

Copyright©2019 Editura Hamangiu SRL

Editură de prestigiu recunoscut în domeniul științelor sociale CNATDCU

Toate drepturile rezervate Editurii Hamangiu

Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată

fără acordul scris al Editurii Hamangiu

Editura Hamangiu:

Str. Mitropolit Filaret nr. 39-39A, Sector 4, București, O.P. 5, C.P. 91

Tel./Fax: 021.336.04.43; 031.805.80.21;

Vânzări: 021.336.01.25; 031.425.42.24

E-mail: redactia@hamangiu.ro

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

Ignat, Claudiu

Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății /

Claudiu Ignat. - București : Editura Hamangiu, 2019

Conține bibliografie

ISBN 978-606-27-1375-1

34

Claudiu Ignat

Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății

Editura
Hamangiu
2019

A absolvit Facultatea de Drept a Universității din Craiova în anul 1996. În anul 2015, a obținut titlul de Doctor în Științe ale Administrației de la Școala Națională de Studii Politice și Administrative cu teza *Forme ale protecției și promovării drepturilor omului. Medierea și ombudsmanul*, iar în anul 2016 a obținut titlul de Doctor în Drept al Universității din Craiova, cu teza *Uzucapiunea ca mod special de dobândire a proprietății*.

Este avocat, mediator și practician în insolvență, precum și lector al Facultății de Drept din cadrul Universității Spiru Haret din Craiova.

Publicații

Cărți: *Modalități alternative de soluționare a conflictelor – ADR*, în coautorat cu Zeno Șuștac, Ed. Universitară, 2009; *Medierea – standarde și proceduri*, în coautorat cu Zeno Șuștac și Cristi Dănilă, Ed. Universitară, 2010; *Ghid de negociere*, în coautorat cu Zeno Șuștac, Ed. Universitară, 2011; *Ghid de bune practici privind utilizarea medierii în cauzele transfrontaliere*, în coautorat cu Zeno Șuștac, Jamie Walker, Anca Elisabeta Ciucă, Sanda Elena Lungu, 2013; ghid publicat în limbile: română, bulgară, engleză, germană, *Curs de mediere și arbitraj*, Ed. Universitară, 2016; *Arbitration in Romania, A Practitioner's Guide*, în coautorat cu Cornelia Lefter, coordonator Crenguța Leaua & Flavius A. Baias, Kluwer law internațional, 2016, Cap. 7 Legal framework of Mediation in Romania; *Forme ale protecției și promovării drepturilor omului. Medierea și ombudsmanul*, Ed. Universitară, 2016.

Articole: *Mediatorul European* – Revista Medierea, nr. 1, 2010, Ed. Universitară, *SIG Scale* – Revista Medierea, nr. 2, 2010, Ed. Universitară, în coautorat cu Zeno Șuștac, *Aspecte procedurale specifice referitoare la medierea transfrontalieră*, conferința Drept și administrație publică în context european, Craiova, 21-22 iunie 2013, Universitatea Spiru Haret, Facultatea de drept și administrație Publică prin CESCJ Craiova, susținut și publicat în volumul conferinței, *Mediation Clause in Commercial Contracts. The Advantages of Mediation Clause in Commercial Contracts*, (2013) Perspectives of Business Law in the third Millennium, Academia de Studii Economice, ed. a 3-a, București, Noiembrie 15-16, Volumul II, *Uzucapio in the Light of new Civil Code*, (2015), Perspectives of Business Law in the third Millennium, Academia de Studii Economice, București, ed. a 5-a, 20 noiembrie 2015, Volumul IV, nr. I.

Cuprins

Introducere	1
TITLUL I. SINTEZĂ ASUPRA PROPRIETĂȚII – CATEGORIE ECONOMICĂ – ȘI A DREPTULUI DE PROPRIETATE – CATEGORIE JURIDICĂ	4
Capitolul I. Coordonatele economice și juridice ale proprietății	4
Capitolul al II-lea. Dreptul de proprietate ca formă juridică a proprietății. Concept și clasificare	9
Capitolul al III-lea. Tabloul mijloacelor de dobândire a bunurilor mobile și imobile	17
Secțiunea 1. Identificarea și definirea modurilor de dobândire a proprietății	17
Secțiunea a 2-a. Privire comparativă a modalităților de dobândire a proprietății	22
TITLUL II. POSESIA ÎNTRE DETENȚIUNEA PRECARĂ ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE – BAZĂ A CERCETĂRII INSTITUȚIEI UZUCAPIUNII	27
Capitolul I. Pe scurt despre detențiunea precară, posesia și dreptul de proprietate în dreptul privat roman.	
Corelații	27
Secțiunea 1. Scurte considerații privind detențiunea precară în dreptul privat roman	27
Secțiunea a 2-a. Scurte considerații privind posesia în dreptul privat roman	
Interdictele posesiei la romani	29
Secțiunea a 3-a. Scurte considerații cu privire la dreptul de proprietate în dreptul privat roman	35

