

IRINA SFERDIAN

DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Studiu aprofundat

Editura
Hamangiu
2021

CUPRINS

CAPITOLUL I. PATRIMONIUL	1
<i>Secțiunea 1. Noțiunea de patrimoniu</i>	1
<i>Secțiunea a 2-a. Teoriile asupra patrimoniului</i>	5
§1. Teoria personalistă	5
1.1. Patrimoniul este un atribut al personalității	5
1.2. Consecințele teoriei personaliste	7
§2. Teoria patrimoniului de afecțiune	10
<i>Secțiunea a 3-a. Teoria modernă a patrimoniului</i>	11
§1. Patrimoniul este o universalitate juridică	11
§2. Divizibilitatea patrimoniului	18
§3. Transferul intrapatrimonial. Reguli	35
§4. Nesocotirea de către debitor a principiului etanșeității	40
4.1. Garanțiile reale asupra bunurilor afectate	40
4.2. Autofideiuniunea	42
§5. Masa patrimonială fiduciară	45
 CAPITOLUL AL II-LEA. PROPRIETATEA CA DREPT REAL PRINCIPAL	 49
<i>Secțiunea 1. Drepturile reale principale ca instrumente de apropiere</i>	49
§1. Noțiunea	49
§2. Obiectul drepturilor reale principale. Distanția dintre lucruri și bunuri	49
2.1. Concepția anterioară noului Cod civil	49
2.2. Concepția actuală asupra bunurilor	53
2.3. Bunuri corporale și bunuri incorporale	59
2.4. Bunuri mobile și bunuri imobile	66
2.5. Bunurile fungibile și bunurile nefungibile	76
2.6. Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile	78
2.7. Bunurile divizibile și bunurile indivizibile	79
2.8. Bunurile principale și bunurile accesorii	80
2.9. Produsele bunurilor	82
<i>Secțiunea a 2-a. Trăsăturile drepturilor reale principale</i>	91
§1. Distanția dintre drepturile reale și drepturile de creanță	91
1.1. Opozabilitatea drepturilor reale	93
1.2. Calitatea subiectului pasiv al raportului juridic patrimonial	100
1.3. Obiectul drepturilor patrimoniale	100
1.4. Urmărirea și preferința. Conținutul juridic al drepturilor patrimoniale reale și respectiv, de creanță, este diferit	101
1.5. Modul de exercitare a drepturilor patrimoniale	103
1.6. Durata drepturilor patrimoniale	103

1.7. <i>Numerus clausus</i>	104
§2. Distincții în cadrul categoriei drepturilor reale	117
2.1. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale	117
2.2. Drepturile reale principale și drepturile reale accesorii	125
§3. Distincția dintre drepturile reale și drepturile potestative	127
§4. Distincția dintre drepturile reale și obligațiile <i>propter rem</i>	136

CAPITOLUL AL III-LEA. PREROGATIVE ȘI CARACTERELE JURIDICE

ALE PROPRIETĂȚII	153
<i>Secțiunea 1. Prerogativele proprietății</i>	153
§1. Scurt istoric al proprietății private	153
§2. <i>Usus, fructus și abusus</i> – prerogative definitorii pentru dreptul de proprietate	155
§3. Limitarea dispoziției juridice prin inalienabilitate	161
3.1. Inalienabilitatea legală	162
3.2. Inalienabilitatea convențională	165
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterele juridice ale proprietății</i>	181
§1. Caracterul absolut al dreptului de proprietate privată	181
§2. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate privată	183
§3. Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată	187
<i>Secțiunea a 3-a. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată</i>	191
§1. Caracterul legal al limitelor exercitării dreptului de proprietate privată	191
§2. Limitele materiale ale obiectului dreptului de proprietate privată	194
2.1. Corporalitatea bunului, element determinant pentru limitele materiale ale proprietății private	194
2.2. Grănițuirea și acțiunea în grănițuire	195
2.3. Proprietatea asupra spațiului aflat deasupra terenului	197
2.4. Proprietatea asupra subsolului terenului	198
§3. Limitele legale ale dreptului de proprietate privată impuse de protecția mediului și buna vecinătate	199
3.1. Vecinătatea, sursă de limitare în exercițiul proprietății	199
3.2. Limite impuse în modul de folosire a apelor	200
3.3. Picătura streșinii	204
3.4. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații	206
3.5. Distanța minimă pentru arbori	208
3.6. Vederea asupra proprietății vecinului	210
3.7. Distanța minimă pentru fereastra de vedere	212
3.8. Fereastra de lumină	213
3.9. Dreptul legal de trecere	214
3.10. Starea de necesitate	226

§4. Limitarea exercitării dreptului de proprietate pe calea rechiziției _____	227
4.1. Noțiune. Sediul reglementării _____	227
4.2. Obiectul rechiziției _____	228
4.3. Procedura rechiziției _____	229
4.4. Restituirea bunurilor și plata despăgubirii _____	229
§5. Inconveniente anormale de vecinătate _____	230
5.1. Starea de vecinătate _____	230
5.2. Obligația de bună-vecinătate _____	231
5.3. Formele de manifestare a abuzului de drept _____	232
5.4. Exonerarea de răspundere pentru prejudiciile cauzate prin exercitarea normală a drepturilor _____	233
5.5. Echitatea ca fundament al obligației de reparare a inconvenientelor de vecinătate _____	235
5.6. Condițiile aplicării art. 630 C. civ. _____	238
5.7. Clasificarea inconvenientelor de vecinătate _____	240
5.8. Titularul obligației de reparare a prejudiciului _____	241
5.9. Regulile aplicabile reparării inconvenientelor anormale de vecinătate _____	242
CAPITOLUL AL IV-LEA. POSESIA _____	244
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și fundamentul posesiei _____</i>	<i>244</i>
§1. Noțiune _____	244
§2. Fundamentul posesiei _____	246
<i>Secțiunea a 2-a. Elementele definitorii ale posesiei ca stare de fapt _____</i>	<i>248</i>
§1. Structura posesiei _____	254
§2. Protecția juridică acordată posesiei ca stare de fapt _____	257
<i>Secțiunea a 3-a. Coposesia, modalitate a posesiei _____</i>	<i>258</i>
<i>Secțiunea a 4-a. Dovada, dobândirea și încetarea posesiei _____</i>	<i>260</i>
§1. Dovada posesiei _____	260
§2. Dobândirea posesiei _____	262
§3. Păstrarea posesiei _____	264
§4. Încetarea posesiei _____	266
<i>Secțiunea a 5-a. Precaritatea _____</i>	<i>268</i>
§1. Noțiunea de precaritate _____	268
§2. Caracterele precarității _____	269
§3. Detentorii și posesorii precari _____	270
§4. Actele de simplă îngăduință și de pură facultate _____	274
§5. Intervertirea precarității _____	274
<i>Secțiunea a 6-a. Viciile posesiei _____</i>	<i>277</i>
<i>Secțiunea a 7-a. Efectele posesiei _____</i>	<i>280</i>
§1. Posesia creează o prezumție de titularitate de drept real în favoarea posesorului _____	280

