

Irina Sferdian

DREPT CIVIL. DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Studiu aprofundat

Ed. a 2-a, revizuită și adăugită

Editura
Stamangiu
2025

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 afectațiune	11
<i>Secțiunea a 3-a. Teoria modernă a patrimoniului</i>	11
§1. Patrimoniul este o universalitate juridică	12
§2. Divizibilitatea patrimoniului	19
§3. Transferul intrapatrimonial. Reguli	35
§4. Transferul maselor patrimoniale	39
§5. Nesocotirea de către debitor a principiului etanșeității	47
5.1. Garanțiile reale asupra bunurilor afectate	47
5.2. Autofideiusiunea	50
§6. Masa patrimonială fiduciară	53
CAPITOLUL AL II-LEA. PROPRIETATEA CA DREPT REAL PRINCIPAL	57
<i>Secțiunea 1. Drepturile reale principale ca instrumente de apropiere</i>	57
§1. Noțiunea	57
§2. Obiectul drepturilor reale principale. Distanța dintre lucruri și bunuri	57
2.1. Concepția anterioară noului Cod civil	57
2.2. Concepția actuală asupra bunurilor	61
2.3. Bunuri corporale și bunuri incorporale	67
2.4. Bunuri mobile și bunuri imobile	75
2.5. Bunurile fungibile și bunurile nefungibile	85
2.6. Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile	87
2.7. Bunurile divizibile și bunurile indivizibile	88
2.8. Bunurile principale și bunurile accesorii	89
2.9. Produsele bunurilor	92
<i>Secțiunea a 2-a. Trăsăturile drepturilor reale principale</i>	100
§1. Distanța dintre drepturile reale și drepturile de creață	101
1.1. Opozabilitatea drepturilor reale	102
1.2. Calitatea subiectului pasiv al raportului juridic patrimonial	110

1.3. Obiectul drepturilor patrimoniale _____	110
1.4. Urmărirea și preferința _____	110
1.5. Modul de exercitare a drepturilor patrimoniale _____	113
1.6. Durata drepturilor patrimoniale _____	113
1.7. <i>Numerus clausus</i> _____	114
§2. Distincții în cadrul categoriei drepturilor reale _____	127
2.1. Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale _____	127
2.2. Drepturile reale principale și drepturile reale accesorii _____	136
§3. Distincția dintre drepturile reale și drepturile potestative _____	139
§4. Distincția dintre drepturile reale și obligațiile <i>propter rem</i> _____	147

CAPITOLUL AL III-LEA. PREROGATIVELE ȘI CARACTERELE JURIDICE

ALE PROPRIETĂȚII _____	165
<i>Secțiunea 1. Prerogativele proprietății _____</i>	<i>165</i>
§1. Scurt istoric al proprietății private _____	165
§2. <i>Usus, fructus și abusus</i> – prerogative definitorii pentru dreptul de proprietate _____	167
§3. Limitarea dispoziției juridice prin inalienabilitate _____	174
3.1. Inalienabilitatea legală _____	175
3.2. Inalienabilitatea convențională _____	177
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterele juridice ale proprietății _____</i>	<i>197</i>
§1. Caracterul absolut al dreptului de proprietate privată _____	198
§2. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate privată _____	199
§3. Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată _____	203
<i>Secțiunea a 3-a. Limitele dreptului de proprietate privată – excepții de la caracterele sale juridice _____</i>	<i>205</i>
§1. Caracterul legal al limitelor exercitării dreptului de proprietate privată _____	205
§2. Limitele materiale ale obiectului dreptului de proprietate privată ____	207
2.1. Corporalitatea bunului, element determinant pentru limitele materiale ale proprietății private _____	207
2.2. Grănițuirea și acțiunea în grănițuire _____	208
2.3. Proprietatea asupra spațiului aflat deasupra terenului _____	209
2.4. Proprietatea asupra subsolului terenului _____	210
§3. Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată _____	211
3.1. Limite juridice ale dreptului de proprietate instituite în interes public _____	212
3.1.1. Interesul public – fundament în limitarea exercitării dreptului de proprietate privată _____	212

3.1.2. Servituțiile administrative _____	216
3.2. Limite juridice ale dreptului de proprietate instituite în interes privat _____	226
3.2.1. Interesul privat ca fundament al limitării exercitării proprietății private _____	226
3.2.2. Natura juridică a limitelor legale ale dreptului de proprietate instituite în interes privat _____	229
3.2.3. Limitele legale reciproce ale proprietății instituite în interes privat _____	236
3.2.4. Limitele legale unilaterale ale dreptului de proprietate instituite în interes privat _____	250
§4. Limitarea exercitării dreptului de proprietate pe calea rechiziției _____	269
4.1. Noțiune. Sediul reglementării _____	269
4.2. Obiectul rechiziției _____	270
4.3. Procedura rechiziției _____	271
4.4. Restituirea bunurilor și plata despăgubirii _____	272
§5. Limitele judiciare ale dreptului de proprietate. Inconvenientele de vecinătate _____	273
5.1. Starea de vecinătate _____	273
5.2. Obligația de bună-vecinătate _____	273
5.3. Formele de manifestare a abuzului de drept de proprietate _____	275
5.4. Exonerarea de răspundere pentru prejudiciile cauzate prin exercitarea normală a drepturilor _____	277
5.5. Echitatea ca fundament al obligației de reparare a inconvenientelor de vecinătate _____	279
5.6. Condițiile aplicării art. 630 C. civ. _____	282
5.7. Clasificarea inconvenientelor de vecinătate _____	284
5.8. Titularul obligației de reparare a prejudiciului _____	286
5.9. Regulile aplicabile reparării inconvenientelor anormale de vecinătate _____	287
CAPITOLUL AL IV-LEA. POSESIA _____	289
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și fundamentul posesiei _____</i>	<i>289</i>
§1. Noțiune _____	289
§2. Fundamentul posesiei _____	291
<i>Secțiunea a 2-a. Elementele definiției ale posesiei ca stare de fapt _____</i>	<i>293</i>
§1. Structura posesiei _____	299

§2. Protecția juridică acordată posesiei ca stare de fapt _____	303
<i>Secțiunea a 3-a. Coposesia, modalitate a posesiei</i> _____	304
<i>Secțiunea a 4-a. Dovada, dobândirea și încetarea posesiei</i> _____	306
§1. Dovada posesiei _____	306
§2. Dobândirea posesiei _____	308
§3. Păstrarea posesiei _____	311
§4. Încetarea posesiei _____	312
<i>Secțiunea a 5-a. Precaritatea</i> _____	315
§1. Noțiunea de precaritate _____	315
§2. Caracterele precarității _____	316
§3. Detentorii și posesorii precari _____	317
§4. Actele de simplă îngăduință și de pură facultate _____	320
§5. Intervertirea precarității _____	321
<i>Secțiunea a 6-a. Viciile posesiei</i> _____	325
<i>Secțiunea a 7-a. Efectele posesiei</i> _____	328
§1. Posesia creează o prezumție de titularitate de drept real în favoarea posesorului _____	328
§2. Posesorul de bună-credință dobândește proprietatea fructelor bunului pe care îl posedă _____	335
<i>Secțiunea a 8-a. Protecția juridică a posesiei pe calea acțiunilor posesorii</i> _____	340
§1. Sediul materiei _____	340
§2. Caracterele juridice ale acțiunilor posesorii _____	341
§3. Tulburarea și deposedarea, temeiuri ale acțiunilor posesorii _____	345
§4. Acțiunea posesorie generală sau în complângere _____	347
§5. Acțiunea posesorie specială sau în reintegrare _____	348
§6. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat _____	349
CAPITOLUL AL V-LEA. PROPRIETATEA PUBLICĂ _____	350
<i>Secțiunea 1. Noțiune. Obiect. Caractere juridice</i> _____	350
§1. Noțiunea de proprietate publică _____	350
§2. Obiectul proprietății publice _____	351
§3. Caracterele dreptului de proprietate publică _____	357
<i>Secțiunea a 2-a. Utilizarea domeniului public</i> _____	361
<i>Secțiunea a 3-a. Limitele exercitării dreptului de proprietate publică</i> _____	363
<i>Secțiunea a 4-a. Dobândirea dreptului de proprietate publică</i> _____	364
§1. Modurile de dobândire _____	364
§2. Dobândirea prin achiziție publică _____	366