Secțiunea a 4-a. Interdependența dintre cele trei entități juridice în dreptul roman privat	39
Capitolul al II-a. Pe scurt despre detențiunea precară, posesia și dreptul de proprietate în sistemul Codului civil român de la 1864	40
<i>Secțiunea 1. Reglementările în materie sunt de inspirație franceză (Codul civil francez de la 1804)</i>	40
<i>Secțiunea a 2-a. Scurte considerații privind reglementarea detențiunii precare în Legea de sinteză din 1864</i>	46
<i>Secțiunea a 3-a. Privire generală asupra posesiei potrivit Codului civil de la 1864</i>	50
<i>Secțiunea a 4-a. Pe scurt despre dreptul de proprietate în lumina Codului civil român de la 1864</i>	56
Capitolul al III-a. Pe scurt despre reglementarea celor trei entități juridice – detenția precară, posesia și dreptul de proprietate – în noul Cod civil român	66
<i>Secțiunea 1. Elemente noi în reglementarea detenției precare</i>	66
<i>Secțiunea a 2-a. Elemente noi în reglementarea posesiei</i>	67
<i>Secțiunea a 3-a. Elemente noi în reglementarea dreptului de proprietate</i>	72
<i>Secțiunea a 4-a. Interdependența dintre cele trei entități juridice în noul Cod civil român</i>	73
TITLUL III. COORDONATELE PRESCRIPTIEI ACHIZITIVE ÎN CONTEXTUL NOULUI COD CIVIL	82
Capitolul I. Scurt istoric asupra dobândirii proprietății prin prescripția achizitivă	82
<i>Secțiunea 1. Dreptul roman și vechile legiuri românești în materia prescripției achizitive</i>	84
<i>Secțiunea a 2-a. Codul civil de la 1864 asupra prescripției achizitive</i>	89
Capitolul al II-lea. Tradiție și noutate în reglementarea juridică a prescripției achizitive potrivit noului Cod civil	102

TITLUL IV. OBIECTUL PRESCRIPTIEI ACHIZITIVE. CLASIFICĂRI	116
Capitolul I. Prescripția achizitivă imobiliară și uzucapiunea în sistemul cărților funciare	129
Capitolul al II-lea. Cu privire la prescripția extratabulară	137
Capitolul al III-lea. Cu privire la prescripția achizitivă tabulară	153
Capitolul al IV-lea. Joncțiunea posesiilor	159
Capitolul al V-lea. Termenele în materia prescripției achizitive și cazuri de suspendare a cursului prescripției	181
Capitolul al VI-lea. Uzucapiunea mobilă	186
TITLUL V. EFECTELE PRESCRIPTIEI ACHIZITIVE ASUPRA ACCESIUNII IMOBILIARE	192
Capitolul I. Condițiile de formă și de fond	196
<i>Secțiunea 1. Condițiile de formă ale accesiunii imobiliare</i>	204
<i>Secțiunea a 2-a. Condițiile de fond ale accesiunii imobiliare</i>	204
Capitolul al II-lea. Efectele prescripției achizitive cu privire la întinderea drepturilor reale	207
Capitolul al III-lea. Cazul accesiunii imobiliare și prescripția achizitivă	210
TITLUL VI. ROLUL INSTANȚEI DE JUDECATĂ ȘI A SISTEMULUI DE CARTE FUNCİARĂ ÎN DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNURILOR IMOBILE PRIN PRESCRIPTIA ACHIZITIVĂ	216
Capitolul I. Instanța de judecată și competența acesteia în dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune	216

Capitolul al II-lea. Cartea funciară – instrument de recunoaștere a drepturilor reale imobiliare	234
---	-----