§2. Posesorul de bună-credință dobândește proprietatea fructelor bunului pe care îl posedă _____	287
<i>Secțiunea a 8-a. Protecția juridică a posesiei pe calea acțiunilor posesorii _____</i>	292
§1. Sediul materiei _____	292
§2. Caracterele juridice ale acțiunilor posesorii _____	293
§3. Tulburarea și depozedarea, temeiuri ale acțiunilor posesorii _____	297
§4. Acțiunea posesorie generală sau în complângere _____	299
§5. Acțiunea posesorie specială sau în reintegrare _____	300
§6. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat _____	301
CAPITOLUL AL V-LEA. PROPRIETATEA PUBLICĂ _____	302
<i>Secțiunea 1. Noțiune. Obiect. Caractere juridice _____</i>	302
§1. Noțiunea de proprietate publică _____	302
§2. Obiectul proprietății publice _____	303
§3. Caracterele dreptului de proprietate publică _____	308
<i>Secțiunea a 2-a. Utilizarea domeniului public _____</i>	311
<i>Secțiunea a 3-a. Limitele exercitării dreptului de proprietate publică _____</i>	313
<i>Secțiunea a 4-a. Dobândirea dreptului de proprietate publică _____</i>	315
§1. Modurile de dobândire _____	315
§2. Dobândirea prin achiziție publică _____	316
§3. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	317
3.1. Reglementare _____	317
3.2. Principii _____	318
3.3. Obiectul exproprierii _____	322
3.4. Procedura exproprierii _____	322
3.5. Efectele juridice ale exproprierii _____	327
§4. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective de interes național, județean și local _____	333
§5. Donația sau legatul _____	338
§6. Convenția cu titlu oneros _____	339
§7. Trecerea din domeniul privat în domeniul public _____	340
§8. Dobândirea dreptului de proprietate publică prin alte moduri stabilite de lege _____	341
<i>Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate publică _____</i>	343
<i>Secțiunea a 6-a. Apărarea dreptului de proprietate publică și a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice _____</i>	344
§1. Apărarea dreptului de proprietate publică _____	344
§2. Apărarea drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice _____	345
<i>Secțiunea a 7-a. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică _____</i>	346
§1. Noțiune _____	346
§2. Constituirea dreptului de administrare _____	346

§3. Titularii dreptului de administrare	347
§4. Natura juridică a dreptului de administrare	350
§5. Caracterele juridice ale dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică	352
§6. Conținutul juridic al dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică	352
§7. Drepturile și obligațiile titularilor dreptului de administrare	353
§8. Încetarea dreptului de administrare	354
<i>Secțiunea a 8-a. Dreptul de concesiune asupra bunurilor proprietate publică</i>	355
§1. Noțiune și sediul reglementării	355
§2. Obiectul dreptului de concesiune	356
§3. Titularii dreptului de concesiune	356
§4. Conținutul contractului de concesiune	356
§5. Caracterele juridice ale contractului de concesiune	358
§6. Caracterele juridice ale dreptului de concesiune și regimul său juridic	359
§7. Încetarea contractului de concesiune	360
<i>Secțiunea a 9-a. Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra bunurilor proprietate publică</i>	361
§1. Noțiunea și sediul reglementării	361
§2. Constituirea dreptului de folosință gratuită	362
§3. Caracterele juridice ale dreptului de folosință gratuită	363
§4. Conținutul juridic al dreptului de folosință gratuită	363
§5. Încetarea dreptului de folosință gratuită	364
<i>Secțiunea a 10-a. Închirierea bunurilor proprietate publică</i>	364

CAPITOLUL AL VI-LEA. MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ

PRIVATĂ	367
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și tipologia modalităților dreptului de proprietate</i>	367
§1. Noțiunea de modalitate a proprietății	367
§2. Tipologia modalităților proprietății	369
2.1. Proprietatea condițională	369
2.2. Proprietatea comună	371
<i>Secțiunea a 2-a. Coproprietatea obișnuită</i>	371
§1. Prezumția de coproprietate	371
§2. Trăsăturile coproprietății obișnuite	373
§3. Întinderea cotelor-părți în coproprietatea obișnuită	374
§4. Folosința bunului comun	375
§5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra fructelor produse de bunul comun	378
§6. Partajul de folosință	381
§7. Actele de conservare exercitate asupra bunului comun	382

§8. Actele de administrare asupra bunului comun	383
§9. Autorizarea instanței pentru încheierea unui act de administrare	385
§10. Actele de dispoziție asupra bunului comun	386
§11. Sancționarea nerespectării regulilor pentru încheierea valabilă a actelor de administrare și de dispoziție	387
11.1. Inopozabilitatea	387
11.2. Acțiunea posesorie	387
11.3. Acțiunea în revendicare	388
11.4. Situația vânzării întregului bun de către un coproprietar, fără acordul celorlalți	390
11.5. Partajul	393
§12. Contractele de administrare a coproprietății	393
<i>Secțiunea a 3-a. Coproprietatea forțată</i>	395
§1. Noțiunea de coproprietate forțată	395
§2. Regimul juridic general al coproprietății forțate	396
§3. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	398
3.1. Noțiunea de părți comune	398
3.2. Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune	401
3.3. Actele juridice privind cotele-părți de coproprietate forțată	402
3.4. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra părților comune	403
§4. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune	411
4.1. Prezumpția de coproprietate asupra despărțiturilor comune	411
4.2. Semnele de necomunitate	412
4.3. Obligația de construire a despărțiturilor comune	413
4.4. Obligația de a contribui la întreținerea și repararea despărțiturilor comune	415
4.5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor privind construcțiile și instalațiile aflate în legătură cu zidul comun	416
4.6. Drepturile și obligațiile coproprietarilor legate de înălțarea zidului comun	417
4.7. Dobândirea coproprietății asupra despărțiturilor	419
<i>Secțiunea a 4-a. Proprietatea comună în devălmășie</i>	420
§1. Noțiunea, izvorul și trăsăturile proprietății comune în devălmășie	420
§2. Exercițarea dreptului de proprietate devălmașă	423
<i>Secțiunea a 5-a. Încetarea proprietății comune pe cote-părți. Partajul</i>	426
§1. Dreptul de a sista coproprietatea	426
§2. Felurile partajului	428
§3. Împărțeala părților comune ale clădirilor	429
§4. Convențiile privitoare la suspendarea partajului	429
§5. Suspendarea pronunțării partajului prin hotărâre judecătorească	430

§6. Condițiile speciale privind capacitatea de exercițiu a coproprietarilor la partaj	430
§7. Inadmisibilitatea partajului în cazul uzucapiunii	431
§8. Reguli privitoare la modul de împărțire	431
§9. Suportarea datoriilor născute în legătură cu bunul comun	435
§10. Executarea silită privitoare la bunul comun	435
§11. Efectele juridice ale partajului	438
§12. Opozabilitatea unor acte juridice încheiate de un coproprietar cu privire la bunul comun	440
§13. Strămutarea garanțiilor constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți de drept	441
§14. Garanția pentru evicțiune și vicii ascunse	442
§15. Desființarea partajului	444
<i>Secțiunea a 6-a. Proprietatea periodică</i>	447
§1. Noțiune și natură juridică	447
§2. Temeiul proprietății periodice	451
§3. Exercițarea dreptului de proprietate periodică	453
§4. Sancțiunea nerespectării obligațiilor de către titularul proprietății periodice	455
§5. Încetarea proprietății periodice	456

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI

DE PROPRIETATE PRIVATĂ	458
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată</i>	458
§1. Noțiunea	458
§2. Clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată	459
<i>Secțiunea a 2-a. Uzucapiunea</i>	460
§1. Noțiune. Reglementare	460
§2. Justificarea și funcțiile uzucapiunii	462
§3. Domeniul de aplicare a uzucapiunii	463
§4. Aplicarea în timp și spațiu a normelor substanțiale privind uzucapiunea	466
§5. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864	474
5.1. Uzucapiunea de 30 de ani (art. 1890 C. civ. 1864)	475
5.2. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani (art. 1895 C. civ. 1864)	476
5.3. Întreruperea și suspendarea termenului pentru uzucapiune	480
5.4. Invocarea uzucapiunii	484
5.5. Renunțarea la uzucapiune	490
5.6. Joncțiunea posesiilor	492
5.7. Efectul uzucapiunii	496
§6. Uzucapiunea în reglementarea Decretului-lege nr. 115/1938	498