§3. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	366
3.1. Reglementare _____	366
3.2. Principii _____	367
3.3. Obiectul exproprierii _____	372
3.4. Procedura exproprierii _____	373
3.5. Efectele juridice ale exproprierii _____	378
§4. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective de interes național, județean și local _____	384
§5. Donația sau legatul _____	390
§6. Convenția cu titlu oneros _____	391
§7. Trecerea din domeniul privat în domeniul public _____	393
§8. Dobândirea dreptului de proprietate publică prin alte moduri stabilite de lege _____	393
<i>Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate publică _____</i>	<i>396</i>
<i>Secțiunea a 6-a. Apărarea dreptului de proprietate publică și a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice _____</i>	<i>397</i>
§1. Apărarea dreptului de proprietate publică _____	397
§2. Apărarea drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice _____	399
<i>Secțiunea a 7-a. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică _____</i>	<i>399</i>
§1. Noțiune _____	399
§2. Constituirea dreptului de administrare _____	400
§3. Titularii dreptului de administrare _____	400
§4. Natura juridică a dreptului de administrare _____	403
§5. Caracterele juridice ale dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică _____	405
§6. Conținutul juridic al dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică _____	406
§7. Drepturile și obligațiile titularilor dreptului de administrare _____	407
§8. Încetarea dreptului de administrare _____	408
<i>Secțiunea a 8-a. Dreptul de concesiune asupra bunurilor proprietate publică _____</i>	<i>409</i>
§1. Noțiune și sediul reglementării _____	409
§2. Obiectul dreptului de concesiune _____	410
§3. Titularii dreptului de concesiune _____	410
§4. Conținutul contractului de concesiune _____	411
§5. Caracterele juridice ale contractului de concesiune _____	413

§6. Caracterile juridice ale dreptului de concesiune și regimul său juridic _____	414
§7. Încetarea contractului de concesiune _____	415
<i>Secțiunea a 9-a. Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra bunurilor proprietate publică</i> _____	416
§1. Noțiunea și sediul reglementării _____	416
§2. Constituirea dreptului de folosință gratuită _____	416
§3. Caracterile juridice ale dreptului de folosință gratuită _____	418
§4. Conținutul juridic al dreptului de folosință gratuită _____	418
§5. Încetarea dreptului de folosință gratuită _____	419
<i>Secțiunea a 10-a. Închirierea bunurilor proprietate publică</i> _____	419

CAPITOLUL AL VI-LEA. MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

PRIVATĂ _____	422
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și tipologia modalităților dreptului de proprietate</i> _____	422
§1. Noțiunea de modalitate a proprietății _____	422
§2. Tipologia modalităților proprietății _____	425
2.1. Proprietatea dedublată tipică. Exemple _____	425
2.2. Proprietatea dedublată atipică. Exemple _____	429
2.3. Proprietatea comună _____	436
<i>Secțiunea a 2-a. Coproprietatea obișnuită</i> _____	436
§1. Prezumția de coproprietate _____	436
§2. Trăsăturile coproprietății obișnuite _____	438
§3. Întinderea cotelor-părți în coproprietatea obișnuită _____	439
§4. Folosința bunului comun _____	440
§5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra fructelor produse de bunul comun _____	444
§6. Partajul de folosință _____	446
§7. Actele de conservare exercitate asupra bunului comun _____	447
§8. Actele de administrare asupra bunului comun _____	449
§9. Autorizarea instanței pentru încheierea unui act de administrare _____	451
§10. Actele de dispoziție asupra bunului comun _____	452
§11. Sancționarea nerespectării regulilor pentru încheierea valabilă a actelor de administrare și de dispoziție _____	453
11.1. Inopozabilitatea _____	453
11.2. Acțiunea posesorie _____	453
11.3. Acțiunea în revendicare _____	454

11.4. Situația vânzării întregului bun de către un coproprietar, fără acordul celorlalți _____	457
11.5. Partajul _____	458
§12. Contractele de administrare a coproprietății _____	458
<i>Secțiunea a 3-a. Coproprietatea forțată</i> _____	460
§1. Noțiunea de coproprietate forțată _____	460
§2. Regimul juridic general al coproprietății forțate _____	462
§3. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente _____	463
3.1. Noțiunea de părți comune _____	463
3.2. Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune _____	467
3.3. Actele juridice privind cotele-părți de coproprietate forțată _____	468
3.4. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra părților comune _____	468
§4. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune _____	477
4.1. Presumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune _____	477
4.2. Semnele de necomunitate _____	479
4.3. Obligația de construire a despărțiturilor comune _____	480
4.4. Obligația de a contribui la întreținerea și repararea despărțiturilor comune _____	481
4.5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor privind construcțiile și instalațiile aflate în legătură cu zidul comun _____	482
4.6. Drepturile și obligațiile coproprietarilor legate de înălțarea zidului comun _____	483
4.7. Dobândirea coproprietății asupra despărțiturilor _____	485
<i>Secțiunea a 4-a. Proprietatea comună în devălmășie</i> _____	486
§1. Noțiunea, izvorul și trăsăturile proprietății comune în devălmășie _____	486
§2. Exercițarea dreptului de proprietate devălmașă _____	489
<i>Secțiunea a 5-a. Încetarea proprietății comune pe cote-părți.</i> <i>Partajul</i> _____	493
§1. Dreptul de a sista coproprietatea _____	493
§2. Felurile partajului _____	495
§3. Împărțeala părților comune ale clădirilor _____	496
§4. Convențiile privitoare la suspendarea partajului _____	496
§5. Suspendarea pronunțării partajului prin hotărâre judecătorească _____	497

§6. Condițiile speciale privind capacitatea de exercițiu a coproprietarilor la partaj _____	498
§7. Inadmisibilitatea partajului în cazul uzucapiunii _____	498
§8. Reguli privitoare la modul de împărțire _____	499
§9. Suportarea datoriilor născute în legătură cu bunul comun _____	503
§10. Executarea silită privitoare la bunul comun _____	503
§11. Efectele juridice ale partajului _____	507
§12. Opozabilitatea unor acte juridice încheiate de un coproprietar cu privire la bunul comun _____	509
§13. Strămutarea garanțiilor constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți de drept _____	510
§14. Garanția pentru evicțiune și vicii ascunse _____	511
§15. Desființarea partajului _____	514
<i>Secțiunea a 6-a. Proprietatea periodică _____</i>	<i>517</i>
§1. Noțiune și natură juridică _____	517
§2. Dobândirea proprietății periodice _____	521
§3. Exercițarea dreptului de proprietate periodică _____	522
§4. Sancțiunea nerespectării obligațiilor de către titularul proprietății periodice _____	525
§5. Încetarea proprietății periodice _____	526

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI

DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____	528
<i>Secțiunea 1. Noțiunea și clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată _____</i>	<i>528</i>
§1. Noțiunea _____	528
§2. Clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată _____	530
<i>Secțiunea a 2-a. Uzucapiunea _____</i>	<i>531</i>
§1. Noțiune. Reglementare _____	531
§2. Justificarea și funcțiile uzucapiunii _____	532
§3. Domeniul de aplicare a uzucapiunii _____	533
§4. Aplicarea în timp și spațiu a normelor substanțiale privind uzucapiunea _____	536
Efectul Legii nr. 7/1996 asupra uzucapiunilor aflate sub incidența Decretului-lege nr. 115/1938 _____	540
§5. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864 _____	545
5.1. Uzucapiunea de 30 de ani (art. 1890 C. civ. 1864) _____	545
5.2. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani (art. 1895 C. civ. 1864) _____	546

5.3. Întreruperea și suspendarea termenului pentru uzucapiune _____	550
5.4. Invocarea uzucapiunii _____	554
5.5. Renunțarea la uzucapiune _____	559
5.6. Joncțiunea posesiilor _____	561
5.7. Efectul uzucapiunii _____	565
§6. Uzucapiunea în reglementarea Decretului-lege nr. 115/1938 _____	567
6.1. Uzucapiunea tabulară _____	567
6.2. Uzucapiunea extratabulară _____	569
§7. Uzucapiunea în Codul civil actual _____	575
7.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară _____	575
7.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară _____	578
7.3. Procedura aplicabilă uzucapiunilor după intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă _____	580
§8. Uzucapiunea prin notarea posesiei în cartea funciară _____	587
8.1. Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sistematice _____	587
8.2. Înscrierea posesiei în cartea funciară în cadrul înregistrării sporadice _____	591
8.3. Înscrierea posesiei în cartea funciară în temeiul art. 41 alin. (3) lit. c) din Legea nr. 7/1996 _____	592
§9. Uzucapiunea mobilă _____	593
<i>Secțiunea a 3-a. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință _____</i>	<i>594</i>
§1. Prezumțiile generate de posesia bunului mobil _____	594
§2. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (1) C. civ. _____	597
§3. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (2) C. civ. _____	603
§4. Ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (3) C. civ. _____	605
<i>Secțiunea a 4-a. Accesiunea _____</i>	<i>607</i>
§1. Noțiunea _____	607
§2. Formele accesiei _____	612
2.1. Accesiunea imobiliară naturală _____	612
2.1.1. Aluviunile _____	612
2.1.2. Terenul lăsat de apele curgătoare _____	613
2.1.3. Terenul lăsat de apele stătătoare _____	613
2.1.4. Avulsiunea _____	614
2.1.5. Proprietatea asupra albiilor râurilor, asupra insulelor și prundurilor _____	615
2.1.6. Dreptul de proprietate asupra insulelor nou-formate _____	616