TITLUL VII. SCURTĂ PRIVIRE ASUPRA JURISPRUDENȚEI CEDO ÎN MATERIA PRESCRIPTIEI ACHIZITIVE	265
---	-----

Capitolul I. Câteva precizări privind competența CEDO în materia prescripției achizitive	265
---	-----

Capitolul al II-lea. Jurisprudența CEDO în materia prescripției achizitive. Tendințe și reglementări	267
---	-----

TITLUL VIII. CONCLUZII ȘI PROPUNERI	292
--	-----

Capitolul I. Concluzii	292
-------------------------------	-----

Capitolul al II-lea. Propuneri de lege ferenda	302
---	-----

Bibliografie	308
---------------------	-----

Introducere

Lucrarea de față abordează în detaliu unul dintre cele mai importante și cele mai speciale modalități de dobândire a proprietății, și anume uzucapiunea. Lucrarea prezintă originalitate în modul de abordare și de prezentare a uzucapiunii, care este de fapt un mod de dobândire a proprietății private și nu a proprietății publice, deoarece aceasta din urmă este inalienabilă, insesizabilă și imprescriptibilă, așa cum se specifică în mai multe dispoziții ale legislației anterioare și prezente, lucrarea de față fiind structurată pe titluri, capitole și secțiuni bine delimitate și amplu abordate. Bunurile supuse regimului proprietății private, pentru a putea fi uzucapate, trebuie să îndeplinească anumite condiții specifice. Titularii dreptului de a invoca uzucapiunea pot fi, fie persoane fizice sau persoane juridice, fie statul sau/și unitățile administrativ-teritoriale.

Primul titlu constituie o sinteză asupra proprietății ca și categoria economică precum și dreptul de proprietate ca și categoria juridică. Capitolul I privește aspectele ce țin de coordonatele economice ale proprietății. Capitolul al II-lea se referă la conceptul și clasificarea conceptului de drept de proprietate ca formă juridică a acestuia. Capitolul al III-lea abordează tabloul mijloacelor de dobândire a bunurilor mobile și imobile, care se împarte în Secțiunea 1 privind identificare și definirea modurilor de dobândire a proprietății, iar Secțiunea a 2-a oferă o privire comparativă a modalităților de dobândire a proprietății.

Titlul II stabilește coordonatele posesiei între detenția precară și dreptul de proprietate, ca bază a cercetării instituției uzucapiunii. Capitolul I privește corelația dintre detenția precară și dreptul de proprietate în dreptul roman. Capitolul al II-lea tratează pe scurt detenția precară, posesia precum și dreptul de proprietate în sistemul Codului civil român de la 1864, făcând trimitere la reglementările preluate din Codul civil francez de la 1804. Capitolul al III-lea dezvoltă foarte pe scurt reglementarea celor trei entități juridice: detenția precară, posesia și dreptul de proprietate în noul Cod civil român.

Titlul III prezintă coordonatele prescripției achizitive în contextul noului Cod civil. Capitolul I face un scurt istoric al dobândirii proprietății

Titlul I. Sinteză asupra proprietății – categorie economică – și a dreptului de proprietate – categorie juridică

Capitolul I. Coordonatele economice și juridice ale proprietății

Noțiunea de proprietate

În mod uzual, prin proprietate se înțelege un sumar de lucruri aflate în posesia unei persoane sau a unui grup, posesie public recunoscută într-o colectivitate umană.

În Codul civil din 2009^[1], la art. 555 se stipulează că proprietatea o reprezintă: „dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Se poate spune că proprietatea înțelegea ca sumar de obiecte este un indiciu al puterii de producție de bunuri, constituind *de facto* mottoul evoluției, materiale, sociale și spirituale a umanității.

Din punct de vedere istoric, la începuturile societății umane pe lângă proprietatea uneltelor și a animalelor folosite la lucrările agricole, importanța era proprietatea pământului.

În zona europeană, primele informații cu privire la proprietatea pământului se referă la celții mileniului II î. Hr.^[2]. Aici proprietatea

^[1] F.A. BAIAS (COORD.), E. CHELARU, R. CONSTANTINEVICI, I. MACOVEI, *Noul Cod Civil*, Ed. C.H. Beck, București, 2014.

^[2] M. DIAONU, I. DIAONU, *Dreptul de folosință asupra terenurilor*, Ed. Universitaria, București, 2002, p. 16.

pământului aparținea comunității tribale, comunitatea familială având doar un drept de folosință viager.

