caz, dovada se poate face prin orice mijloc de probă (inclusiv martori, prezumții). Teoretic singura dovadă fermă constă în probarea unui mod de dobândire original.

În practică, proba dreptului de proprietate imobiliară întâmpină mari dificultăți. Și, aceasta, datorită faptului că sunt rare cazurile în care reclamantul să-și întemeieze acțiunea în revendicare pe un mod original de dobândire a proprietății (cum este cazul uzucapiunii), astfel încât el este obligat să recurgă la un titlu translativ, adică un act sau fapt juridic prin care se strămută dreptul de proprietate din patrimoniul unei persoane în patrimoniul altei persoane (de exemplu: un contract de vânzare, de schimb, de donație, moștenire, etc.) sau chiar un titlu declarativ (cum este, de exemplu, hotărârea de partaj).

Dificultățile provin din faptul că dovada dreptului de proprietate prin titlu este relativă – principiul relativității actelor juridice și din lipsa de opozabilitate față de terți (art. 1280 C. civ.) Domeniul acțiunii în revendicare în sistemul de publicitate al cărților funciare este mult mai restrâns, explicația putându-se găsi în faptul că dreptul de proprietate, în cele mai multe situații, se dobândește prin intabularea în cartea funciară.

Acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă. Cum am văzut mai sus, acest principiu decurge din caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, care nu se stinge prin neuz, indiferent de timpul cât titularul său nu l-a exercitat. Așadar, acțiunea în revendicare se stinge numai odată cu stingerea dreptului de proprietate. Dar acțiunea în revendicare a unui bun imobil va putea fi însă paralizată prin dobândirea proprietății, pe calea uzucapiunii, de către posesorul actual.

10.2.2.2. Acțiunea în revendicare mobilă

Revendicarea bunurilor mobile este supusă unor reguli care îi creează un regim juridic distinct de cel al revendicării imobiliare.

Potrivit art. 935 C. civ., „oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil este prezumat că are un titlu de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului”. Textul de lege face, în aparență, inaplicabilă acțiunea în revendicare a bunurilor mobile, deoarece posesorul bunului beneficiază de o prezumție de proprietate.

În practica judiciară s-a arătat că, în cazul bunurilor mobile corporale, posesia creează, în favoarea posesorului actual, o prezumție absolută de proprietate, împotriva căreia nu se admite proba contrară.

Totodată, art. 937 alin. (1) C. civ. stabilește o prezumție de proprietate absolută (iuris et de iure) numai pentru posesorii de bună-credință ai bunurilor mobile, ceea ce face inadmisibilă acțiunea în revendicare a neposesorului care se pretinde a fi adevăratul proprietar .

a) Pentru aplicarea dispozițiilor art. 937 alin. (2) C. civ. se cer a fi îndeplinite următoarele condiții:

- proprietarul să se fi desesizat de bunăvoie de lucrul său, adică să existe o depozitare voluntară, prin încredințarea lucrului altei persoane ce a dobândit calitatea de detentor precar;

- lucrul să se afle în posesia unui terț dobânditor de bună-credință. Este cazul în care detentorul precar, abuzând de încrederea proprietarului, înstrăinează lucrul unei persoane care nu cunoaște împrejurarea că l-a dobândit de la neproprietar. Buna-credință a terțului dobânditor trebuie să existe în momentul intrării în posesie, nu la momentul încheierii contractului dintre posesor și detentorul precar.

Buna-credință se prezumă (bona fidae praesumitur), astfel că îi revine revendicatorului sarcina de a dovedi rea-credința a posesorului. La rândul său, posesia terțului dobânditor, pentru a-i permite acestuia să invoce dispozițiile art. 937 alin. (1) C. civ., trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- posesia terțului să fie reală; posesia este reală sau efectivă când sunt întrunite ambele elemente constitutive ale acestuia – animus și corpus – în persoana terțului dobânditor;

- posesia să fie neviciată (adică utilă), respectiv să întrunească cerințele art. 922 C. civ.

Îndeplinirea cumulativă a celor patru condiții sus-menționate duce la dobândirea imediată de către posesor a dreptului de proprietate, făcând imposibilă acțiunea în revendicare a fostului proprietar.