6.1. Uzucapiunea tabulară	498
6.2. Uzucapiunea extratabulară	500
§7. Uzucapiunea în Codul civil actual	506
7.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară	507
7.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară	509
7.3. Procedura aplicabilă uzucapiunilor după intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă	510
§8. Uzucapiunea prin notarea posesiei în cartea funciară	521
8.1. Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice	522
8.2. Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sporadice	525
8.3. Înscrierea posesiei în cartea funciară în temeiul art. 41 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 7/1996	526
§9. Uzucapiunea mobilă	527
<i>Secțiunea a 3-a. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință</i>	528
§1. Prezumțiile generate de posesia bunului mobil	528
§2. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (1) C. civ.	531
§3. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (2) C. civ.	541
§4. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (3) C. civ.	542
<i>Secțiunea a 4-a. Accesiunea</i>	544
§1. Noțiunea	544
§2. Formele accesii	549
2.1. Accesiunea imobiliară naturală	549
2.1.1. Aluviunile	549
2.1.2. Terenul lăsat de apele curgătoare	550
2.1.3. Terenul lăsat de apele stătătoare	551
2.1.4. Avulsunea	551
2.1.5. Proprietatea asupra albiilor râurilor, asupra insulelor și prundurilor	552
2.1.6. Dreptul de proprietate asupra insulelor nou-formate	553
2.1.7. Dreptul de proprietate asupra albiilor părăsite	553
2.1.8. Accesiunea naturală asupra animalelor	554
2.2. Accesiunea imobiliară artificială. Mecanisme de dobândire a dreptului de proprietate	556
2.2.1. Aspecte de terminologie specifică accesiei imobiliare artificiale	556
2.2.2. Prezumțiile legale în cazul accesiei imobiliare artificiale	557
2.2.3. Mecanismul direct al accesiei imobiliare artificiale	558
2.2.4. Mecanismul indirect al accesiei imobiliare artificiale	560
2.2.5. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate rezultat din accesiune	563

2.3. Obiectul accesiunii imobiliare artificiale. Categorii de lucrări	565
2.4. Accesiunea imobiliară a lucrărilor autonome	567
2.4.1. Ipoteza realizării lucrării de către un proprietar pe terenul său, dar cu materialele altuia	567
2.4.2. Ipoteza realizării unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia	568
2.4.3. Buna-credință a autorului lucrării	569
2.4.4. Regimul juridic al accesiunii în situația în care autorul lucrării este de bună-credință	571
2.4.5. Regimul juridic al accesiunii în situația în care autorul lucrării este de rea-credință	573
2.4.6. Regimul juridic al accesiunii în situația lucrărilor realizate parțial asupra imobilului autorului	578
2.5. Accesiunea lucrărilor adăugate cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia	579
2.5.1. Accesiunea lucrărilor adăugate necesare	579
2.5.2. Accesiunea lucrărilor adăugate utile	580
2.5.3. Accesiunea lucrărilor adăugate voluptuare	581
2.6. Accesiunea lucrărilor provizorii efectuate asupra imobilului altuia	581
2.7. Drepturile autorului lucrării efectuate asupra imobilului altuia	582
2.7.1. Dreptul autorului lucrării la indemnizație	582
2.7.2. Dreptul autorului lucrării la ridicarea materialelor	585
2.8. Cazurile speciale de accesione	586
§3. Accesiunea mobilă	593
<i>Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească ca mod de dobândire a dreptului de proprietate</i>	595
<i>Secțiunea a 6-a. Ocupațiunea</i>	604
§1. Noțiune. Sediul reglementării	604
§2. Caracterul original al dobândirii dreptului de proprietate prin ocupațiune	604
§3. Obiectul ocupațiunii	605
<i>Secțiunea a 7-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin tradițiune</i>	612

CAPITOLUL AL VIII-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE PROPRIETĂȚII

PRIVATE	614
<i>Secțiunea 1. Teoria dezmembrării dreptului de proprietate privată</i>	614
§1. Expunerea teoriei dezmembrării dreptului de proprietate privată	614
1.1. Relevanța conținutului proprietății pentru apariția dezmembrămintelor. Partajarea prerogativelor proprietății asupra bunului	615

1.2. Partajarea utilităților bunului ca reper pentru dezmembrarea dreptului de proprietate privată	618
§2. Critica teoriei dezmembrării dreptului de proprietate	621
2.1. Teoria neo-personalistă asupra dezmembrămintelor proprietății sau despre dezmembrămintele proprietății ca obligații reale	621
2.2. Influența teoriei drepturilor potestative asupra dezmembrămintelor proprietății	625
§3. Inexigibilitatea dezmembrămintelor proprietății	628
§4. Opozabilitatea dezmembrămintelor dreptului de proprietate. Raportul juridic real	630
§5. Dezmembrămintele proprietății ca sarcini ale bunului	637
§6. Rolul obligațiilor <i>propter rem</i> în raportul de dezmembrare a proprietății	645
<i>Secțiunea a 2-a. Posesia specifică dezmembrămintelor proprietății private</i>	647
§1. Posesia neexclusivă asupra bunului	647
§2. Posesia și caracterul temporar al dezmembrămintelor proprietății private	649
§3. Lipsa posesiei sau neuzul dezmembrămintelor proprietății	651
<i>Secțiunea a 3-a. Protecția în petitoriu a dezmembrămintelor proprietății private</i>	655
§1. Urmărirea și preferința în cazul dezmembrămintelor proprietății	655
§2. Protecția dezmembrămintelor prin acțiunea confesorie	657
<i>Secțiunea a 4-a. Uzufructul</i>	662
§1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de uzufruct	662
§2. Constituirea uzufructului	667
2.1. Convenția	667
2.2. Partajul	668
2.3. Testamentul	668
2.4. Constituirea uzufructului succesiv	669
2.5. Uzucapiunea	673
§3. Obiectul uzufructului	675
§4. Prerogativele uzufructuarului	676
4.1. Posesia uzufructuarului	676
4.2. Perceperea fructelor	677
4.3. Constituirea altor drepturi reale	680
4.4. Cesiunea uzufructului	681
4.5. Încheierea contractelor de locațiune	683
4.6. Dreptul uzufructuarului asupra lucrărilor și îmbunătățirilor aduse bunului primit în uzufruct	684
4.7. Apărarea uzufructului	686

4.8. Prerogativele uzufructuarului în cazul unor tipuri particulare de uzufruct	687
§5. Obligațiile uzufructuarului	704
5.1. Obligațiile uzufructuarului la intrarea în uzufruct	704
5.1.1. Obligația de inventariere a bunurilor mobile și de constatare a stării bunurilor imobile	704
5.1.2. Obligația de a da constitui garanție	707
5.2. Obligațiile uzufructuarului pe parcursul uzufructului	709
5.2.1. Obligația de a folosi bunul cu diligența unui bun proprietar	709
5.2.2. Obligația de a respecta destinația bunurilor	710
5.2.3. Obligația uzufructuarului de a suporta reparațiile de întreținere	711
5.2.4. Obligația de a-l înștiința pe nudul proprietar despre necesitatea reparațiilor mari	712
5.2.5. Obligația de a suporta datoriile, sarcinile și cheltuielile în caz de litigiu	713
5.2.6. Obligația de a aduce la cunoștința nudului proprietar orice uzurpare sau contestare a dreptului de proprietate	715
5.2.7. Obligația uzufructuarului de a răspunde pentru prejudicii	715
§6. Drepturile și obligațiile nudului proprietar	716
6.1. Drepturile nudului proprietar	716
6.1.1. Dreptul de dispoziție	716
6.1.2. Dreptul de a apăra nuda proprietate	717
6.1.3. Dreptul de a solicita încetarea uzufructului pentru abuz de folosință	717
6.2. Obligațiile nudului proprietar	717
6.2.1. Obligația de a preda bunul și de a nu-l împiedica pe uzufructuar în exercitarea dreptului	717
6.2.2. Obligația de a garanta pentru evicțiune și obligațiile <i>propter rem</i>	718
§7. Stingerea uzufructului	718
7.1. Cauze de stingere	718
7.1.1. Moartea uzufructuarului sau încetarea personalității juridice	719
7.1.2. Expirarea termenului	720
7.1.3. Consolidarea	721
7.1.4. Neuzul uzufructului	723
7.1.5. Renunțarea la dreptul de uzufruct	724
7.1.6. Uzucapiunea ca mod de stingere a uzufructului	726
7.1.7. Pieirea totală a bunului	726
7.1.8. Abuzul de folosință	728
7.2. Efectele stingerii uzufructului	731