În Galia, atunci când o generație întreagă se stinge, se proceda la o reîmpărțire echitabilă a pământului, fiecărui bărbat matur (17 ani) revenindu-i aproximativ un pogon. De-a lungul timpului, prin acoperirea terenurilor încă nedistribuite, prin acordarea de avantaje unor șefi de familie, prin creșterea averii mobiliare, proprietatea funciară colectivă cu drept de folosință individual s-a transformat în proprietate individuală a membrilor asociației tribale^[1].

La triburile germanice (din sudul Suediei, Peninsula Iutlanda septentrională între Weser și Oder) nu există, de asemenea, proprietate personală a pământului. În fiecare an, șefii de trib dădeau în folosință ginților suprafețe de pământ după criterii subiective, pentru ca oamenii să nu se atașeze de o anumită suprafață de teren cu o locuință fixă și astfel, să nu-și schimbe dragostea pentru război cu cea pentru agricultură^[2], după cum subliniază și istoricul Tacitus: „Ogoarele și le schimbă la câțiva ani și tot mai rămâne pământ”^[3].

Împărțirea și reîmpărțirea pământului agricol era un fapt frecvent utilizat în lumea antică. Ocuparea Italiei de ostrogoți sub conducerea lui Teodoric (între anii 489-493 d. Hr.), a fost urmată de o nouă împărțire a pământului: „goții au între dânsii parte de pământ care fusese dată de Odoacru oștenilor săi”^[4].

Odată cu amploarea acțiunilor militare, clasa libertilor originară din rândul celor învinși recunoscători ai noii stăpâniri capătă importanță numerică, dar mai ales economică, pentru că, prin dările fixate ca urmare a luării în folosință a unor loturi de pământ, întrețineau armata cuceritorilor.

Consacrarea juridică dreptului de proprietate apare în sistemul juridic roman era ilustrată de dreptul de proprietate individual al lui „*pater familias*” ale cărui bunuri formau „*dominium ex iure quiritium*” (stăpânire derivată din dreptul său de cetățean roman). Proprietatea

^[1] O. DRĂMBA, *Istoria culturii și civilizației*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, vol. 2, p. 30.

^[2] Caesar, *De bello galico*, în O. DRĂMBA, *op. cit.*, p. 81.

^[3] Cornelius Tacitus, *Despre originea și țara germanilor*, București, 1957, p. 34.

^[4] Procopius din Caesarea, *Războiul cu goții*, București, 1963, p. 25.

quiritară (cetățenească) conferea proprietarului trei modalități de manifestare: „*ius utendi*”, „*ius fruendi*” și „*ius abutendi*”.

Spre deosebire de această definire riguroasă, care se păstrează și astăzi, Mahomet a legiferat în Coran că proprietatea este un atribut al divinității. Allah este stăpân (*mâlîki-halyky*) al tuturor lucrurilor, asupra cărora omul, în calitate sa de pasager pe fața pământului are doar un drept de folosință el fiind un detentor precar (*mâlîki-medjâzi*). Nu discutăm aici implicațiile politice și sociale ale acestei concepții.

Înainte de secolul al VII-lea d. Hr., în Imperiul Bizantin, domina sistemul colonatului binecunoscut de la romani. După secolul al VII-lea, devine preponderentă mica proprietate a țăranilor liberi. Se creează o clasă de mici proprietari, de asemenea, și prin atribuirea de loturi în zonele de frontieră soldaților veterani. Acești „*stratiotes*” își lucrau loturile cu familia, la fel ca și țăranii liberi^[1].

În feudalism, prin raportul de subordonare privată între senior și vasal, dreptul de proprietate capătă și un caracter politic. Raportul de subordonare presupune amânarea unor obligații naturale de tip civil și militar datorate atât de vasal seniorului în schimbul unor privilegii – de exemplu stăpânirea unei feude –, cât și de seniorul suzeran către vasal – de exemplu protecție militară. Cuvântul francez „*vassa*” provine din latinescul „*vassallus*”, la rândul său derivat din „*vassus*”, de origine celtică, însemnând servitor, în limba galilor „*gwas*” însemnând tânăr.

Revoluția franceză, prin Codul napoleonian din 1804, reconsideră câștigul dreptului uman în ceea ce privește noțiunea de proprietate înlăturând astfel caracterul politic atașat proprietății^[2].