Din cele relatate mai sus rezultă că, într-o interpretare rațională a prevederilor art. 937 alin. (1) C. civ., numai posesia de bună-credință a

bunurilor mobile valorează titlu de proprietate.

b) Potrivit art. 937 alin. (2) C. civ., proprietarul care a pierdut sau cel căruia i s-a furat un lucru îl poate revendica din mâinile posesorului de bună-credință în termen de 3 ani de la data pierderii sau a furtului (ipoteza avută în vedere de legiuitor este aceea când proprietarul a pierdut sau i s-a furat un lucru mobil, iar găsitorul sau hoțul înstrăinează lucrul unor persoane care nu cunosc că l-a dobândit de la un neproprietar).

Prevederile art. 937 alin. (2) C. civ., nu sunt aplicabile în cazul bunurilor mobile care au ieșit din posesia proprietarului fără voia sa, dar care se află încă în posesia găsitорului, hoțului sau a dobânditorului de rea-credință (adică persoana care cunoaște că a dobândit lucrul de la un neproprietar). Într-adevăr, în toate situațiile sus-menționate, proprietarul bunului mobil are la îndemână, pentru a-și recupera bunul, acțiunea în revendicare, întrucât art. 937 alin. (2) C. civ. nu ocrotește decât posesiunea de bună-credință, nu orice situație de fapt. Dacă posesia este nelegitimă (de rea-credință), pe plan civil există posibilitatea pentru proprietar de a uza de acțiunea în revendicare, întrucât norma juridică nu ocrotește orice posesie, ci numai aceea care este conformă cu legea. Prin urmare, persoana care a dobândit un bun pe cale nelegală nu ar putea pretinde apărarea acestei situații cu ajutorul dreptului.

În ce privește aplicarea – prin ipoteză – a prevederilor art. 937 alin. (2) C. civ., în literatura juridică s-a subliniat că proprietarul depozitat poate exercita două acțiuni în vederea redobândirii bunului său: o acțiune în revendicare împotriva posesorului actual al lucrului (care poate fi cel ce a găsit

lucrul pierdut, cel care l-a furat sau cel care, de bună sau de rea-credință, l-a dobândit de la unul din aceștia) sau o acțiune personală contra celui care a găsit bunul pierdut sau a autorului furtului, când acțiunea în revendicare nu mai este posibilă (întrucât de exemplu, lucrul nu mai există) .

10.3. Rezumat

Ocrotirea drepturilor reale se realizează prin acțiuni judiciare specifice fiecăruia dintre acestea. Proba dreptului de proprietate este criteriul fundamental pe baza căruia aparatul jurisdicțional realizează ocrotirea efectivă a acestuia.

10.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

1. Care sunt acțiunile specifice deزمembrămintelor dreptului de proprietate?
2. Explicați sarcina probei aferentă apărării dreptului de proprietate privată și situațiile posibile.

10.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Duțu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

Capitolul 11. Posesia

11.1. Introducere

În cadrul acestui capitol este prezentată instituția posesiei ca stare de fapt, în raport cu dreptul de proprietate, ca stare de drept.

Durata medie de parcurgere a acestui capitol este de aproximativ 2 ore.

11.2. Conținut

11.2.1. Considerații generale

11.2.2. Caracterele posesiei

11.2.3. Elementele posesiei

11.2.4. Dobândirea și pierderea posesiei

11.2.5. Calitățile și viciile posesiei

11.2.6. Efectele posesiei

11.2.1. Considerații generale

În literatura juridică – pentru a suplini inexactitățile definiției legale a posesiunii – s-au dat mai multe definiții ale „posesiei”.

Astfel, posesia a fost privită ca fiind exercițiul unei puteri de fapt, care dă putință posesorului de a se comporta față de lucru, ca și când el ar fi adevăratul titular al dreptului .

Într-o altă opinie, se consideră că posesia este raportul de fapt între un lucru și o persoană, prin care acea persoană poate face asupra lucrului acte materiale de folosință și de transformare, cu intenția de a supune lucrul la exercițiul dreptului real, căruia aceste acte îi corespund în mod normal .

De asemenea, s-a spus că posesia este stăpânirea de fapt a unui lucru care, din punctul de vedere al comportării posesorului, apare ca fiind manifestarea unui drept real .