2.1.7. Dreptul de proprietate asupra albiilor părăsite _____	616
2.1.8. Accesiunea naturală asupra animalelor _____	617
2.2. Accesiunea imobiliară artificială. Mecanisme de dobândire a dreptului de proprietate _____	620
2.2.1. Aspecte de terminologie specifică accesiunii imobiliare artificiale _____	620
2.2.2. Presumțiile legale în cazul accesiunii imobiliare artificiale _____	620
2.2.3. Mecanismul direct al accesiunii imobiliare artificiale _____	622
2.2.4. Mecanismul indirect al accesiunii imobiliare artificiale _____	624
2.2.5. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate rezultat din accesiune _____	627
2.3. Obiectul accesiunii imobiliare artificiale. Categorii de lucrări _____	630
2.4. Accesiunea imobiliară a lucrărilor autonome _____	632
2.4.1. Ipoteza realizării lucrării de către un proprietar pe terenul său, dar cu materialele altuia _____	632
2.4.2. Ipoteza realizării unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia _____	633
2.4.3. Buna-credință a autorului lucrării _____	633
2.4.4. Regimul juridic al accesiunii în situația în care autorul lucrării este de bună-credință _____	636
2.4.5. Regimul juridic al accesiunii în situația în care autorul lucrării este de rea-credință _____	638
2.4.6. Regimul juridic al accesiunii în situația lucrărilor realizate parțial asupra imobilului autorului _____	641
2.5. Accesiunea lucrărilor adăugate cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia _____	643
2.5.1. Accesiunea lucrărilor adăugate necesare _____	643
2.5.2. Accesiunea lucrărilor adăugate utile _____	643
2.5.3. Accesiunea lucrărilor adăugate voluptuare _____	644
2.6. Accesiunea lucrărilor provizorii efectuate asupra imobilului altuia _____	645
2.7. Drepturile autorului lucrării efectuate asupra imobilului altuia _____	645
2.7.1. Dreptul autorului lucrării la indemnizație _____	645
2.7.2. Dreptul autorului lucrării la ridicarea materialelor _____	648

2.8. Cazurile speciale de accesione _____	649
§3. Accesiunea mobilă _____	651
<i>Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească ca mod de dobândire a dreptului de proprietate _____</i>	<i>653</i>
<i>Secțiunea a 6-a. Ocupațiunea _____</i>	<i>664</i>
§1. Noțiune. Sediul reglementării _____	664
§2. Caracterul original al dobândirii dreptului de proprietate prin ocupațiune _____	665
§3. Obiectul ocupațiunii _____	665
<i>Secțiunea a 7-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin tradițiune _____</i>	<i>673</i>
CAPITOLUL AL VIII-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE PROPRIETĂȚII PRIVATE _____	676
<i>Secțiunea 1. Teoria dezmembrării dreptului de proprietate privată _____</i>	<i>676</i>
§1. Expunerea teoriei dezmembrării dreptului de proprietate privată _____	676
1.1. Relevanța conținutului proprietății pentru apariția dezmembrămintelor. Partajarea prerogativelor proprietății asupra bunului _____	677
1.2. Partajarea utilităților bunului ca reper pentru dezmembrarea dreptului de proprietate privată _____	680
§2. Critica teoriei dezmembrării dreptului de proprietate _____	683
2.1. Teoria neo-personalistă asupra dezmembrămintelor proprietății sau despre dezmembrămintele proprietății ca obligații reale _____	683
2.2. Influența teoriei drepturilor potestative asupra dezmembrămintelor proprietății _____	687
§3. Inexigibilitatea dezmembrămintelor proprietății _____	690
§4. Opozabilitatea dezmembrămintelor dreptului de proprietate. Raportul juridic real _____	692
§5. Dezmembrămintele proprietății ca sarcini ale bunului _____	700
§6. Rolul obligațiilor <i>propter rem</i> în raportul de dezmembrare a proprietății _____	708
<i>Secțiunea a 2-a. Posesia specifică dezmembrămintelor proprietății private _____</i>	<i>710</i>
§1. Posesia neexclusivă asupra bunului _____	710
§2. Posesia și caracterul temporar al dezmembrămintelor proprietății private _____	713
§3. Lipsa posesiei sau neuzul dezmembrămintelor proprietății _____	714

<i>Secțiunea a 3-a. Protecția în petitoriu a dezmembrămintelor</i>	
<i>proprietății private</i> _____	719
§1. Urmărirea și preferința în cazul dezmembrămintelor	
proprietății _____	719
§2. Protecția dezmembrămintelor prin acțiunea confesorie _____	721
<i>Secțiunea a 4-a. Uzufuctul</i> _____	724
§1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de uzufruct _____	724
§2. Constituirea uzufructului _____	731
2.1. Convenția _____	731
2.2. Partajul _____	732
2.3. Testamentul _____	733
2.4. Constituirea uzufructului succesiv _____	734
2.5. Uzucapiunea _____	737
§3. Obiectul uzufructului _____	739
Cvasiuzufructul _____	740
Uzufuctul asupra bunurilor corporale _____	744
§4. Prerogativele uzufructuarului _____	745
4.1. Posesia uzufructuarului _____	745
4.2. Perceperea fructelor _____	746
4.3. Constituirea altor drepturi reale _____	750
4.4. Cesiunea uzufructului _____	751
4.5. Încheierea contractelor de locațiune _____	752
4.6. Dreptul uzufructuarului asupra lucrărilor și îmbunătățirilor	
aduse bunului primit în uzufruct _____	754
4.7. Apărarea uzufructului _____	756
§5. Obligațiile uzufructuarului _____	757
5.1. Obligațiile uzufructuarului la intrarea în uzufruct _____	757
5.1.1. Obligația de inventariere a bunurilor mobile și de	
constatare a stării bunurilor imobile _____	757
5.1.2. Obligația de a constitui garanție _____	760
5.2. Obligațiile uzufructuarului pe parcursul uzufructului _____	762
5.2.1. Obligația de a conserva substanța bunului _____	762
5.2.2. Obligația de a respecta destinația bunurilor _____	764
5.2.3. Obligația uzufructuarului de a suporta reparațiile de	
întreținere _____	765
5.2.4. Obligația de a-l înștiința pe nuda proprietar despre	
necesitatea reparațiilor mari _____	767
5.2.5. Obligația de a suporta datoriile, sarcinile și cheltuielile	
în caz de litigiu _____	767

5.2.6. Obligația de a aduce la cunoștința nudului proprietar orice uzurpare sau contestare a dreptului de proprietate	769
5.2.7. Obligația uzufructuarului de a răspunde pentru prejudicii	770
§6. Drepturile și obligațiile nudului proprietar	770
6.1. Drepturile nudului proprietar	770
6.1.1. Dreptul de dispoziție	770
6.1.2. Dreptul de a apăra nuda proprietate	771
6.1.3. Dreptul de a solicita încetarea uzufructului pentru abuz de folosință	772
6.2. Obligațiile nudului proprietar	772
6.2.1. Obligația de a preda bunul și de a nu-l împiedica pe uzufructuar în exercitarea dreptului	772
6.2.2. Obligația de a garanta pentru evicțiune și obligațiile propter rem	773
§7. Tipuri particulare de uzufruct	773
7.1. Uzufructul asupra pădurilor	773
7.2. Uzufructul asupra pomilor fructiferi	775
7.3. Uzufructul asupra carierelor de piatră și de nisip aflate în exploatare	775
7.4. Uzufructul asupra unei turme	776
7.5. Uzufructul asupra unui fond de comerț	777
7.6. Uzufructul asupra creanțelor	778
7.7. Uzufructul asupra rentei viagere	787
7.8. Uzufructul asupra valorilor mobiliare	788
7.9. Uzufructul asupra unui portofoliu de valori mobiliare	791
7.10. Uzufructul asupra unei universalități de drept	792
§8. Stingerea uzufructului	793
8.1. Cauze de stingere	793
8.1.1. Moartea uzufructuarului sau încetarea personalității juridice	793
8.1.2. Expirarea termenului	794
8.1.3. Consolidarea	796
8.1.4. Neuzul uzufructului	797
8.1.5. Renunțarea la dreptul de uzufruct	799
8.1.6. Uzucapiunea ca mod de stingere a uzufructului	801
8.1.7. Pieirea totală a bunului	801
8.1.8. Abuzul de folosință	803