Considerând apropierea unui bun de către o persoană, posibilitatea persoanei de a decide asupra acestui bun și raporturile între persoane cu privire la bunurile lor, considerând, de asemenea, folosirea acestor bunuri pentru satisfacerea nevoilor proprii, dar și a nevoilor societății, asistăm la nașterea dreptului de proprietate^[3] – o categorie juridică specifică societății capitaliste, cu evidente implicații în viața economică a societății. Astfel, Codul napoleonian din 1804 are ca instituție centrală

[1] M. DIACONU, I. DIACONU, *op. cit.*, p. 18.

[2] M. PLANIOL, G. RIPERT, *Traite pratique de Droit Civil Francais*, Paris, Librairie Generale de Droit et Jurisprudence, Paris, 1926, vol. 3, *Les biens*, p. 7.

[3] E. CHELARU, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2017, p. 25.

proprietatea^[1]. Acest cod a avut o mare influență asupra celorlalte coduri civile europene.

Codul Civil român din 1865 – Codul civil al lui Cuza – a fost elaborat după Codul napoleonian, luându-se în considerare proiectul de Cod civil italian, legea franceză asupra transcripției (23 martie 1853), legea ipotecară belgiană (1851) și anumite dispoziții din vechiul drept românesc.

În istoria modernă, diferite manifestări legislative tind să dezvolte și să organizeze dreptul de proprietate, pe când altele tind să diminueze valoarea și rolul lui, fie autorizând mai ușor desființarea sa, fie limitând mai riguros exercitarea lui, autorizând exproprierea unor bunuri economice importante. De asemenea, deși proprietatea individuală este transmisibilă după decesul titularului ceea ce constituie un element esențial al dreptului, se constată, de-a lungul vremii, o creștere substanțială a taxelor de succesiune, ceea ce înseamnă și o prelevare mai mare din proprietatea privată în avantajul statului. S-ar putea considera, în acest sens, că proprietatea a suferit o transformare din punct de vedere juridic astfel încât acum ea are și o funcție socială.

Realitatea economică, dar și contextul social, au impus ca imediat după încheierea primului război mondial și imediat după unificarea României, în anul 1919, prin unirea tuturor provinciilor românești, în dorința de a asigura statului liberul acces la resursele naturale ale subsolului, cum ar fi petrolul și cărbunele, a fost reglementată și implementată o nouă legislație cu privire la subsolul pământului, care a fost expropriat, trecând în proprietatea absolută a statului^[2]. Cu alte cuvinte, „interesul social pe care îl reprezintă actualmente bogățiile subsolului a făcut pe legiuitorul modern să suprimă proprietatea individuală”^[3].

Urmare a acestui fapt, Constituția din 1923 a României, generalizează și statuează dreptul statului asupra subsolului și în special asupra subsolului minier^[4].

[1] C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 35.

[2] C. HAMANGIU, I. ROSETTI BĂLĂNESCU, AI. BĂICOIANU, vol. I, *Tratat de drept civil român*, Ed. Națională S. Ciornei, București, 1928, p. 74-75.

[3] C. HAMANGIU, I. ROSETTI BĂLĂNESCU, AI. BĂICOIANU, *op. cit.*, p. 77.

[4] A se vedea Constituția României din 1923, art. 17 alin. (2): „Autoritatea publică, pe baza unei legi, este în drept a se folosi, în scop de lucrări de interes obștesc, de subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu

obligațiunea de a desdăuna pagubele aduse suprafeței clădirilor și lucrărilor existente. În lipsă de învoială despăgubirea se va fixa de justiție.

Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică și după o dreaptă și prealabilă despăgubire stabilită de justiție.

O lege specială va determina cazurile de utilitate publică, procedura și modul exproprierii.

În afară de exproprieri pentru căile de comunicație, salubritate publică, apărarea țării și lucrări de interes militar, cultural și acele impuse de interesele generale directe ale Statului și administrațiilor publice, celelalte cazuri de utilitate publică vor trebui să fie stabilite prin legi votate cu majoritate de două treimi.

Legile existente privitoare la alinierea și lărgirea stradelor de prin comune precum și la malurile apelor ce curg prin sau pe lângă ele rămân în vigoare în tot cuprinsul Regatului”.