<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i>	733
§1. Caracteristici comune	733
§2. Dreptul de uz	734
2.1. Noțiune	734
2.2. Natura juridică	734
2.3. Drepturile uzuarului	735
2.4. Constituirea uzului	736
2.5. Obligațiile uzuarului	737
2.6. Stingerea uzului	738
§3. Dreptul de abitație	738
3.1. Noțiune. Limite. Trăsături	738
3.2. Dreptul de abitație al soțului supraviețuitor	739
<i>Secțiunea a 6-a. Dreptul de superficie</i>	740
§1. Noțiunea, natura juridică și trăsăturile dreptului de superficie	740
1.1. Noțiunea	740
1.1.1. Istoricul definiției	742
1.1.2. Dreptul de folosință asupra terenului – prerogativă accesorie	744
1.2. Natura juridică a superficiei depline	745
1.3. Natura juridică a superficiei ca drept de a construi pe terenul altuia (superficiea incipientă sau secundară)	749
1.4. Trăsăturile dreptului de superficie	755
1.4.1. Superficiea este un drept real cu potențial tridimensional	755
1.4.2. Superficiea este un drept real complex cu caracter temporar	757
§2. Constituirea superficiei	759
2.1. Constituirea superficiei prin act juridic. Ipoteze speciale	759
2.2. Constituirea superficiei prin uzucapiune	772
2.3. Dobândirea superficiei de către soțul care edifică pe terenul celuilalt soț	773
2.4. Superficii legale (atipice)	773
2.5. Înscrierea superficiei în cartea funciară	777
§3. Exercițarea dreptului de superficie	778
3.1. Limitele materiale ale exercitării superficiei	778
3.2. Limitele juridice ale exercitării superficiei	780
3.2.1. Obligația superficialarului de a conserva structura construcției	780
3.2.2. Obligația de a conserva construcția în cazul superficiei depline	781
3.2.3. Obligația de a conserva construcția în cazul superficiei ca drept de a construi pe terenul altuia	782
3.2.4. Dreptul superficialarului de a exercita drepturile proprietarului imobilului în caz de accesiune imobiliară	784

3.2.5. Dreptul superficiarului de a înstrăina superficia	790
3.2.6. Apărarea dreptului de superficie	791
§4. Încetarea superficiei	792
4.1. Expirarea termenului	792
4.2. Consolidarea dreptului de proprietate	799
4.3. Pieirea construcției	800
<i>Secțiunea a 7-a. Dreptul de servitute</i>	801
§1. Noțiunea, natura juridică și trăsăturile dreptului de servitute	801
1.1. Noțiunea	801
1.2. Natura juridică	802
1.3. Trăsăturile juridice ale dreptului de servitute	806
§2. Clasificarea servituților	811
2.1. Servituțiile continue și necontinue	811
2.2. Servituțiile aparente și neaparente	813
2.3. Servituțiile pozitive și negative	814
§3. Constituirea dreptului de servitute	815
3.1. Dobândirea servituției prin act juridic	815
3.2. Dobândirea servituției prin uzucapiune	818
§4. Exercițarea dreptului de servitute	825
4.1. Cadrul de exercitare	825
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant	827
4.3. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit	829
§5. Acțiunile care se pot exercita de către proprietarii celor două fonduri	833
5.1. Acțiuni la dispoziția proprietarului fondului dominant	833
5.1.1. Acțiunea confesorie	833
5.1.2. Acțiunea posesorie	834
5.1.3. Acțiunea în despăgubiri	835
5.2. Acțiuni la dispoziția proprietarului fondului aservit	835
5.2.1. Acțiunea negatorie	835
5.2.2. Acțiunea posesorie	836
5.2.3. Acțiunea în despăgubiri	836
§6. Stingerea servituților	836
6.1. Consolidarea	837
6.2. Renunțarea proprietarului fondului dominant la servitute	838
6.3. Expirarea termenului	839
6.4. Răscumpărarea servituției de trecere	839
6.5. Imposibilitatea definitivă de exercitare a servituției	840
6.6. Neuzul servituției	842
6.7. Alte cauze de stingere a servituției	847

CAPITOLUL AL IX-LEA. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE**PRIVATĂ. REVENDICAREA IMOBILIARĂ _____ 849***Secțiunea 1. Acțiunile petitorii _____ 849*

§1. Noțiunea și clasificarea acțiunilor petitorii _____ 849

§2. Acțiunea în revendicare imobiliară _____ 850

2.1. Noțiunea, caracterele și condițiile acțiunii în revendicare _____ 850

2.2. Regimul de drept comun al acțiunii în revendicare imobiliară _____ 853

§3. Regimul special al acțiunii în revendicare imobiliară _____ 861

3.1. Caracterul reparator al legilor speciale de revendicare _____ 861

3.2. Categoriile de imobile care intră sub incidența Legii nr. 10/2001 _____ 864

3.3. Imobile care nu pot face obiectul restituirii în temeiul
Legii nr. 10/2001 _____ 8663.4. Persoanele îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute
de Legea nr. 10/2001 _____ 867

3.5. Procedura restituirii. Aspecte generale _____ 869

3.6. Calitatea procesuală pasivă în procedura restituirii în temeiul
Legii nr. 10/2001 _____ 8703.7. Efectele înstrăinării imobilelor care fac obiectul Legii nr. 10/2001
înainte de intrarea în vigoare a acestei legi _____ 8713.8. Corelația dintre acțiunea în revendicare de drept comun și
cea prevăzută de legile speciale _____ 8743.9. Proba dreptului de proprietate în procedurile speciale de
restituire _____ 876**CAPITOLUL AL X-LEA. ELEMENTE DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ _____ 879***Secțiunea 1. Considerații introductive _____ 879*

§1. Noțiunea și necesitatea publicității imobiliare _____ 879

§2. Forme de publicitate _____ 880

§3. Condiții generale de publicitate _____ 882

§4. Funcțiile publicității imobiliare _____ 885

4.1. Funcția informativă sau declarativă _____ 885

4.2. Funcția de opozabilitate _____ 886

4.3. Funcția constitutivă sau translativă _____ 887

4.4. Funcția achizitivă _____ 887

4.5. Funcția de soluționare a conflictelor de drepturi între
dobânditorii succesivi ai aceluiași drept real imobiliar _____ 888

4.6. Funcția probatorie _____ 888

§5. Sisteme de publicitate imobiliară _____ 889

§6. Sistemele de publicitate imobiliară în România și evoluția lor _____ 890

Secțiunea a 2-a. Regimul juridic general al cadastrului _____ 893

§1. Noțiunea și funcțiile cadastrului _____ 893

§2. Documentele tehnice ale cadastrului _____ 894

§3. Cadrul instituțional al activității de cadastru _____ 894

<i>Secțiunea a 3-a. Cărțile funciare</i>	895
§1. Noțiunea de imobil în sistemul cărților funciare	895
§2. Noțiunea și obiectul cărții funciare	897
§3. Alcătuirea cărții funciare	898
§4. Principiile cărții funciare	900
4.1. Principiul publicității integrale	900
4.2. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară	902
4.3. Principiul neutralității (disponibilității)	904
4.4. Principiul legalității înscrierilor în cartea funciară	912
4.5. Principiul specialității înscrierilor în cartea funciară	913
4.6. Principiul priorității înscrierilor în cartea funciară	915
4.7. Principiul publicității materiale a cărților funciare	918
4.8. Principiul efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară	930
<i>Secțiunea a 4-a. Înscrierile în cartea funciară</i>	933
§1. Clasificarea înscrierilor	933
§2. Intabularea în cartea funciară	934
§3. Înscrierea provizorie în cartea funciară	936
§4. Notarea în cartea funciară	938
§5. Acțiunile de carte funciară	945
5.1. Acțiunea în prestație tabulară	945
5.2. Acțiunea în justificare tabulară	950
5.3. Acțiunea în rectificare tabulară	951
BIBLIOGRAFIE	957
INDEX	973

dovada, prin orice mijloc de probă, că a cunoscut viciile titlului său anterior introducerii acțiunii. Este firesc ca problema restituirii fructelor să nu se pună decât dacă acțiunea promovată de reclamantul proprietar va fi admisă.