8.1.9. Alte cauze de stingere a uzufructului (rezoluțiunea, revocarea sau anularea dreptului nudului proprietar sau desființarea titlului constitutiv al uzufructului) _____	805
8.2. Efectele stingerii uzufructului _____	807
<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i> _____	809
§1. Caracteristici comune _____	809
§2. Dreptul de uz _____	809
2.1. Noțiune _____	809
2.2. Natura juridică _____	810
2.3. Drepturile uzuarului _____	810
2.4. Constituirea uzului _____	812
2.5. Obligațiile uzuarului _____	813
2.6. Stingerea uzului _____	814
§3. Dreptul de abitație _____	814
3.1. Noțiune. Limite. Trăsături _____	814
3.2. Dreptul de abitație al soțului supraviețuitor _____	815
<i>Secțiunea a 6-a. Dreptul de superficie</i> _____	816
§1. Noțiunea, natura juridică și trăsăturile dreptului de superficie _____	816
1.1. Noțiunea _____	816
1.1.1. Istoricul definiției _____	818
1.1.2. Dreptul de folosință asupra terenului – prerogativă accesorie _____	821
1.2. Natura juridică a superficiei depline _____	822
1.3. Natura juridică a superficiei ca drept de a construi pe terenul altuia în vederea dobândirii proprietății asupra construcției (superficia incipientă sau secundară) _____	826
1.4. Trăsăturile dreptului de superficie _____	832
1.4.1. Superficia este un drept real cu potențial tridimensional _____	832
1.4.2. Superficia este un drept real complex cu caracter temporar _____	834
§2. Constituirea superficiei _____	837
2.1. Constituirea superficiei prin act juridic _____	837
2.1.1. Constituirea prin act juridic a superficiei ca drept de a construi pe terenul altuia pentru a deveni proprietarul construcției (incipientă, secundară) _____	838
2.1.2. Constituirea superficiei prin renunțarea proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea imobiliară _____	844

2.1.3. Constituirea superficiei prin cesiunea către un terț a dreptului de a invoca accesiunea _____	849
2.2. Constituirea superficiei prin uzucapiune _____	851
2.3. Constituirea unor superficiei atipice _____	852
2.4. Alte superficiei legale _____	862
2.5. Înscrierea superficiei în cartea funciară _____	866
§3. Exercițarea dreptului de superficiei _____	867
3.1. Dreptul superficiarului de a exercita drepturile proprietarului imobilului în caz de accesiune imobiliară _____	868
3.2. Dreptul superficiarului de a înstrăina superficia _____	875
3.3. Apărarea dreptului de superficiei _____	875
3.4. Obligația superficiarului de a conserva structura construcției _____	876
3.5. Obligația superficiarului de a conserva construcția _____	877
§4. Încetarea superficiei _____	879
4.1. Expirarea termenului _____	879
4.2. Consolidarea dreptului de proprietate _____	886
4.3. Pieirea construcției _____	887
<i>Secțiunea a 7-a. Dreptul de servitute _____</i>	<i>888</i>
§1. Noțiunea, natura juridică și trăsăturile dreptului de servitute _____	888
1.1. Noțiunea _____	888
1.2. Natura juridică _____	889
1.3. Trăsăturile juridice ale dreptului de servitute _____	894
§2. Clasificarea servituțiilor _____	898
2.1. Servituțiile continue și necontinue _____	899
2.2. Servituțiile aparente și neaparente _____	901
2.3. Servituțiile pozitive și negative _____	902
§3. Constituirea dreptului de servitute _____	903
3.1. Dobândirea servituției prin act juridic _____	903
3.2. Dobândirea servituției prin uzucapiune _____	906
§4. Exercițarea dreptului de servitute _____	914
4.1. Cadru de exercitare _____	914
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant _____	915
4.3. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit _____	918
§5. Acțiunile care se pot exercita de către proprietarii celor două fonduri _____	922
5.1. Acțiuni la dispoziția proprietarului fondului dominant _____	922
5.1.1. Acțiunea confesorie _____	922
5.1.2. Acțiunea posesorie _____	923

5.1.3. Acțiunea în despăgubiri _____	924
5.2. Acțiuni la dispoziția proprietarului fondului aservit _____	924
5.2.1. Acțiunea negatorie _____	924
5.2.2. Acțiunea posesorie _____	925
5.2.3. Acțiunea în despăgubiri _____	925
§6. Stingerea servituților _____	925
6.1. Consolidarea _____	926
6.2. Renunțarea proprietarului fondului dominant la servitute _____	927
6.3. Expirarea termenului _____	928
6.4. Răscumpărarea servituții de trecere _____	929
6.5. Imposibilitatea definitivă de exercitare a servituții _____	930
6.6. Neuzul servituții _____	931
6.7. Alte cauze de stingere a servituții _____	937
CAPITOLUL AL IX-LEA. ELEMENTE DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ _____	939
<i>Secțiunea 1. Considerații introductive _____</i>	<i>939</i>
§1. Necesitatea publicității imobiliare _____	939
§2. Forme de publicitate _____	940
§3. Condiții generale de publicitate _____	942
§4. Funcțiile publicității imobiliare _____	945
4.1. Funcția informativă sau declarativă _____	946
4.2. Funcția de opozabilitate _____	946
4.3. Funcția constitutivă sau translativă _____	947
4.4. Funcția achizitivă _____	947
4.5. Funcția de soluționare a conflictelor de drepturi între dobânditorii succesivi ai aceleiași drept real imobiliar _____	948
4.6. Funcția probatorie _____	949
§5. Sisteme de publicitate imobiliară _____	949
§6. Sistemele de publicitate imobiliară în România și evoluția lor _____	951
<i>Secțiunea a 2-a. Regimul juridic general al cadastrului _____</i>	<i>953</i>
§1. Noțiunea și funcțiile cadastrului _____	953
§2. Documentele tehnice ale cadastrului _____	954
§3. Cadrul instituțional al activității de cadastru _____	955
<i>Secțiunea a 3-a. Cărțile funciare _____</i>	<i>955</i>
§1. Noțiunea de imobil în sistemul cărților funciare _____	955
§2. Noțiunea și obiectul cărții funciare _____	958
§3. Alcătuirea cărții funciare _____	959
§4. Principiile cărții funciare _____	961
4.1. Principiul publicității integrale _____	961

4.2. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară _____	964
4.3. Principiul neutralității (disponibilității) _____	965
4.4. Principiul legalității înscrierilor în cartea funciară _____	970
4.5. Principiul specialității înscrierilor în cartea funciară _____	972
4.6. Principiul priorității înscrierilor în cartea funciară _____	973
4.7. Principiul publicității materiale a cărților funciare _____	977
4.8. Principiul efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară _____	989
<i>Secțiunea a 4-a. Înscrierile în cartea funciară _____</i>	<i>992</i>
§1. Clasificarea înscrierilor _____	992
§2. Intabularea în cartea funciară _____	994
§3. Înscrierea provizorie în cartea funciară _____	996
§4. Notarea în cartea funciară _____	998
§5. Acțiunile de carte funciară _____	1004
5.1. Acțiunea în prestație tabulară _____	1004
5.2. Acțiunea în justificare tabulară _____	1010
5.3. Acțiunea în rectificare tabulară _____	1010

CAPITOLUL AL X-LEA. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

PRIVATĂ. REVENDICAREA IMOBILIARĂ _____	1016
<i>Secțiunea 1. Acțiunile petitorii _____</i>	<i>1016</i>
§1. Noțiunea și clasificarea acțiunilor petitorii _____	1016
§2. Acțiunea în revendicare imobiliară _____	1017
2.1. Noțiunea, caracterele și condițiile acțiunii în revendicare _____	1017
2.2. Regimul de drept comun al acțiunii în revendicare imobiliară _____	1019
Rectificarea cărții funciare ca urmare a comparației titlurilor _____	1034
Rectificarea cărții funciare ca urmare a desființării dreptului înscris în favoarea pârâtului [întemeiată pe art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2] _____	1036
Rectificarea cărții funciare întemeiată pe art. 908 alin. (1) pct. 3 C. civ. _____	1042
Rectificarea cărții funciare întemeiată pe art. 908 alin. (1) pct. 4 C. civ. _____	1043
§3. Regimul special al acțiunii în revendicare imobiliară _____	1047
3.1. Caracterul reparator al legilor speciale de revendicare _____	1047
3.2. Categoriile de imobile care intră sub incidența Legii nr. 10/2001 _____	1049

3.3. Imobile care nu pot face obiectul restituirii în temeiul Legii nr. 10/2001_____	1051
3.4. Persoanele îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001 _____	1053
3.5. Procedura restituirii. Aspecte generale _____	1055
3.6. Calitatea procesuală pasivă în procedura restituirii în temeiul Legii nr. 10/2001 _____	1056
3.7. Efectele înstrăinării imobilelor care fac obiectul Legii nr. 10/2001 înainte de intrarea în vigoare a acestei legi _____	1057
3.8. Corelația dintre acțiunea în revendicare de drept comun și cea prevăzută de legile speciale _____	1059
3.9. Proba dreptului de proprietate în procedurile speciale de restituire _____	1061
INDEX _____	1065

CAPITOLUL AL II-LEA.

PROPRIETATEA CA DREPT REAL PRINCIPAL

Secțiunea 1. Drepturile reale principale ca instrumente de apropiere

§1. Noțiunea

Drepturile reale principale sunt drepturi subiective civile patrimoniale în virtutea cărora titularul lor își poate exercita prerogativele asupra unui bun determinat, în mod direct și nemijlocit, fără a fi necesară intervenția unei alte persoane.