Într-o prezentare mai sistematică , s-a arătat că în legătură cu noțiunea de „posesie” se pot face următoarele precizări:

- posesia este o stare de fapt care constă în stăpânirea unui lucru de către un subiect de drept;
- din punctul de vedere al comportării posesorului, posesia apare ca fiind manifestarea ulterioară a unui drept real, posesorul susținând a fi titularul acestui drept;
- posesia nu poate fi confundată cu proprietatea, care este o stare de drept și se limitează la detenția precară;
- posesia primește protecția juridică datorită aparenței de drept pe care o creează așa încât terțul de bună-credință care încheie acte cu posesorul este protejat .

11.2.2. Caracterele posesiei

Caracterele posesiei sunt următoarele:

- a) posesia se bazează pe intenția de a poseda pentru sine, adică animus rem sibi habendi; dacă acest element lipsește, posesia nu mai există, va fi vorba despre o deținere sau o detenție precară;

- b) posesia este incidentă numai drepturilor reale, nu și celor de creanță (personale); apoi, posesia nu se poate exercita asupra universalităților de bunuri cum ar fi moștenirea sau fondul de comerț;
- c) posesia face să se nască un drept probabil de proprietate sau un alt drept real.

11.2.3. Elementele posesiei

Pentru existența posesiei sunt necesare două elemente cumulative, și anume: unul material (corpus) și altul psihologic (animus).

a) Elementul material constă din totalitatea faptelor materiale exercitate direct asupra lucrului; adică din actele materiale de deținere și de folosire a lucrului, inclusiv anumite acte juridice pe care posesorul le încheie cu privire la acel bun (de exemplu, depozit, locațiune, comodat etc.).

Elementul corpus variază în funcție de doi factori:

- în primul rând, în funcție de natura fizică a lucrului (de pildă, posesia unui autoturism se deosebește de posesia unui câine, a unui imobil de locuit etc.);
- în al doilea rând, în funcție de dreptul real invocat de cel ce exercită corpus (bunăoară, este posesor cu titlu de proprietar acela care se comportă în exterior față de lucru așa cum ar face-o proprietarul însuși; sau este posesor cu titlu de uzufructuar acela care se comportă așa cum ar face-o un uzufructuar etc.).

De reținut că posesia se exercită de către posesor personal sau prin intermediul altei persoane; în acest din urmă caz posesorul posedă corpore aliena.

b) Elementul psihologic sau intențional constă în intenția sau voința celui care posedă de a exercita stăpânirea lucrului pentru sine, ca și cum ar fi exercitat-o proprietarul sau titularul unui alt drept real. Posesia se exercită „sub nume de proprietar”, iar art. 919 C. civ. stabilește că elementul intențional al posesiei se prezumă, rezultând din cel material.

Elementul animus nu înseamnă neapărat credința posesorului că este proprietar, ci numai voința de a posedea pentru sine și nu pentru altul. Pe de altă parte, este esențial de a nu se confunda animus cu buna sau rea credință. Aceasta pentru că există animus fie atunci când ești proprietar, fie când crezi că ești, fie chiar și atunci când știi foarte bine că nu ești (cazul hoțului). Rezultă că animus este un element al posesiei, în timp ce buna sau rea credință reprezintă o calitate sau un viciu al posesiei.

11.2.4. Dobândirea și pierderea posesiei

Posesia se dobândește prin întrunirea celor două elemente (corpus și animus). În ce privește elementul materia (corpus), acesta poate fi exercitat fie personal de către posesor, fie prin reprezentant (de exemplu, mandatarul, depozitarul etc.). Privitor la elementul psihologic, acesta trebuie să fie prezent în mod nemijlocit în persoana posesorului și nu a reprezentantului. Excepție fac reprezentanții legali ai persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu.

Posesia se pierde prin dispariția celor două elemente. Practic acest lucru are loc în caz de înstrăinare a posesiei sau în caz de abandon al bunului. Este logic însă ca posesia să se piardă și prin dispariția numai a unuia dintre cele două elemente. Bunăoară, când bunul este furat și deci dispare elementul corpus sau când posesia pentru sine se transformă în posesie pentru altul, în care caz dispare elementul psihologic.

11.2.5. Calitățile și viciile posesiei

Pentru ca posesia să producă efecte juridice, adică pentru a opera prescripția achizitivă, în plus față de întrunirea celor două elemente, ea trebuie să fie utilă.

Pentru a fi utilă ea trebuie să îndeplinească anumite calități, ce reies din art. 922 C. civ., și anume: să fie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar. La aceste calități cerute posesiei, doctrina și jurisprudența a adăugat și pe aceea de a fi neechivocă. Aceste calități odată îndeplinite, posesia își va produce efectele specifice inclusiv dobândirea proprietății prin uzucapiune, adică prin prescripția achizitivă.