A se vedea și art. 19 din Constituția României din 1923: „Zăcămintele miniere precum și bogățiile de orice natură ale subsolului sunt proprietatea Statului. Se exceptează masele de roci comune, carierele de materiale de construcție și depozitele de turbă, fără prejudiciul drepturilor dobândite de Stat pe baza legilor anterioare.

O lege specială a minelor va determina normele și condițiunile de punere în valoare a acestor bunuri, va fixa redevența proprietarului suprafeței și va arăta tot de odată putința și măsura în care aceștia vor participa la exploatarea acestor bogății.

Se va ține seamă de drepturile câștigate, întrucât ele corespund unei valorificări a subsolului și după distincțiunile ce se vor face în legea specială.

Concesiunile miniere de exploatare, instituite sau date, conform legilor azi în vigoare, se vor respecta pe durata pentru care s-au acordat, iar exploatările miniere existente făcute de proprietari numai cât timp le vor exploata. Nu se vor putea face concesiuni perpetue”.

Toate concesiunile și exploatările prevăzute în alineatul precedent vor trebui însă să se conformeze regulilor ce se vor stabili prin lege, care va prevedea și maximum de durată al acelor concesiuni și exploatări și care nu va trece de cincizeci ani de la promulgarea acestei Constituțiuni”.

Capitolul al II-lea. Dreptul de proprietate ca formă juridică a proprietății. Concept și clasificare

Noul Cod civil definește în art. 555 dreptul de proprietate privată, raportat la conținut, ca fiind „*dreptul titularului de a poseda, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu*”. În alin. (2) al aceluiași articol se spune că acest drept este susceptibil, în condițiile legii, de modalități și dezmembrăminte. Așadar, pe lângă întrunirea atributelor prin care se manifestă acest drept, trebuie enunțată poziția particulară a celui căruia aparține sau care exercită acest drept. Astfel, superficiarul exercită în general atributele de posesie și folosință, uzufructuar își poate exercita dreptul de stăpânire și folosire a bunului, iar locatarul dreptul de posesie și folosință. Acesta încât, art. 551 NCC, enumeră în ordine drepturile reale (principale și accesorii): „dreptul de proprietate, dreptul de superficie, 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, alte drepturi reale cărora legea le recunoaște acest caracter”.

Articolul 866 NCC permite statului și/sau unităților administrativ-teritoriale (subiectele de drept public) să constituie pentru bunurile „în proprietatea lor publică” următoarele drepturi: „dreptul de a administra, dreptul de a concesiunea și un drept de folosință cu titlu gratuit”. Acestea sunt drepturi instituite prin prisma punerii în valoare a obiectului de proprietate^[1].

Indiferent de titular, persoane fizice, persoane juridice de drept privat sau subiecte de drept public, dreptului de proprietate privată îi corespund dezmembrămintele dreptului: uzufructul, uzul, abitația, servitutea și superficies. Aceste dezmembrăminte în totalitate sunt exercitate de proprietarul bunului „în putere proprie și în interes propriu”, deoarece el se supune legii (art. 555 NCC).

^[1] C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 30.

Respect concluziunilor, 1100

Concluzionând, în opinia noastră dreptul de proprietate reprezintă, din punct de vedere economic, un drept de apropiere a unor bunuri (fie ele corporale sau necorporale) fiind, din punct de vedere social o relație de apropiere, cuprinzând trei atribute: *ius utendi*, *ius fruendi* și *ius abutendi*^[1].

Dreptul de proprietate are un caracter exclusiv, ceea ce înseamnă că se poate bucura de acest drept doar proprietarul bunului. Proprietarul poate împiedica orice altă persoană să utilizeze bunul, chiar dacă din acesta nu ar rezulta pentru proprietar niciun prejudiciu.

După natura sa, dreptul de proprietate este permanent și se manifestă în timp în mod continuu. Dreptul nu se pierde prin neutilizarea bunului. Acțiunea de revendicare care asigură protecția dreptului de proprietate nu este afectată de prescripția extinctivă.

Caracterul de perpetuitate al proprietății este unul din motivele care deosebesc proprietatea de posesie. Acest caracter se manifestă mai clar pentru bunurile imobile decât pentru bunurile mobile.

Cu privire la caracterul de perpetuitate a calității de proprietar într-un recurs extraordinar, Curtea Supremă de Justiție anunță că pentru a uzucapa este necesară o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și exercitată sub nume de proprietar. Posesia în numele proprietarului exercitată de un locator ca și detentor precar nu dă dreptul la uzucapiune^[2].