Drepturile reale principale sunt instrumente de apropiere. Prin intermediul drepturilor reale, lucrurile sunt apropiate și transformate în bunuri. Drepturile reale principale se realizează prin exercitare directă asupra bunurilor și permit extragerea de către titular a tuturor utilităților pe care un bun le oferă, dobândind conținut patrimonial. Valoarea de uz a bunului se reflectă în valoarea dreptului care conține prerogativele ce permit extragerea acestor utilități. Când bunul este transmis altei persoane, i se atribuie o valoare de schimb, care nu este neapărat egală cu valoarea de uz din patrimoniul transmitătorului, ci este rezultatul unui acord asupra valorii de uz a bunului între cel care transmite bunul și cel care îl dobândește.

Vom arăta, mai întâi, cum servesc drepturile reale principale apropierii bunurilor, apoi care este caracteristica drepturilor reale care permite exercitarea lor directă asupra bunurilor apropiate, fără concursul altei persoane. Trăsăturile drepturilor reale principale vor fi apoi reliefate prin compararea lor cu drepturile de creață, cu drepturile potestative, cu drepturile reale accesorii, precum și cu obligațiile reale.

§2. Obiectul drepturilor reale principale. Distincția dintre lucruri și bunuri

2.1. Concepția anterioară noului Cod civil

Lucrurile sunt obiecte exterioare persoanei, diferite de aceasta. Lucrurile nu au spirit, nu au rațiune, nu au o voință proprie, nu urmăresc o anume finalitate în existența lor. Nu au personalitate juridică și nici drepturi sau obligații prin care să și-o afirme. Prin raportare la persoane, categoria lucrurilor are vocație reziduală, întrucât tot ce nu este persoană este lucru. Persoana, însă, are facultatea de a-și exprima voința, are dreptul de a acționa potrivit propriei voințe pentru a-și realiza interesele. Are personalitate juridică și liber arbitru. Lucrurile se supun voinței persoanei. Lucrurile nu există pentru ele însele, ci pentru a realiza interesele unei persoane. Rolul apropierii este de a face ca un lucru exterior persoanei să intre

în sfera sa de putere, să îi aparțină, să îi servească interesele^[1]. Pentru aceasta, lucrurile trebuie să fie apropiabile.

În doctrina anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil, noțiunea de bunuri^[2] avea o dublă accepție. Ea semnifică atât lucrurile care fac obiectul dreptului de proprietate, cât și drepturile care poartă asupra acestor lucruri.

În lipsa unei definiții a bunurilor în vechea reglementare, doctrina a recurs, în principal, la trei criterii pentru a contura conceptul de bunuri: utilitatea, valoarea economică și apropierea.

Mai întâi, bunurile au fost definite prin prisma utilității lor pentru om. Astfel, erau considerate bunuri „lucrurile care sunt utile”^[3] sau „lucrurile care servesc folosinței omului și care îi permit acestuia să își satisfacă nevoile, fie direct, servindu-se de ele, culegându-i fructele, fie indirect, schimbându-le cu alte lucruri apte să le satisfacă nevoile”^[4]. Utilitatea nu este însă un criteriu satisfăcător pentru a defini bunurile, deoarece, pe de-o parte, pot exista și lucruri utile persoanei care nu sunt bunuri, întrucât aceasta apreciază că nu trebuie să și le aproprie, iar pe de altă parte, utilitatea presupune preexistența unei legături a persoanei cu bunul, legătură ce se stabilește pe calea dreptului care poartă asupra bunului. Criteriului utilității i s-a adăugat astfel criteriul apropierii, bunurile fiind considerate lucruri cu o anumită utilitate și care sunt susceptibile de apropiere^[5]. Aplicarea acestui dublu criteriu a condus la opinia că bunuri sunt atât lucrurile, cât și drepturile, care a cunoscut și varianta mai radicală, potrivit căreia nu lucrurile sunt bunuri, ci drepturile care poartă asupra lor.

Formularea „susceptibil de apropiere” a fost criticată de către unii autori, deoarece nu este suficient ca lucrul să fie susceptibil de apropiere pentru a deveni bun, ci este necesar să fie apropiat. Astfel, s-a afirmat că este imprecis să considerăm că lucrul devine bun dacă face obiectul unui drept patrimonial, deoarece înainte de a deveni obiectul unui drept patrimonial, acesta trebuie mai întâi să devină obiect al dreptului de proprietate. Nu s-ar putea constitui un uzufruct, o servitute, o ipotecă asupra unui lucru, ci doar asupra unui bun, adică asupra unui lucru care aparține

^[1] A se vedea P. BERLIOZ, *Droit des biens*, op. cit., p. 33-41.

^[2] S-a spus că folosirea pluralului (definim în general bunurile, iar nu bunul) trădează imposibilitatea de a înțelege o noțiune conceptuală; a se vedea CH. CARON, H. LECUYER, *Le droit des biens*, Dalloz, Paris, 2002, p. 10.

^[3] A se vedea F. ZENATI, *Les biens*, PUF, Paris, 1988, p. 13.

^[4] A se vedea FR. TERRÉ, PH. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 10^e éd., Dalloz, Paris, 2018, p. 32.

^[5] A se vedea M. PLANIOL, G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français, T. II. Les biens*, LGDJ, Paris, 1926, p. 57, apud O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 65 și nota 34.

deja în proprietate unei persoane. Similar, un drept de creanță care are ca obiect creanța, nu se poate concepe fără pre existența unui bun al debitorului^[1].

Astfel, într-un prim sens, bunurile erau considerate lucrurile care pot servi folosinței omului și care îi permit acestuia să își satisfacă nevoile^[2]. Pentru realizarea scopului patrimonial este necesară, în prealabil, apropierea bunului. De asemenea, acest sens al bunurilor ne trimite la noțiunea de valoare, care rezumă în mod esențial acest concept^[3].

Plecând de la cele două tipuri de utilități pe care le poate oferi un bun, folosința și dispoziția, se poate recunoaște unui bun o valoare de uz, care este rezultatul folosinței bunului, și o valoare de schimb, care este efectul exercitării dispoziției asupra bunului. Valoarea de uz are atât o componentă obiectivă, determinată de trăsăturile intrinseci lucrului, cât și una subiectivă, care constă în aprecierea proprietarului asupra utilității pe care lucrul i-o oferă și care îi justifică apropierea. Spre deosebire de valoarea de uz, care ține seama de calitățile imediate ale bunului, valoarea de schimb funcționează în manieră mediată, în relația cu altul. Dacă un bun nu îi oferă proprietarului satisfacerea unor nevoi imediate, va putea obține prin schimb un bun apt să i le satisfacă. Valoarea de schimb este, prin urmare, aptitudinea unui lucru de a procura proprietarului, pe calea unei operațiuni de schimb, utilități pe care lucrul nu le are în mod natural^[4]. Legătura dintre valoarea de uz și valoarea de schimb constă în aceea că valoarea de schimb este determinată de modul în care cele două părți implicate în schimb apreciază valoarea de uz a bunului. Un bun are acces la schimb numai dacă și cel care îl primește în schimb face propria evaluare a utilităților bunului^[5].

Valoarea de uz stă la baza teoriei dezmembrămintelor, în timp ce valoarea de schimb fundamentează drepturile reale accesorii. Garanțiile participă și ele la tehnica dezmembrării utilităților, deoarece, prin constituirea unei garanții, proprietarul bunului renunță în profitul unui terț la o utilitate particulară a bunului său, aceea de a-l vinde în schimbul unui preț.

Explicațiile privind valoarea de uz a bunului ne ajută să înțelegem caracterul de sarcină pe care îl au dezmembrămintele pentru proprietate. În toate cazurile, dezmembrămintele produc scăderea valorii de uz de care se bucură proprietarul, cauzează o minus-valoare ce se regăsește în pasivul patrimonial al proprietarului, și

[1] A se vedea I. REGHINI, *Introducere în dreptul civil*, vol. II, de I. REGHINI, Ș. DIACONESCU, P. VASILESCU, Ed. Sfera Juridică, col. Universitaria, Cluj-Napoca, 2007, p. 37-38.

[2] Y. Strickler afirmă că un lucru nu se califică a fi bun, în sens juridic, decât dacă prezintă o utilitate pentru om și dacă face obiectul unei aproprieri private; a se vedea Y. STRICKLER, *Les biens*, Thémis droit, PUF, Paris, 2006, p. 6.

[3] A se vedea CH. CARON, H. LECUYER, *Le droit des biens*, Dalloz, Paris, 2002, p. 10-11.

[4] A se vedea W. DROSS, *Droit des biens*, 3^e éd., LGDJ, Paris, 2017, p. 33-34.

[5] *Ibidem*.

care, concomitent, mărește activul patrimonial al titularului de membră a marelui patrimoniu constituit.

Al doilea înțeles al noțiunii de bun are în vedere dreptul care poartă asupra lucrurilor, atât asupra celor materiale, cât și asupra celor imateriale.

Lucrul devine obiect al dreptului, adică este perceput valoric, doar prin înscrierea dreptului în patrimoniu. Aproprierea lucrului marchează momentul intrării lucrului în patrimoniu, sub forma dreptului căruia îi servește de obiect. De aceea, activul patrimonial cuprinde numai drepturi^[1]. Dacă nu devine obiectul unui drept, lucrul nu intră în sfera bunurilor. Din această categorie fac parte *res nullius*, adică lucrurile care n-au avut niciodată stăpân, și *res derelictae*, adică lucrurile care au avut stăpân, dar care au fost abandonate de către acesta.