- Viciile posesiei. Viciile posesiei reprezintă „reversul” calităților sale; ele sunt: discontinuitatea, violența, clandestinitatea și echivocul.

a) Discontinuitatea posesiei. Potrivit art. 923 C. civ., „Posesia este discontinuă atât timp cât posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului” (s.n.).

Din analiza textului de lege citat rezultă că posesorul nu trebuie să se afle în contact permanent cu bunul pentru ca posesia să fie continuă deci utilă. Ea va fi astfel dacă actele de stăpânire se exercită cu o regularitate normală în raport cu natura bunului; intermitențele nu exclud neapărat continuitatea. Altfel spus, întreruperile pasagere nu antrenează viciul discontinuității. De pildă, posesia continuă asupra unui teren există atunci când, la intervale diferite, se fac asupra sa lucrările specifice pentru obținerea recoltelor.

b) Vioența. Art. 924 C. civ. statuează că posesia este tulburată „atât timp cât este dobândită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu au fost provocate de o altă persoană”. Cu alte cuvinte, posesia, pentru a fi utilă, trebuie să fie începută, menținută sau conservată în mod pașnic, fără violență.

Caracterele viciului violenței sunt următoarele: este un viciu temporar, pentru că, odată încetată violența, posesia utilă reîncepe; este un viciu relativ, deoarece produce efecte numai între părțile între care a intervenit. De aceea, violența poate fi invocată numai de persoana împotriva căreia s-a manifestat.

c) Clandestinitatea. Art. 922 alin. (2) C. civ. declară că posesia trebuie să fie, printre altele, publică, adică să fie exercitată în văzul tuturor, la „lumina zilei”, iar art. 925 C. civ. stabilește că „posesia este clandestină, dacă se exercită astfel încât nu poate fi cunoscută”. De obicei, clandestinitatea vizează bunurile mobile care pot fi relativ ușor ascunse; bunurile imobile sunt de regulă la vedere și de aceea acest viciu, în cazul lor, este mai greu de conceput.

d) Echivocul. După cum am arătat, posesia trebuie să fie neechivocă; această cerință este opera jurisprudenței; ea nu este reglementată expres în Codul civil. O posesie este echivocă în cazul în care nu se cunoaște dacă posesorul are sau nu are elementul intențional, anume animus domini.

Echivocul există, de pildă, atunci când două sau mai multe persoane săvârșesc acte de stăpânire asupra unui bun și niciuna nu pretinde o posesie proprie, distinctă.

În ceea ce privește precaritatea, în realitate, aceasta nu constituie un viciu al posesiei, pentru simplul motiv că ea desemnează lipsa posesiei. Art. 918 C. civ. definește precaritatea statuând că „nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar”. Exemplu de detentori precari: locatarii, depozitarii, uzufructuarii, administratorii bunului altuia, coproprietarul pentru bunul aflat în indiviziune etc.

Ceea ce îi lipsește detentorului este elementul animus, adică intenția de a poseda pentru sine însuși.

11.2.6. Efectele posesiei

Cu toate că, așa cum am arătat, posesia este o stare de fapt, ea produce totuși efecte juridice. Acestea sunt:

- posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului;
- posesorul de bună-credință al unui bun frugifer dobândește în proprietate fructele bunului pe care îl posedă;
- posesia prelungită duce, prin uzucapiune, la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor.

a) Posesia creează o prezumție de proprietate în persoana posesorului

Acest efect are loc deoarece posesia creează o aparență de drept, în sensul că posesorul ar fi și proprietarul bunului. Art. 919 alin. (1) C. civ. statuează: „Până la proba contrară, acela care stăpânește bunul este prezumat posesor”, iar alin. (3): „Până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar, cu excepția imobilelor înscrise în cartea funciară”. Așadar, până la proba contrară, posesorul este prezumat a fi proprietarul bunului pe care îl posedă. Această prezumție de proprietate este relativă (juris tantum), deoarece ea poate fi răsturnată prin proba contrară.