Buna-credință a posesorului bunului frugifer la data intrării efective în posesia acestuia nu trebuie confundată cu buna-credință care trebuie să îl caracterizeze pe posesor la data fiecărei percepere a fructelor, adică la data intrării efective în posesia fructelor, care sunt bunuri cu individualitate proprie, distincte de bunul care le-a produs.

Buna-credință la data intrării în posesia bunului producător de fructe este esențială pentru instituția uzucapiunii, dar aceasta va rămâne nerelevantă pentru dobândirea fructelor dacă, ulterior intrării în posesia bunului frugifer, buna-credință a posesorului încetează.

Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință se întemeiază pe principiul echității. Proprietarul veritabil al bunului frugifer este astfel sancționat pentru pasivitatea și neglijența sa, întrucât s-a dezinteresat de lucru și l-a lăsat să intre în posesia altei persoane, iar, pe de altă parte, posesorul este recompensat, întrucât ar fi oneros și nemeritat ca el să fie obligat la restituirea fructelor^[1].

Secțiunea a 2-a. Trăsăturile drepturilor reale principale

Trăsăturile drepturilor reale principale vor fi evidențiate prin raportare la alte categorii de drepturi și obligații patrimoniale, care presupun într-o anumită măsură, direct sau indirect, relația cu un bun.

§1. Distincția dintre drepturile reale și drepturile de creanță

Drepturile reale și drepturile de creanță sunt principalele elemente ale activului patrimonial.

Ca drepturi subiective civile, drepturile reale și drepturile de creanță prezintă caracteristici comune. Vom puncta faptul că dreptul subiectiv civil a fost definit aproape constant în doctrină prin apelarea juxtapusă la prerogativele pe care le conferă atât drepturile reale, cât și drepturile de creanță, fără a se încerca extragerea calităților comune acestor două categorii de drepturi.

De aceea, dintre definiții, ne vom opri asupra celei care ne-a convins într-o măsură mai mare. Astfel, dreptul subiectiv civil este o prerogativă condiționată și determinată, acordată în scopul ocrotirii unui interes legitim al titularului și garantată de dreptul obiectiv prin aceea că titularul poate obține sancționarea încălcărilor sale prin coerciție statală^[2].

^[1] A se vedea FR. TERRÉ, PH. SIMLER, *op. cit.*, 1998, p. 168; V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, vol. 1, 2004, p. 207-208.

^[2] A se vedea, pentru aprofundare, R. DINĂ, *Protecția juridică a intereselor private. Încercare de tipologie*, în R.R.D.P. nr. 1/2007, p. 122.

Apariția conceptului de drept subiectiv civil a fost posibilă datorită intervenției glosatorilor medievali prin a căror interpretare, noțiunea de *dominium*, specific romană, care desemna puterea subiectului asupra a tot ce este al său, a început să se confunde cu unul din obiectele sale. *Dominium* își pierde dimensiunea de putere și devine bun, iar drepturile reale, concepute până atunci ca simple lucruri încorporale devin puteri, precum era odinioară *dominium*.

Am reținut, mai întâi, că dreptul subiectiv este o prerogativă condiționată și determinată^[1]. Ca prerogativă, dreptul subiectiv se distinge de simpla facultate, dar și de libertăți. Titularul dreptului subiectiv *poate avea* sau *poate pretinde* o conduită determinată, dacă sunt îndeplinite anumite condiții pentru nașterea acestui drept. Prin aceasta, dreptul subiectiv se distinge de libertăți care aparțin oricărui subiect de drept, iar nașterea lor nu este supusă niciunei condiții. De asemenea, se deosebește de simpla facultate, întrucât nu presupune o alegere între mai multe variante determinate pentru a crea o situație juridică, ci o anume conduită, determinată sau determinabilă.

Dreptul subiectiv este o prerogativă condiționată, deoarece nașterea sa depinde de îndeplinirea unor condiții ale faptului juridic *lato sensu*, adică ale actului juridic sau ale faptului juridic *stricto sensu*.

Apoi, dreptul subiectiv este o prerogativă acordată în scopul ocrotirii unui interes legitim al titularului. Caracterul legitim al interesului particular presupune compatibilitatea sa cu interesul social. Atunci când norma ocrotește un interes particular care este legitim, această ocrotire este utilă și interesului social.

Din această cauză, dreptul subiectiv este o prerogativă garantată de dreptul obiectiv. Normele dreptului obiectiv stabilesc limitele interne și externe de exercitare a dreptului subiectiv. Un drept subiectiv exercitat în afara prevederilor normei, adică neconform cu interesul social, nu va mai fi garantat de dreptul obiectiv. De asemenea, terții sunt sancționați dacă împiedică exercitarea dreptului subiectiv de către titularul său.

În fine, garanția legală a dreptului subiectiv presupune faptul că titularul său poate obține sancționarea încălcărilor dreptului său prin coerciție statală.

În raport cu aceste trăsături, s-au recunoscut dreptului subiectiv următoarele caractere juridice: exclusiv, absolut și disponibil.

Caracterul exclusiv se deduce din ideea de apartenență. Dacă un drept subiectiv aparține unui titular, prin aceasta este sustras stăpânirii și apartenenței oricărei alte persoane, adică este exclusiv.

Caracterul exclusiv determină și caracterul absolut al oricărui drept subiectiv. Aceasta, deoarece dacă toate celelalte persoane sunt excluse de la exercițiul dreptului, înseamnă că acestea trebuie să respecte dreptul titularului, să nu împiedice în niciun fel exercițiul acestuia. În acest mod, dreptul este unul absolut, în sensul că este inviolabil.

[1] *Idem*, p. 122-124.

În același timp, având stăpânirea dreptului său, titularul dreptului subiectiv poate să facă orice dorește cu dreptul său (să îl transmită altuia, să renunțe la drept, să îl greveze de sarcini, să îl fracționeze etc.) Stăpânirea pe care o exercită titularul asupra dreptului său este o reminiscență a lui *dominium* din dreptul roman, un *dominium* care și-a schimbat sensul și s-a multiplicat la nivelul fiecărui drept, dar care se regăsește și raportat la ansamblul de drepturi patrimoniale ale unei persoane, adică la patrimoniul acestuia. Cu alte cuvinte, stăpânirea patrimoniului presupune stăpânirea fiecărui element al acestuia, respectiv a fiecărui drept subiectiv patrimonial, privit individual.

Ideea de stăpânire, de apartenență, de titularitate pe care le presupunea înainte *dominium* se păstrează astăzi, așa cum am văzut la studiul patrimoniului, sub forma dispoziției pe care titularul patrimoniului o poate exercita cu privire la elementele patrimoniale. O persoană care este titulara unui patrimoniu poate dispune de drepturile sale patrimoniale prin transmitere, renunțare, grevare de sarcini, tocmai pentru că le are în stăpânire, pentru că are, cu fiecare element de patrimoniu, o relație de apartenență.

Dacă fiecare drept subiectiv este exclusiv, absolut și disponibil se pune problema identificării trăsăturilor distinctive între drepturile reale și drepturile de creanță, ca principale elemente ale patrimoniului.

1.1. Opozabilitatea drepturilor reale

Dreptul real – *jus in re* – este dreptul patrimonial în virtutea căruia titularul său poate să își exercite prerogativele asupra unui bun determinat, în mod direct și nemijlocit, fără a fi necesară intervenția unei alte persoane^[1]. Tocmai prin prisma opozabilității *erga omnes*, proprietatea și celelalte drepturi reale principale sunt inexigibile.

Spre deosebire de dreptul real, dreptul de creanță – *jus ad personam* – este dreptul patrimonial în temeiul căruia subiectul activ, denumit creditor, poate pretinde subiectului pasiv, denumit debitor, să dea, să facă sau să nu facă o anumită prestație la care acesta din urmă ar fi fost îndreptățit în absența angajamentului său juridic.