S-a afirmat, în doctrina franceză, că noțiunea de bun este o construcție a spiritului, așa cum este și conceptul de persoană, indispensabile dreptului pentru a percepe și modela realitatea. Cu ajutorul noțiunii de bun, dreptul afirmă sau neagă diversitatea realității. A asimila bunul cu lucrul înseamnă a confunda mijlocul elaborat de drept pentru a percepe realitatea, cu realitatea însăși. În această concepție, bunurile nu sunt lucruri apropiabile, ci drepturi patrimoniale apropiate^[2].

Confuzia dreptului cu obiectul acestuia și cuprinderea lor în categoria unică de bunuri este intim legată de concepția despre proprietate. Proprietatea este dreptul cel mai deplin pe care îl putem avea asupra unui lucru, astfel că gândirea noastră ajunge să identifice dreptul cu lucrul. Această concepție poartă amprenta dreptului roman, unde proprietatea absoarbe materia lucrurilor până la punctul de a se identifica cu ea. În felul acesta triumfă exclusivismul proprietății, deoarece, dacă dreptul se confundă cu lucrul, nu mai putem concepe existența unor drepturi concurente asupra lucrului^[3].

S-a afirmat că doar în aparență bunurile includ atât drepturile, cât și lucrurile care fac obiectul drepturilor. În realitate, doar drepturile sunt bunuri. Afirmarea este susținută, pe de-o parte, prin ideea de valoare, apreciată a fi consubstanțială noțiunii de bun. Însă, nu lucrurile, prin ele însele, au valoare, ci drepturile care le au ca obiect^[4]. Apoi, aplicarea criteriului apropiabilității potențează confuzia dreptului cu lucrul. Deși atât drepturile, cât și lucrurile sunt susceptibile de apropiere, apropiabilitatea lucrului ne conduce la proprietate, în timp ce apropiabilitatea

^[1] *Ibidem*, p. 18.

^[2] *Ibidem*, p. 16; a se vedea și CH. LARROUMET, *Droit civil. Les biens. Droits réels principaux*, t. II, 4^e éd., Economica, Paris, 2004, nr. 18; O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, C. MUNTEANU, *Eseu asupra clasificării bunurilor în dreptul civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 41-43; M.N. COSTIN, C.N. COSTIN, *Dicționar de drept civil de la A la Z*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 81; de asemenea, Zenati afirmă că nu are sens să considerăm ca obiect al aproprierii însuși instrumentul de apropiere; a se vedea F. ZENATI, *Les biens*, op. cit., 1988, p. 14.

^[3] A se vedea CH. CARON, H. LECUYER, op. cit., p. 11-12.

^[4] *Ibidem*, p. 12.

drepturilor ne trimite la ideea de titularitate^[1]. Titularitatea caracterizează orice drept subiectiv, inclusiv dreptul de proprietate, pentru că reprezintă manifestarea legăturii dintre drept și persoana în patrimoniul căreia se află dreptul.

Noțiunea de proprietate, în accepțiunea modernă, s-a îndepărtat mult de ceea ce reprezenta proprietatea romană^[2].

Romanii considerau lucrul ca o constelație de elemente. Elementele periferice erau reprezentate de diferitele utilități ale lucrului, *usus și fructus*, iar nucleul era format de lucrul în sine, independent de orice utilitate pe care o are, respectiv calitatea sa de a fi propriu cuiva. Această disociere și opoziție între dimensiunea utilitară a lucrului și cea privativă explică de ce, când lucrul este grevat de uzufruct și sunt transferate utilitățile lucrului uzufructuarului, nudul proprietar conservă lucrul în sine^[3].

În dreptul roman, *proprietas* avea particularitatea că nu era susceptibilă de a fi transformată într-un drept. A transfera proprietatea însemna a transfera lucrul în ceea ce are el esențial, adică în calitatea sa de a fi propriu cuiva. Se distingea astfel transferul proprietății de transferul utilităților lucrului. Prin transferul utilităților se constituia un drept asupra unui lucru al altuia. Nudul proprietar rămânea cu un *dominium* asupra proprietății sale, asupra lucrului în sine, iar singurul care avea un drept asupra lucrului era cel care dobânda folosința lucrului (*dominium in re propria, jus in re aliena*)^[4].

În doctrina contemporană, se apreciază că noțiunea de proprietate obiectivă, care a fost atât de mult timp neglijată, ar putea contribui la înțelegerea unei distincții între proprietăți și bunurile corporale. Se afirmă că într-o societate în care prevalează imaterialul, incorporalul, aplicarea criteriului tactil în diferențierea bunurilor corporale și incorporale ar trebui depășită. Se consideră că ar trebui să distingem între proprietăți și drepturi corporale. Proprietățile pot fi, la rândul lor, corporale și incorporale. Justificarea acestei clasificări ar consta în faptul că există un corp de reguli specifice drepturilor corporale, care nu se aplică proprietăților corporale^[5].

2.2. Concepția actuală asupra bunurilor

Ce este lucrul. Articolul 535 C. civ. definește bunurile ca „(...) lucrurile, corporale sau necorporale, care constituie obiectul unui drept patrimonial”. Astfel, distinge, pe

[1] *Ibidem*, p. 12-13.

[2] Etimologic, proprietatea nu vine de la *dominium*, termen care semnifică puterea exclusivă asupra unui lucru, ci de la *proprietas*, care înseamnă calitatea unui lucru de a fi propriu unei persoane, de a-i aparține, așa cum *fructus* desemna calitatea unui lucru de a produce fructe; a se vedea F. ZENATI-CASTAING, *La propriété, mécanisme fondamental du droit*, în RTDciv. nr. 3/2006, p. 445-446.

[3] *Ibidem*, p. 449.

[4] *Ibidem*, p. 445-446; autorul arată că noțiunea de proprietate obiectivă are o importanță care depășește problema constituirii uzufructului, dacă ne gândim că transferul de proprietate a fost falsificat de gânditorii medievali, sub schema transferului dreptului de proprietate. Romaniștii medievali au transformat proprietatea într-un drept, marginalizând, progresiv, *dominium*, și anihilând noțiunea de proprietate obiectivă, făcând să triumfe dreptul subiectiv.

[5] Drepturile corporale sunt bunuri care se transmit prin mijloace specifice (remiterea titlului, notificare), se sting prin abandon și sunt susceptibile de prescripție extinctivă; a se vedea *ibidem*, p. 451.

de-o parte, între bun și lucru, iar pe de altă parte, între bun și dreptul patrimonial care are bunul ca obiect.

Între lucru și bun nu poate fi pus semnul egalității, după cum și între drept și bun sunt diferențe conceptuale. Lucrul are aptitudinea de a deveni bun numai prin apropiere, prin sustragerea sa de la uzul public și intrarea în sfera de apropiere privată a unei persoane. Adică, numai prin intermediul dreptului patrimonial.

Prin lucru înțelegem tot ce se află în natură, perceput ca exterior persoanei, cu o existență materială, în cazul lucrului corporal, sau abstractă, în cazul celui necorporal. Legiuitorul folosește în art. 535 C. civ. un criteriu unic în definirea bunurilor. Definiția dată bunurilor nu recurge la criteriul utilității sau la cel al valorii economice pentru a distinge între bun și lucru, ci apelează la cel al stabilirii relației între persoană și lucru pe calea dreptului patrimonial. Acest criteriu este nu numai relevant pentru definiție, dar și suficient, pentru că le include și le presupune pe celelalte. Valoarea economică a unui bun este un criteriu luat implicit în considerare în definiție, având în vedere că dreptul care îl are ca obiect este unul patrimonial.

Fiind bunuri numai lucrurile ce fac obiectul unui drept patrimonial, legiuitorul înțelege să supună limitelor impuse de lege fenomenul de abstragere a unui bun de la uzul public. Nu pot deveni bunuri lucrurile comune care nu aparțin nimănu și al căror uz este comun tuturor (*res communes*), ca aerul, apa mării, razele soarelui, după cum nu pot fi considerate bunuri nici lucrurile abandonate, părăsite (*res derelictae*), deoarece nu sunt în stăpânirea vreunei persoane.

Lucrurile comune sunt sustrate aproprierii pentru că trebuie asigurat accesul tuturor la utilizarea lor, fiind necesare măsuri de protecție care să le conserve și să împiedice o folosire abuzivă care ar dăuna tuturor. Sunt lucruri care pot fi utilizate independent de orice apropiere individuală sau colectivă. Este însă posibilă o apropiere individuală a acestor bunuri într-o anumită formă determinată, atunci când sunt captate într-un spațiu sau volum concret. De exemplu, apa mării este un lucru comun, dar îmbuteliată într-o sticlă, poate fi apropiată. *Res communes* se deosebesc de *res nullius*, care nu aparțin nimănu într-un anumit moment, dar sunt apropiabile prin natura lor. La rândul lor, și *res derelictae*, deși abandonate, sunt apropiabile^[1].