Trebuie reținut că prezumția de proprietate instituită în favoarea posesorului este operantă numai în cazul bunurilor imobile și este absolută în cazul bunurilor mobile. Într-adevăr, în cazul bunurilor mobile, această prezumție este mai puternică (jure et de jure), deoarece art. 937 alin. (1) C. civ. prevede că posesia de bună-credință asupra unui bun mobil valorează titlu de proprietate; așadar, în acest caz, nu se mai poate face dovada contrară.

Beneficiarul prezumției de proprietate, adică posesorul bunului, are avantajul că, în cazul unui litigiu, este scutit de a aduce probe în sprijinul dreptului său, proba revenind reclamantului care contestă proprietatea posesorului.

Prezumția de proprietate încetează să opereze în situația în care se face dovada că posesorul este de rea credință.

b) Posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului asupra căruia exercită posesia

Potrivit art. 948 alin. (1) C. civ., posesorul câștigă proprietatea fructelor când posedă cu bună-credință. În cadrul dreptului comun, „proprietatea fructelor” se cuvine proprietarului bunului care le produce [art. 550 alin. (1) C. civ.].

Prin excepție deci, în conformitate cu dispozițiile art. 550 alin. (1) C. civ., posesorul dobândește fructele cu toate că nu este proprietarul bunului care le-a produs, fiind suficient dacă poate invoca, ca temei al acestei dobândiri, buna sa credință.

Codul civil precizează ce înseamnă buna-credință în acest caz: „Posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu-i sunt cunoscute” [art. 948 alin. (4) C. civ.] . Din textul invocat rezultă că buna-credință există numai în prezența a două condiții și anume:

- Existența unui titlu de dobândire. Acest titlu poate fi o vânzare, o donație, un testament etc. Titlul nu trebuie neapărat să fie un titlu translativ de proprietate [cum spune art. 550 alin. (1) C. civ.], ci un titlu declarativ de drepturi.
- Viciul titlului. Aceasta înseamnă că un viciu afectează titlul de dobândire și că datorită lui titlul nu-și poate produce efectul (transferul proprietății).

Elementul subiectiv al bune-credințe necesită unele precizări, și anume:

- buna-credință constă, pentru posesor, în necunoașterea viciului care afectează titlul translativ de proprietate. El nu știe că titlul său este afectat de un viciu care l-a împiedicat să devină proprietar. Această necunoaștere poate să provină dintr-o eroare de fapt sau de drept;

- din ziua în care posesorul încetează de a mai fi de bună-credință, încetează și dispensa sa de restituire a fructelor și începe pentru el obligația de a le capitaliza. Prezumția de bună-credință încetează din momentul în care posesorului îi sunt cunoscute viciile titlului său.

În ipoteza în care posesorul este de rea-credință – deci atunci când cunoaște viciile titlului său –, el va fi obligat să restituie proprietarului odată cu lucrul toate fructele oricare ar fi ele: naturale, industriale sau civile, percepute sau chiar acelea pe care trebuia să le perceapă.

El a fost de rea-credință (știa că nu este proprietar) și a perceput fructele.

Numai că, onus probandi, proprietarul are sarcina să dovedească reaua credință a posesorului .

c) Posesia prelungită duce prin uzucapiune la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor

Dacă posesia se prelungește în timp, ea se va consolida în drept, proprietatea va „răsări” din posesie; aceasta este prescripția achizitivă sau uzucapiunea (art. 939 C. civ.).

11.3. Rezumat

Posesia reprezintă elementul fundamental al existenței dreptului de proprietate. Ca stare de fapt, aceasta constituie expresia cea mai vizibilă a proprietății, fiind, în același timp, o cale de dobândire a dreptului de proprietate asupra unui bun.

11.4. Test de autoevaluare a cunoștințelor

- 1) Prezentați diferența dintre posesie și detenție precară.
- 2) Explicați cele două elemente ale posesiei.

11.5. Bibliografie recomandată

1. **Codul civil** – adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of., Partea I nr. 511 din 24.07.2009 și modificat prin Legea de punere în aplicare a Codului civil nr. 71/2011
2. **M.ULIESCU, A.GHERGHE, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale***, Editura Universul Juridic, București, 2011
3. **Andrei Duțu, *Patrimoniul și drepturile reale principale***, Universul Juridic, București, 2018
4. **Orice curs universitar al unui autor consacrat relevant materiei.**

11.6. Teme de control

Realizați un referat de maximum 5 pagini în care să tratați Dobândirea dreptului de proprietate prin posesia îndelungată, utilă, neviciată și netulburată.