Chiar dacă exprimă o putere asupra unui lucru, dreptul real, ca orice drept subiectiv civil, presupune un raport social. Acest raport implică alteritatea, care, în cazul dreptului real, este asigurată de subiectul pasiv nedeterminat, care este alcătuit din toți ceilalți în afara titularului dreptului. Raportul real are ca subiect activ concret pe titularul dreptului real, iar ca subiect pasiv pe toți ceilalți, priviți indistinct, întrucât sunt uniți prin aceeași îndatorire cu caracter general și negativ: abstențiunea, adică abținerea de la orice acțiune care ar împiedica exercițiul unui drept real. Subiectul pasiv nedeterminat nu trebuie să facă nimic concret pentru ca titularul dreptului real

^[1] A se vedea V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, vol. 1, 2004, p. 98; M. NICOLAE, *Drept civil. Teoria generală, vol. II, Teoria drepturilor subiective civile*, Ed. Solomon, București, 2018, p. 65 text și nota 173. Autorul subliniază că expresia drept real este de formație relativ recentă, nu a fost cunoscută în dreptul roman, ci introdusă de comentatorii dreptului roman pentru a traduce formula *actio in rem*, în antiteză cu *personales actiones*.

să își realizeze dreptul, nu este ținut de niciuna dintre prestațiile (a da, a face, a nu face) pe care este obligat să le execute debitorul ca subiect pasiv concret al unui raport personal.

Obligația pasivă universală a fost considerată, în teoria clasică sau personalistă, ca principalul factor de distincție între drepturile reale și drepturile de creanță.

S-a afirmat că dreptul real, și ne vom referi în special la dreptul de proprietate ca prototip al drepturilor reale, presupune o relație directă între titularul său și bunul care face obiectul acestui drept. Dar cum între o persoană și un bun nu se poate stabili un raport social^[1], iar dreptul este, prin excelență, o legătură socială, s-a explicat recunoașterea existenței dreptului de proprietate printr-o ficțiune juridică, a raportului titularului dreptului de proprietate cu toate celelalte persoane, netitulare ale acestui drept, care impune acestora din urmă îndatorirea de a respecta dreptul proprietarului, adică de a-i recunoaște exclusivitatea. În acest fel, obligația care intră în raportul juridic de proprietate este o obligație pasivă generală, nedeterminată, de abținere de la împiedicarea exercitării dreptului de către titularul său.

O astfel de obligație universală, corelativă dreptului de proprietate, nu are caracter patrimonial, ea nu se regăsește în pasivul patrimonial al niciunui dintre terții care nu sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra unui anumit bun. Apare, mai degrabă, ca o simplă îndatorire de a respecta dreptul unei anumite persoane, care revine terților în temeiul legii, întrucât, în concret, titularul dreptului de proprietate nu poate intra în raport contractual cu aceștia.

Obligația pasivă nedeterminată incumbă unei anumite persoane din simplul fapt că știe că un anumit bun nu îi aparține, se deduce din non-apartenență, singura despre care terțul are cunoștință. Aceasta îi impune respectarea unei anume situații juridice în care nu este implicat sau al unui drept care nu este al său, ci al altuia.

Teoria personalistă. Personalistii, prin teoria avansată de Planiol, resping ideea că dreptul real presupune o putere directă și imediată asupra unui lucru și afirmă că dreptul real și cel de creanță presupun, ambele, aceeași structură, adică un raport între subiectul activ și unul sau mai multe subiecte pasive, fapt ce a condus la așa-numita „personalizare” a dreptului real^[2].

Critica. Această teorie confundă efectul relativ al dreptului personal cu opozabilitatea dreptului absolut. În cazul unui drept personal, creditorul nu poate pretinde decât debitorului său ceea ce datorează și nu oricărui terț. În acest caz este vorba despre relativitate, adică de opozabilitate *stricto sensu*, iar nu despre opozabilitate în sens larg. Este adevărat că terții trebuie să respecte dreptul creditorului la fel cum respectă dreptul proprietarului sau al titularului oricărui alt drept real. Teoria lui Planiol nu permite sesizarea acestei diferențe atunci când se afirmă că dreptul real este tot atât de opozabil *erga omnes*, cât și dreptul de creanță. Însă, meritul teoriei lui Planiol constă

^[1] A se vedea M. PLANIOL, G. RIPERT, *Traité élémentaire de droit civil, Tome premier*, LGDJ, Paris, 1928, p. 702, *apud* V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, vol. 1, 2004, p. 99, text și nota 8.

^[2] A se vedea CH. LARROUMET, *Droit civil: Les biens, droits réels principaux*, Economica, Paris, 2006, p. 13.

în faptul că a demonstrat că dreptul real presupune, ca și dreptul personal, un raport social^[1].

Teoria neopersonalistă. O altă teorie^[2], susținută de Ginossar, consideră că dreptul real este diferit de cel personal, dar dintr-un alt punct de vedere. În opinia acestui autor, atât dreptul real, cât și dreptul personal sunt elemente ale unui patrimoniu, iar titularul său are un drept de proprietate asupra tuturor drepturilor din patrimoniu. În această teorie, proprietatea este confundată cu apartenența oricărui drept titularului său. În aceste condiții, se poate vorbi despre o proprietate asupra unei creanțe. Diferența de regim juridic între dreptul real și cel de creanță constă în faptul că bunul care face obiectul acestor drepturi este diferit. Terții sunt ținuti să respecte dreptul de proprietate, indiferent de natura lui, fiind vorba despre o opozabilitate *erga omnes* a tuturor drepturilor subiective. Dar, unele proprietăți, cum sunt cele asupra lucrurilor corporale sau asupra unor lucruri necorporale, precum proprietatea intelectuală, sunt drepturi absolute, iar alte proprietăți apar ca drepturi relative pentru că obligația corelativă lor este mai precisă, mai concretă decât obligația pasivă universală. Ar intra în această categorie drepturile de creanță care au, corelativă, o obligație personală, dar și drepturile reale asupra bunului altuia, care au ca obligație corelativă, o obligație *propter rem*. În cazul acestor din urmă drepturi reale, se afirmă că sunt relative tocmai pentru că nu pot purta decât asupra unui bun care aparține altei persoane, care este ținută *propter rem*.

Critica. Această teorie, care afirmă că toate drepturile reale și de creanță sunt proprietăți, golește de conținut proprietatea asupra bunurilor corporale, care nu este văzută decât ca o titularitate asupra unui drept.

Teoria lui Ginossar a fost combătută în doctrina franceză, dar și în cea română, de autori de prestigiu. I s-a reproșat acestei teorii faptul că proprietatea se confundă cu apartenența, cu titularitatea. Apoi, obligația generală negativă corespunzătoare drepturilor reale se confundă cu obligația generală negativă de pe tăram delictual (*neminem laedere*). În cazul drepturilor reale, această obligație este absorbită în conținutul obligației negative generale corespunzătoare acestor drepturi. Obligația generală negativă corespunzătoare drepturilor reale este generală numai sub aspectul subiectului pasiv, în timp ce obligația de a nu păgubi pe nimeni (*neminem laedere*) funcționează în raport cu toate drepturile și cu toate situațiile juridice, prezente și viitoare^[3].

Inspirat de teoria lui Ginossar, Ch. Larrroumet consideră că dreptul real este o prerogativă care privește un lucru corporal, fie de manieră directă și imediată, ca în cazul dreptului de proprietate, fie prin stabilirea unui raport între două patrimonii, ca în cazul celorlalte drepturi reale. Drepturile reale, spre deosebire de cele personale, au ca obligație corelativă o obligație reală al cărei regim juridic nu este același cu cel al obligației personale, iar regimul juridic al dreptului real este diferit de cel aplicabil dreptului personal întrucât nu atribuie titularului său dreptul de gaj general asupra patrimoniului debitorului obligației reale^[4].

^[1] *Idem*, p. 14.

^[2] Pentru prezentarea acestei teorii, a se vedea S. GINOSSAR, *Pour une meilleure définition du droit réel et du droit personnel*, în RTDciv. nr. 4/1962, p. 574-589.

^[3] A se vedea J. DABIN, *Une nouvelle définition...*, loc. cit., p. 32; V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, op. cit., vol. 1, 2004, p. 110.

^[4] A se vedea CH. LARROUMET, op. cit., 2006, p. 12.