Pot fi bunuri atât lucrurile însuflețite, cât și cele neînsuflețite.

Animalelor nu li se recunoaște personalitate juridică, astfel că rămân în sfera lucrurilor, recunoscându-li-se calitatea de bun, atunci când sunt apropiate.

Embrionul și fetusul uman nu pot fi considerate lucruri, după cum nu pot fi considerate nici persoane. Includerea acestora în rândul bunurilor ar echivala cu transformarea lor în obiecte comerciale, operațiune riscantă și cu impact negativ pe planul respectului pe

^[1] F. TERRÉ, PH. SIMLER, *op. cit.*, 2018, p. 10.

care îl datorăm ființei umane. Nici statutul de persoană nu este recunoscut embrionului, de vreme ce suprimarea sa nu este incriminată ca omucidere de legea penală^[1].

Cadavrul este considerat un lucru, dar nu poate face niciodată obiect de drept real, deoarece nu este perceput a fi un lucru ca oricare altul. De aceea, se impune a fi tratat cu respect, decență și demnitate. Este însă posibilă prelevarea de țesuturi, organe sau celule cu respectarea dispozițiilor prevăzute de legea specială^[2].

În art. 80 C. civ. este reglementată respectarea voinței persoanei decedate în privința propriilor funeralii sau a corpului său după moarte, iar în dispozițiile art. 81 C. civ. se arată că „Prelevarea de organe, țesuturi și celule umane, în scop terapeutic sau științific, de la persoanele decedate se efectuează numai în condițiile prevăzute de lege, cu acordul scris, exprimat în timpul vieții, al persoanei decedate sau, în lipsa acestuia, cu acordul scris, liber, prealabil și expres dat, în ordine, de soțul supraviețuitor, de părinți, de descendenți, ori, în sfârșit, de rudele în linie colaterală până la al patrulea grad inclusiv”.

Elementele și produsele corpului uman au un statut juridic special. Acestea nu pot face obiectul unui drept patrimonial. Legea interzice comerțul cu celule, organe și țesuturi, dar acestea pot fi cedate gratuit.

În cuprinsul art. 68 alin. (1) C. civ. se arată că „Prelevarea și transplantul de organe, țesuturi și celule de origine umană de la donatori în viață se fac exclusiv în cazurile și condițiile prevăzute de lege, cu acordul scris, liber, prealabil și expres al acestora și numai după ce au fost informați, în prealabil, asupra riscurilor intervenției (...)”.

Imaginea persoanei este un element inherent acesteia, nu este un lucru și nu este susceptibilă de apropiere. Imaginea persoanei nu este detașată de persoană, nu are autonomie, este doar modul în care persoana se manifestă în exterior. Însă, imaginile particulare care sunt obținute prin fixarea pe un suport (pânza unui tablou, hârtia fotografică, sculptura) se detașează de persoană, dobândesc autonomie și pot fi apropiate, cu condiția ca apropierea să fie autorizată^[3].

Numele persoanei nu se confundă cu persoana, ci este exterior acesteia. Numele nu este inherent persoanei, ci îi este atribuit (fie de către fondatori, în cazul persoanei juridice, fie pe baza filiației, în cazul persoanei fizice). Numele este un lucru care îi aparține celui căruia îi este atribuit. Faptul că același nume este atribuit mai multor persoane nu este de natură să contrazică o apropiere exclusivă, întrucât, prin caracterul său necorporal, cuvântul ce reprezintă numele unei persoane face parte din categoria lucrurilor de gen, susceptibile să existe într-o multitudine de exemplare identice, care se individualizează prin atribuirea unei anumite persoane. Titularii exercită prerogative identice asupra numelui și niciunul nu îl poate împiedica pe celălalt să le exercite. Fiecare titular, odată ce îi este atribuit numele, în temeiul acestei apartenențe exclusive, poate solicita, de pildă, schimbarea numelui său. Indisponibilitatea numelui nu contrazice apropierea, ci o presupune^[4]. În cazul persoanei fizice, dreptul asupra numelui este un drept al personalității, de natură extrapatrimonială.

[1] A se vedea O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Tratat...*, op. cit., p. 70-73.

[2] *Ibidem*.

[3] A se vedea P. BERLIOZ, *Droit de biens*, op. cit., p. 58.

[4] *Ibidem*, p. 59-60.

Dreptul la nume se poate manifesta și ca drept de a ne folosi numele în exercițiul unei activități comerciale, sub formă de denumire (Legea nr. 265/2022) sau de marcă (Legea nr. 84/1998^[1]). Și în acest caz, denumirea servește ca element de identificare a persoanei juridice. În legislația noastră, se pune semnul egalității între firmă și numele comercial. Din punctul de vedere al naturii juridice, firma este un bun incorporeal, inclus în fondul de comerț, care este, la rândul său, o universalitate de fapt concepută ca un ansamblu de bunuri ce este privit ca un bun incorporeal distinct^[2]. Printre drepturile privative referitoare la elementele fondului de comerț, comerciantul are dreptul de exploatare a firmei în folosul său. Acest drept privativ are valoare economică, fiind menit să asigure realizarea activității comerciale. Fiind și un element de atragere a clientelei, firma dobândește o valoare economică proprie pe piață și conferă un drept patrimonial^[3]. Astfel, s-a considerat că este contrară principiilor fundamentale ale dreptului societar desprinderea numelui unui asociat din denumirea dată societății, odată cu plecarea asociatului din societate. Numele, deși element al personalității, nepatrimonial, va păstra regimul real al firmei, devenind obiect de drept patrimonial. Înregistrarea ca marcă a denumirii societății face posibilă utilizarea sa exclusivă, fără ca un terț sau o altă societate să poată folosi acest nume în același domeniu de activitate și să se poate opune acestei utilizări exclusive, dacă nu obține în prealabil anularea înregistrărilor din Registrul Național al Mărcilor^[4].

Lucru-bun-drept. S-a arătat că, „în sens juridic, lucrul este orice element material (corporeal) sau imaterial (necorporeal) al realității obiective care are o configurație proprie, stabilă și autonomă”^[5]. Prin această identitate, lucrurile se diferențiază de alte lucruri care nu pot fi apropiate. Lucrurile pot fi apropiate numai dacă răspund celor trei condiții de identitate. De aceea, bunurile de gen nu pot fi apropiate decât după individualizarea lor^[6]. Relația care se stabilește între lucru și bun este o relație de la gen la specie. Trăsătura care distinge bunul de lucru este determinată de apropiere. Prin apropiere, lucrul, care are o valoare de uz, dobândește și o valoare de schimb. Valoarea economică a bunului apare ca o sumă a celor două valori și se imprimă asupra dreptului care are ca obiect acel bun. Astfel, bunul, în sens juridic, este definit în doctrină ca „lucrul corporeal sau necorporeal care dobândește valoare economică prin apropiere, adică în măsura în care este obiect al dreptului de proprietate sau al altui drept real”^[7].

^[1] Legea nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice (republicată în M. Of. nr. 856 din 18 septembrie 2020).

^[2] A se vedea I. REGHINI, Ș. DIACONESCU, P. VASILESCU, *Introducere în dreptul civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 387.

^[3] A se vedea ST.D. CĂRPENARU, *Tratat de drept comercial. Conform Noului Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 95 și 97.

^[4] A se vedea F. STĂRC-MECLEJAN, *Care e prețul numelui tău?*, în R.R.D.P. nr. 3/2017, p. 358-359.

^[5] A se vedea V. STOICA, *Noțiunea de bun incorporeal în dreptul civil român...*, op. cit., p. 27.

^[6] *Ibidem*, p. 29.

^[7] *Ibidem*, p. 36.

În gândirea axiologică, noțiunea de valoare este privită fie din perspectivă subiectivă, fie obiectivă. Dacă subiecțiștii consideră că valorile nu sunt proprietăți ale lucrurilor, ci există doar în percepția noastră asupra lumii exterioare, pentru obiectiviști, valorile sunt inerente lucrului^[1].

În concepția obiectiviștilor, valoarea obiectivă există prin ea însăși și însoțește orice lucru. Atunci când valoarea obiectivă, inerentă oricărui lucru, corporal sau necorporal, este recunoscută de către societate și poate fi reprezentată economic, devine consubstanțială noțiunii de bun. În aceste condiții, bunul poate fi apropiat. Într-o teorie juridică privind valoarea obiectivă a lucrurilor, se arată că bunul nu dobândește valoare pentru că este apropiat, ci este apropiat pentru că are o valoare prin el însuși. Această valoare obiectivă este independentă de preț^[2] sau de valoarea venală a bunului^[3], care, ambele, reprezintă valori numerice apreciate subiectiv, de regulă cu ocazia tranzacționării unui anumit bun.