Proprietarul poate fi ținut de anumite obligații cu privire la dreptul pe care el îl exercită asupra lucrului. Aceste obligații sunt calificate „*propter rem*” pentru că debitorul nu este o persoană anume, ci o persoană abstractă, adică proprietarul. Aceste obligații au remarcabilă caracteristică de a fi transmise în mod pasiv odată cu dreptul de proprietate la care se referă^[3]. Exemplul poate cel mai clar este transmiterea drepturilor de servitute odată cu transmiterea proprietăților. Alte exemple sunt obligația terțului deținător al imobilului ipotecat sau obligația cauțiunii reale.

Dreptul de proprietate *stricto sensu* poate exista numai cu privire la bunurile corporale: mobile și imobile. Totuși, se folosește termenul

[1] *Idem*, p. 37.

[2] V. BOGDĂNESCU (colectiv), *Problemele de drept din deciziile Curții Supreme de Justiție (1990-1992)*, Ed. Orizonturi, București, 1993, p. 13-14.

[3] M. PLANIOL, G. RIPERT, *op. cit.*, p. 218.

de proprietate și cu privire la anumite drepturi ce privesc bunuri incorporeale: proprietatea drepturilor de autor (drepturi artistice, drepturi de autor, drepturi anexe, drepturi de proprietate industrială, drepturi la proprietatea numelui). Cât despre proprietatea titularilor și gradelor, acestea constituie garanția drepturilor acordate de lege, de exemplu, profesorilor și ofițerilor (de poliție, de jandarmerie, militarilor, de pompieri), contra arbitrarului ministerial^[1].

În virtutea dreptului său de proprietate, proprietarul poate face un număr finit de acte relativ la lucrul său: să transfere altei persoane în totalitate sau în parte dreptul său de folosință sau de consum, asupra bunului aflat în proprietatea sa. Dacă transferul se face cu privire la totalitatea dreptului, atunci avem de a face cu un act ce este translativ de proprietate. Dacă se transmite doar un drept de folosință parțială asupra bunului avem de a face cu transmiterea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate. Astfel, proprietarul poate crea un drept real de uzufruct, de servitute sau de emfiteoză. De notat că reforma agrară din 1921 desființează complet embaticurile, declarând terenurile cu sau fără plantații sau clădiri ca fiind expropriate în folosul embaticurilor. Această instituție juridică nu mai există în prezent^[2]. Plenara din 3-5 martie 1945 a Comitetului Central al Partidului Muncitoresc Român hotărăște după model sovietic, trecerea la colectivizarea agriculturii, ceea ce a fost o lovitură dură pentru proprietatea funciară. Între anii 1948 și 1982 formularea oficială era că „dreptul de proprietate socialistă de stat aparține întregului popor”. După 1982, se simte nevoia unei explicări mai nuanțate: „bunurile care formează obiectul dreptului de proprietate socialistă de stat, aparține întregului popor”, dar poporul nu poate fi subiect de drept civil și, pe cale de consecință, își exercită dreptul de proprietate prin „instrumentul aflat în mână sa: statul socialist”^[3]. Din motive de doctrină politică se definește „proprietatea socialistă de stat” și „proprietatea cooperatist-colectivistă”. Forma dreptului de „proprietate personală a oamenilor muncii” este interpretată ca un derivat al proprietății socialiste^[4].

[1] *Idem*, p. 219.

[2] C. HAMANGIU, C. ROSETTI BĂLĂNESCU, AL. BAICOIANU, *op. cit.*, vol. 2, p. 601-602.

[3] M. DIACONU, I. DIACONU, *op. cit.*, p. 35.

[4] Constituția Republicii Populare Române, 1948, art. 12.

În concluzie, art. 555 NCC enunță cele trei prerogative pe care dreptul de proprietate le conferă proprietarului: posesia (*possidendi*), dreptul de a-l folosi în toată puterea sa (adică de a-l folosi pentru sine (*ius utendi*)) și de a-i culege fructele (*ius fruendi*) și, în fine, dreptul de dispoziție materială și juridică (*ius abutendi*)^[1].