Reluarea unor aspecte din teoria neopersonalistă. Confuzia opozabilității erga omnes cu inviolabilitatea drepturilor. În dezbaterile teoretice asupra existenței subiectului pasiv al raportului de proprietate, s-a făcut distincția necesară între efectele „directe” și efectele „indirecte” ale dreptului de proprietate, menționându-se că raportul intern este o relație juridică directă și imediată între o persoană – titularul dreptului – și un lucru – obiectul dreptului – exprimând autoritatea subiectului asupra lucrului, fără medierea unei terțe persoane. Pe plan extern, s-a menționat consecința indirectă asupra celor din jur, adică raportul juridic extern de opozabilitate absolută a dreptului de proprietate, care poate fi exercitat și se impune, pur și simplu, terților, chiar fără condiția prealabilă a cunoașterii dreptului. S-a precizat că raportul juridic intern este un domeniu al relativității, iar raportul extern al dreptului de proprietate este un domeniu al opozabilității. În concluzie, relația externă a raportului juridic de proprietate este considerată că are loc între titularul dreptului și terți, iar relația internă se referă la relația dintre titular și lucrul care îi aparține^[1].

Și în doctrina noastră de drept civil, sunt autori care au considerat artificială construcția teoretică privind subiectul pasiv nedeterminat^[2]. S-a apreciat că una dintre principalele diferențe între exigibilitate, care permite titularului dreptului să ceară o anumită conduită unui subiect determinat și inviolabilitate, căreia îi corespunde doar o datorie abstractă a unui subiect pasiv nedeterminat de a nu aduce atingere dreptului subiectiv este aceea că, pe când prima dă conținut unui raport juridic, cea de a doua nu angajează un asemenea raport^[3].

În același sens, al contestării teoriei personaliste, dar într-o variantă mai radicală, s-a afirmat că atunci când este vorba despre dreptul de proprietate, atât raportul intern, cât și raportul extern sunt raporturi față de lucru, cu precizarea că primul raport este o relație juridică de apropiere și stăpânire a unui lucru de către o anumită persoană, exprimând autoritatea subiectului asupra lucrului, fără medierea unei terțe persoane, pe când raportul dintre lucru și terți este un simplu raport de opozabilitate (inviolabilitate), fiindcă tuturor subiectelor de drept civil le revine doar îndatorirea de a respecta și a nu stânjeni exercitarea dreptului de către proprietar. Inviolabilitatea are valoarea unui principiu care guvernează efectele și consecințele indirecte, adică față de terți, ale situațiilor juridice^[4].

Lucrul este elementul comun al celor două raporturi (cel intern și cel extern), este punctul de contact și locul geometric al celor două planuri referitoare la relativitate și la opozabilitate. S-a mai susținut că dacă raportul extern de proprietate este o consecință a raportului intern, înseamnă că este o consecință a relației juridice directe și imediate dintre om și lucru. Fiind o consecință a unui raport juridic, înseamnă că raportul extern nu poate fi o relație juridică, cu atât mai mult cu cât el nu generează, modifică sau stinge o situație juridică. Raportul extern, de opozabilitate, se impune fără

[1] A se vedea I. DELEANU, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 172.

[2] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. I, 1996, p. 527; P.C. VLACHIDE, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994, p. 50; I. MICESCU, *Curs de drept civil*, Ed. All Beck, București, 2000, p. 90.

[3] A se vedea M. AVRAM, *Actul unilateral în dreptul privat*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 117-121.

[4] A se vedea I. LULĂ, *Observații asupra subiectului pasiv al raportului de proprietate*, în *Dreptul nr. 7/2007 și în Studii de drept privat*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 410.

condiția cunoașterii prealabile a titularului dreptului subiectiv, așa cum rezultă din prevederile art. 136 alineatul ultim din Constituție, potrivit căreia proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice. Apoi, raportul extern al dreptului subiectiv de proprietate nu poate fi considerat raport juridic și pentru faptul că el nu este asumat de vreun subiect pasiv, spre deosebire de raportul personal, unde obligația de a nu face este asumată de debitor^[1].

De altfel, dacă și raportul extern al dreptului de proprietate ar fi raport juridic, s-ar ajunge la concluzia absurdă că raportul de proprietate are în compunerea sa două drepturi subiective civile. Opozabilitatea față de terți este o consecință a caracterului social al dreptului de proprietate^[2], astfel că, dacă ar exista numai raportul intern dintre titularul dreptului și lucrul său, atunci, pentru ca proprietatea să nu-și piardă caracterul social, am fi nevoiți să o includem în conținutul raportului juridic civil obligațional.

Observăm că, în această opinie, se recunoaște în structura dreptului de proprietate existența unui raport juridic intern și a unui raport juridic extern, din care, singurul care are natură juridică este raportul intern, deși este un raport între om și lucru. Caracterul social al raportului intern este asigurat prin chiar calificarea de către lege a acestui raport, ca fiind drept. În ce privește raportul extern, deși este un raport al terților față de lucru, obligați la abținere de la împiedicarea exercițiului dreptului, acesta nu este o relație juridică, inviolabilitatea fiind un mecanism suficient pentru garantarea acestui scop^[3].

Această din urmă teorie subliniază faptul că raportul extern nu este de fapt un raport juridic, și că nu poate exista decât un singur raport real, dar trebuie făcută corecția că acest singur raport real este unul social în care dreptului real îi corespunde

[1] A se vedea I. LULĂ, *Observații...*, loc. cit., p. 410.

[2] În opinia acestui autor, caracterul social al dreptului de proprietate ar rezulta din analiza prevederilor art. 136 alin. ultim, art. 57 și art. 44 din Constituție. Astfel, conform art. 136 alin. ultim din Constituție, „proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice”; potrivit art. 57 Constituție: „Cetățenii români, cetățenii străini și apatrizii trebuie să-și exercite drepturile și libertățile constituționale cu bună-credință, fără să încalce drepturile și libertățile celorlalți”, iar conform art. 44 din Constituție: „(1) Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt stabilite de lege. (2) Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. 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 lege organică, precum și prin moștenire legală. (3) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. (4) Sunt interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe baza apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie a titularilor. (5) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității. (6) Despăgubirile prevăzute în alineatele (3) și (5) se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție. (7) Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului. (8) Avea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă. (9) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii”.

[3] A se vedea I. LULĂ, *Observații...*, loc. cit., p. 410.

corelativ obligația subiectului pasiv general și nedeterminat de a respecta dreptul real, chiar dacă dreptul se realizează prin relația directă cu lucrul care face obiectul său.

Analizându-se în ce măsură drepturile de creanță se bucură de aceeași opozabilitate *erga omnes* a drepturilor reale, în doctrina recentă^[1] s-a clarificat raportul dintre opozabilitatea *erga omnes* și inviolabilitatea dreptului real sau de creanță.

Protecția juridică a tuturor drepturilor subiective, nu doar a drepturilor reale și de creanță, este asigurată prin îndatorirea generală negativă de a nu li se aduce atingere, iar aceasta nu este altceva decât inviolabilitatea dreptului subiectiv civil exprimată în adagiul „*alterum non laedere*”. Inviolabilitatea dreptului subiectiv este considerată de unii autori o noțiune suficientă pentru a exprima dimensiunea socială a oricărui drept subiectiv^[2].

Dar, oare, recunoașterea inviolabilității dreptului de proprietate face ca, așa cum s-a afirmat, recurgerea la ficțiunea subiectului pasiv general și nedeterminat să fie inutilă?^[3]

S-a spus că, prin prisma inviolabilității, drepturile reale și drepturile de creanță sunt tot atât de opozabile, adică *erga omnes*. Proprietatea fiind considerată dreptul real cel mai caracteristic și singurul deplin, bază a drepturilor reale și de creanță, inviolabilitatea sa iradiază întregul sistem de drept^[4]. Numai că opozabilitatea *erga omnes* a drepturilor reale nu are conotația inviolabilității drepturilor subiective. Dreptul nu poate exista altfel decât prin recunoașterea sa de către terți, numai așa dreptul se manifestă în cadrul raportului juridic care este un raport social. Relația de putere directă a proprietarului cu bunul său nu se poate bucura de nicio protecție, nu poate fi apărată prin acțiunea reală ce permite reintrarea în stăpânirea bunului, decât dacă această relație dobândește recunoașterea terților, adică opozabilitate *erga omnes*.