Indiferent cum ne poziționăm în receptarea valorii, dacă reprezentarea economică a valorii unui lucru este posibilă, lucrul împreună cu valoarea care îi este atașată, constituie un bun. În cazul în care reprezentarea economică a valorii unui lucru nu există, aceasta nu înseamnă că lucrul acela nu are valoare, ci doar că acel lucru nu interesează din perspectiva apropiării, nu interesează dreptul. Prin urmare, dacă un lucru este susceptibil de apropiere, aceasta se datorează naturii economice a valorii care îi este atașată^[4].

Bunul este doar un suport pentru drepturile patrimoniale, iar dreptul se situează în exteriorul noțiunii de bun, cu care nu se confundă conceptual^[5].

Cum am precizat deja, în situația în care un proprietar este de acord ca o parte din utilitățile bunului său să fie atribuite în beneficiul altei persoane, aceasta va exercita doar o parte din prerogativele de care dispune proprietarul, prin intermediul dreptului real care se constituie în patrimoniul său (uzufruct, uz, abitație, folosința terenului în cazul suprafeței). Acest drept real asupra bunului altuia este mijlocul de apropiere pentru valoarea obținută prin extragerea utilităților lucrului.

Atunci când un creditor urmărește obținerea unui avantaj prin intermediul prestației ce urmează a fi executată de către debitorul său (a da, a face, a nu face), bunul obținut ca rezultat al acelei prestații este apropiat în baza raportului personal care se stabilește

^[1] C. KRIEF-SEMITKO, *La valeur en droit civil français, Essai sur les biens, la propriété et la possession*, L'Harmattan, Paris, 2009, p. 11 și urm.; a se vedea I. SFERDIAN, *Privire asupra apropiării creațiilor*, în R.R.D.P. nr. 3/2017, p. 302.

^[2] Prețul este expresia monetară a valorii bunului la un moment dat. Este o valoare convenită, deci subiectivă, care presupune stabilirea unui raport economic între două bunuri sau între un bun și monedă. Prețul, ca valoare convenită, este un element exterior bunului, în timp ce valoarea obiectivă este bunul înfățișat în aptitudinea sa de a dobândi alte valori, astfel că prețul este contravaloarea unei valori obiective, situate în toate bunurile, la un moment dat (a se vedea C. KRIEF-SEMITKO, *op. cit.*, p. 22-23).

^[3] Și valoarea venală este tot o valoare subiectivă, chiar dacă nu este rezultatul acordului părților, deoarece, ca și prețul, depinde de modul în care societatea privește bunul înfățișat. Ea constituie o valoare numerică exprimată în unități monetare (a se vedea C. KRIEF-SEMITKO, *op. cit.*, p. 23).

^[4] *Ibidem*, p. 34.

^[5] A se vedea P. BERLIOZ, *La notion de bien*, LGDJ, Paris, 2007, p. 153-154.

între aceștia. Dreptul de creanță intervine în apropierea valorii obținute prin realizarea prestației ca un drept tranzitoriu, cu rol de catalizator^[1].

În realitate, prin apropiere, nu lucrul dobândește valoare, ci dreptul care poartă asupra sa. Valoarea de schimb care se obține prin apropiere este o valoare atribuită, care se observă la nivelul dreptului.

Activul patrimonial este format din drepturi patrimoniale, singurele care au valoare. Prin urmare, deși spunem în mod curent că bunurile au valoare, în realitate numai drepturile care poartă asupra bunurilor au valoare. Dacă asupra aceluiași lucru se constituie mai multe drepturi reale de natură diferită, fiecare dintre aceste drepturi are o valoare diferită, corespunzătoare utilităților pe care lucrul le procură prin intermediul fiecărui drept în parte. Prin drepturile patrimoniale este posibilă o alocare a valorilor de către persoane într-o lume în care resursele sunt din ce în ce mai rare, iar utilizările din ce în ce mai variate^[2].

În actuala reglementare, legiuitorul distinge clar nu numai între lucruri și bunuri, ci și între bunuri și drepturile patrimoniale. Drepturile patrimoniale fiind instrumentele prin care lucrurile devin bunuri, nu este permisă confuzia celor două noțiuni. Chiar denumirea Titlului I al Cărții a III-a – „Bunurile și drepturile reale în general” – ne conduce la concluzia că legiuitorul deosebește cele două concepte.

În sensul strict al noțiunii de bun, dreptul patrimonial nu mai este inclus în sfera bunurilor. Dreptul patrimonial este doar instrumentul prin care lucrul se transformă în bun. Dar nu toate drepturile patrimoniale pot fi instrument de apropiere, de transformare a lucrului în bun, ci doar drepturile reale principale și accesorii, care presupun relația directă cu bunul.

Actuala definiție a bunurilor concordă cu ideea că în cadrul raporturilor juridice patrimoniale și al actelor care le generează, bunurile au doar rolul de obiect derivat. Numai pentru drepturile reale principale și accesorii, bunurile constituie obiectul direct. Numai primele permit relația directă cu lucrul, apropierea directă, și numai pentru primele bunul este obiectul direct al dreptului. În cazul drepturilor de creanță, apropierea nu este posibilă decât indirect prin executarea unei prestații a debitorului și numai atunci când aceasta are ca rezultat un bun^[3]. Obiectul direct al creanței este însă prestația debitorului. Atunci când aceasta se raportează la un bun existent, este vorba despre un bun care aparține debitorului și este un obiect derivat al prestației sale.

Apropierea lucrului în sens strict presupune luarea lucrului în stăpânire și relația directă a persoanei cu lucrul devenit bun. Relația de putere directă asupra bunului

[1] A se vedea I. SFERDIAN, *Privire asupra apropierii creanțelor...*, op. cit., p. 302.

[2] A se vedea R. RIZOIU, *Universul invizibil și economia sa. Ipoteca asupra bunurilor corporale și ipoteca asupra drepturilor patrimoniale*, în R.R.D.P. nr. 3/2017, p. 291.

[3] A se vedea V. STOICA, *Noțiunea de bun incorporal...*, op. cit., p. 33-34.

este posibilă atât în cazul dreptului de proprietate, cât și în cazul dezmembrămintelor proprietății. În acest ultim caz, nu trebuie confundată apropierea prealabilă a lucrului prin intermediul dreptului de proprietate, cu apropierea realizată prin intermediul dezmembrământului, care se produce direct în patrimoniul titularului dezmembrământului, în temeiul actului sau faptului juridic care a stat la baza constituirii sale. La constituirea dezmembrământului, valoarea economică a dreptului de proprietate se repartizează între nudul proprietar și titularul dreptului dezmembrat.

Dreptul de ipotecă poate fi instrument de apropiere doar pentru dreptul real asupra bunului corporal, necorporal, mobil sau imobil ce constituie obiectul derivat al ipotecii^[1].

În cuprinsul art. 542 C. civ., intitulat „Regulile aplicabile drepturilor purtând asupra bunurilor”, se precizează că „Dacă nu se prevede altfel, sunt supuse regulilor referitoare la bunurile imobile și drepturile reale asupra acestora”, iar, la alin. (2), că „Celelalte drepturi patrimoniale sunt supuse, în limitele prevăzute de lege, regulilor referitoare la bunurile mobile”. Prin urmare, legiuitorul a înțeles să acorde o identitate de regim juridic bunurilor și drepturilor care poartă asupra lor, în funcție de natura imobiliară sau mobilă a bunurilor ca obiect al acestor drepturi. Dacă drepturile ar fi fost privite ca bunuri de legiuitorul actual, nu era necesară reglementarea extinderii regimului juridic aplicabil bunurilor asupra drepturilor.

2.3. Bunuri corporale și bunuri incorporale

Pot face obiectul apropierei atât lucrurile corporale, cât și cele necorporale. Încă din epoca romană, Gaius a deosebit bunurile în funcție de materialitatea lor: bunurile corporale, care pot fi percepute cu simțurile noastre, se văd, pot fi atinse, pot fi posedate (*quae tangi possunt*), și bunurile necorporale, care nu sunt perceptibile fizic, întrucât sunt lipsite de materialitate (*quae tangi non possunt*) și sunt creații ale spiritului.

În dreptul roman, *dominium* se raporta atât la lucrurile corporale, cât și la cele necorporale, restrângerea obiectului dreptului de proprietate doar la lucrurile corporale fiind rezultatul interpretării textelor romane de către glosatorii medievali.

Distingerea netă a lucrului corporal de lucrul necorporal, ca obiect de drept patrimonial, era, în reglementarea actuală, o necesitate, întrucât referirea indistinctă la „lucru”, întâlnită într-o serie de texte din Codul civil anterior, conducea la o interpretare a noțiunii mai ales prin prisma corporalității. Bunurile necorporale erau

^[1] *Ibidem*, p. 53. Autorul arată că termenul de bun desemnează obiectul dreptului real principal în legătură cu care s-a înființat ipoteca imobiliară sau mobilă. Dreptul de ipotecă nu poartă decât indirect asupra acestui bun, iar obiectul direct al ipotecii este chiar dreptul real principal avut în vedere la constituirea ipotecii: dreptul de proprietate în forma sa tipică sau atipică, dreptul de uzufruct și dreptul de superficie.