În ceea ce privește posesia, posesorul nu este proprietar. El deține bunul ca și cum ar fi proprietar. Astfel posesia ca stare de fapt este distinctă de proprietate. Se poate spune că posesia este inclus în dreptul de proprietate, pentru că, de exemplu, pentru a face dovada dreptului său de proprietate, se poate invoca un efect al posesiei, adică uzucapiunea. Astfel încât, apărând posesia, se apără chiar dreptul de proprietate.

În ceea ce privește dreptul posesorului de a folosi bunul, adică de a-l utiliza (*ius utendi*) și de a culege fructele (*ius fruendi*), *ius utendi* se referă la punerea în lucrare în folos propriu, iar *ius fruendi* se referă la culegerea fructelor și la consemnarea sau dispunerea asupra lor. Se admite faptul că, în cazul lui *ius utendi*, proprietarul are și latitudinea de a nu-l pune în lucrare, de a nu-l folosi. Noul Cod civil admite aceasta în art. 562 alin. (1), stipulând că dreptul de proprietate privată „nu se stinge prin neuz”, dar, se stinge prin dispariția bunului.

Ius abutendi este dreptul esențial al proprietarului de pune lucrul deținut în circuitul civil (de a-l înstrăina prin vindere, prin transmitere sub formă de donație, succesiune sau cesiune). Acest drept este esențial pentru circulația liberă a bunurilor constituind unul din veniturile economiei. În acest sens, interdicția de a înstrăina dreptul de proprietate este, în afară de cazurile care sunt prevăzute expres de lege, ilicită^[2]. În art. 555 alin. (2) NCC, se stipulează că, „dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte după caz”. În acest sens, se cunosc următoarele categorii de drept de proprietate: proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună. Dreptul de proprietate rezolubilă are în patrimoniul dobânditorului o existență nesigură, întrucât el ia naștere în temeiul unui act translativ de proprietate care este afectat de o condiție rezolutorie. Este posibil, prin executarea condiției rezolutorii,

[1] C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 43.

[2] M. CANTACUZINO, *Elemente dreptului civil*, Ed. All, București, 1988, p. 138-139.

„*pendente conditione*”, bunul care a fost înstrăinat să aparțină la doi proprietari^[1]. Astfel, dobânditorul are un drept de proprietate sub condiție rezolutorie, condiție care valorează condiție suspensivă ce afectează dreptul de proprietate al înstrăinătorului. Această situație juridică este creată în mod convențional între dobânditor și înstrăinător^[2].

Dacă dreptul de proprietate ia naștere în temeiul unui act translativ de proprietate afectat de o clauză de nulitate absolută, atunci proprietatea este anulabilă. Proprietatea anulabilă este o modalitate temporară, până la consolidarea dreptului de proprietate sau până la desființarea actului translativ de proprietate. Acțiunea în anulare va fi pronunțată în justiție de persoana interesată. Această acțiune este prescriptibilă în termenul general de prescripție.

Proprietatea comună este acel drept de proprietate cu mai mulți titulari simultan. Se pare că această modalitate are o frecvență relativ mare în practică. Proprietatea comună poate fi: proprietate comună pe cote părți, precum și proprietate comună în devălmășie. În cazul proprietății comune pe cote părți, fiecare titular cunoaște fracția respectivă ce-i revine din proprietatea care nu este împărțită *de facto*^[3]. Exemplul clasic și cel mai des întâlnit este cel al moștenitorilor. Aici fiecare dintre coerezi poate cere ieșirea din indiviziune în orice moment, chiar dacă există convenții sau prohibiții anterioare. Astfel proprietatea comună pe cote părți se numește obișnuită sau temporară. Regimul juridic al acestei proprietăți are unele trăsături specifice:

– toate actele referitoare la obiectul acestei modalități de proprietate, dacă vizează bunul în materialitatea sa, se pot face doar cu acordul tuturor coproprietarilor^[4];

– oricare dintre coproprietare poate dispune nestingherit de cota sa abstractă din bunul în coproprietate.

[1] GH. BELEIU, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil român. Subiectele dreptului civil*, ed. a V-a revizuită și adăugită de M. Nicolae și P. Trușcă, Ed. Șansa SRL, București, 1998, p. 170-171.

[2] E. CHELARU, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, 2000, p. 109.

[3] D. LUPULESCU, *Dreptul de proprietate comună pe cote-părți și aplicațiile sale practice*, Ed. Științifică, București, 1973, p. 10-15.

[4] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturi reale*, București, 1988, p. 117.