Unii autori au subliniat că nu trebuie confundată obligația negativă generală corespunzătoare drepturilor absolute, inclusiv drepturilor reale principale, cu obligația

[1] A se vedea V. STOICA, *Dreptul material la acțiune în materia drepturilor reale principale*, în R.R.D.P. nr. 4/2018, p. 28-29. Autorul arată că obligația negativă de a nu păgubi pe nimeni, *neminem laedere*, a cărei încălcare generează un raport de răspundere civilă delictuală, este generală sub ambele aspecte. Pe de o parte, ea este generală pentru că revine tuturor subiectelor de drept, iar, pe de altă parte, este generală pentru că însuși conținutul ei nu este determinat de un anumit drept al unui titular determinat, ci se raportează în mod nediferențiat la sferile juridice ale tuturor persoanelor. Ca urmare, nu numai că subiectul pasiv este general și nedeterminat, dar nu există nici un anumit drept subiectiv corespunzător obligației de a nu păgubi pe nimeni și nici un subiect activ determinat, astfel încât nu există nici un raport juridic propriu-zis în conținutul căreia să intre această obligație. Opozabilitatea *erga omnes* a dreptului real este determinată de conținutul juridic al dreptului real principal.

[2] A se vedea M. AVRAM, *Actul unilateral...*, op. cit., p. 120.

[3] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *Tratat de drept civil român*, vol. I și II, Ed. All, București, 1996-1997, p. 527-528; P.C. VLAHIDE, *Repetiția principiilor de drept civil*, vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994, p. 50; I. MÎCESCU, *Curs de drept civil*, Ed. All Beck, București, 2000, p. 90; I. DELEANU, *Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice*, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 175-177; M. AVRAM, *Actul unilateral...*, op. cit., p. 120.

[4] A se vedea M. AVRAM, op. cit., p. 121, nota 1.

negativă generală de a nu păgubi pe nimeni, a cărei încălcare generează un raport de răspundere civilă delictuală. A asimila cele două tipuri de obligații generale negative înseamnă a nu se ține seama de modul specific în care drepturile absolute, inclusiv drepturile reale principale, și drepturile relative, respectiv cele de creanță, se raportează la sfera de libertate a persoanei. În plus, mijloacele de protecție a drepturilor absolute sunt diferite de cele care pot fi folosite când este încălcată obligația de a nu păgubi pe nimeni, în acest din urmă caz, dreptul material la acțiune se naște dacă sunt îndeplinite condițiile răspunderii civile delictuale^[1]. În cazul drepturilor reale principale, raportul juridic se stabilește între un subiect activ și un subiect pasiv nedeterminat, pe când atunci când vorbim despre inviolabilitatea drepturilor, nu există raport juridic, deoarece este nedeterminat atât subiectul activ, cât și subiectul pasiv. Nu se poate concepe un raport juridic în care ambele subiecte să fie generale și nedeterminate. *Neminem ledere* este un principiu care trebuie respectat, fără a presupune existența unui raport juridic. De asemenea, în această analiză, se demonstrează că nu este necesară nici distincția între elementul intern și cel extern al dreptului real, în care doar ultimul ține de opozabilitate, iar primul de relația cu lucrul, întrucât opozabilitatea *erga omnes* este determinată în întinderea ei chiar de elementul intern, de modul în care conținutul juridic specific dreptului real se exercită asupra subiectului pasiv general și nedeterminat^[2].

Raportul real nu este compus din două raporturi juridice, intern și extern, dintre care primul ar fi relația cu lucrul, iar al doilea relația cu ceilalți, ci este unic, prerogativele directe ale titularului dreptului real asupra lucrului formând și conținutul obligației *erga omnes* a subiectului pasiv general și nedeterminat. Obligația de a respecta dreptul titularului se raportează la prerogativele pe care acest drept le are, deci devine concretă, chiar dacă subiectul pasiv nu este unul concret.

Din acest punct de vedere, nu se poate pune semnul egalității între drepturile reale și de creanță prin intermediul instituției opozabilității *erga omnes*. Obligația corelativă creanței nu este decât cea care trebuie executată de debitorul său, adică de un subiect pasiv concret, determinat.

În același timp, protecția dreptului real se realizează pe calea acțiunilor reale, care îl repun pe titularul dreptului real în relația directă cu lucrul. Doar dacă prin conduita unui terț se aduc prejudicii titularului dreptului real, protecția sa va fi indirectă (prin echivalent bănesc), pe teren delictual, întrucât nimeni nu trebuie să cauzeze prejudicii altuia. Protecția dreptului de creanță se realizează pe tărâm contractual prin obligarea debitorului la executarea directă sau prin echivalent a obligației asumate în concret prin contract. Desigur că orice împiedicare a creditorului în realizarea creanței sale, care nu poate fi încadrată în așa-numita neexecutare contractuală fără justificare, va atrage despăgubirea sa pe temei delictual. Acesta este singurul punct de convergență

^[1] A se vedea V. STOICA, *Dreptul material la acțiune...*, loc. cit., p. 27.

^[2] *Idem*, p. 28.

între dreptul real și dreptul de creanță, dar se află, în ambele cazuri, în exteriorul raportului real, respectiv personal^[1].

Din cele arătate până acum, rezultă că pentru a afla deosebirea dintre dreptul real și dreptul de creanță este necesar să recurgem la ceea ce se înțelege prin opozabilitatea drepturilor, întrucât explică modul în care acestea pot fi realizate. Pentru aceasta, este necesar să discutăm calitatea subiectului pasiv al raportului juridic patrimonial^[2].

1.2. Calitatea subiectului pasiv al raportului juridic patrimonial

Subiectul activ este individualizat atât în raportul juridic real (titularul dreptului real – proprietarul, uzufructuarul, superficiarul, uzuarul, titularul dreptului de abitație, titularul dreptului de servitute), cât și în raportul juridic personal sau de creanță (creditorul).

În ceea ce privește subiectul pasiv al raportului juridic real, acesta este general și nedeterminat, fiind reprezentat de toate celelalte persoane ținute să nu împiedice exercițiul dreptului.

Opozabilitatea *erga omnes* este specifică doar dreptului real, nu și dreptului de creanță. Numai dacă înțelegem opozabilitatea în sens de inviolabilitate, de *neminem laedere*, ea este comună ambelor drepturi pentru că este o calitate a dreptului subiectiv civil. Dacă o apreciem strict, dreptul de creanță se caracterizează prin relativitate, adică este opozabil exclusiv debitorului din raportul personal, deoarece numai acestuia creditorul îi poate pretinde executarea obligației, în timp ce dreptul real este întotdeauna opozabil *erga omnes*, întrucât titularul nu trebuie să pretindă altei persoane o conduită determinată pentru a se putea realiza.

1.3. Obiectul drepturilor patrimoniale

Obiectul dreptului real este un corp cert, bunul trebuie să fie determinat și individualizat, altfel nu este susceptibil de stăpânire și apropiere^[3].

Bunurile de gen devin obiect al drepturilor reale numai prin individualizare, adică prin numărare, măsurare, cântărire, când dobândesc caracterul unui corp determinat.

^[1] A se vedea M. LÉVIS, *L'opposabilité du droit réel*, Ed. Economica, Paris, 1989, p. 127. Autorul afirmă că, sub aspect sancționator, drepturile reale s-ar caracteriza prin exclusivism, adică trebuie sancționate în natura lor specifică, prin repunerea titularului în situația anterioară, chiar în lipsa unui prejudiciu și în pofida bunei-credințe a celui care a violat dreptul, în timp ce drepturile personale sunt sancționate printr-o acțiune în răspundere, fiind posibilă nu numai sancționarea prin executarea în natură, ci și prin echivalent.

^[2] A se vedea V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, op. cit., vol. 1, 2004, p. 98-103; M. NICOLAE, *Teoria generală*, vol. II, op. cit., p. 77-78.

^[3] A se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, op. cit., vol. I, 1996, p. 530; V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, op. cit., vol. 1, 2004, p. 100-101.