

BIBLIOTECA DE DREPT CIVIL ȘI DREPT PROCESUAL CIVIL

M Ă D Ă L I N A B E R E C H E T

MECANISMUL  
DE RESTITUIRE  
A BUNURILOR IMOBILE  
PRELUATE ABUZIV  
DE STATUL ROMÂN  
COMUNIST

Universul Juridic  
București  
-2025-

## CUPRINS

Prefață – <i>prof. univ. emerit Valeriu Stoica</i> .....	13
<b>Reflecții la început de drum</b> .....	20
<b>PARTEA I. PROPRIETATEA PRIVATĂ IMOBILIARĂ ÎN SISTEMUL DE DREPT ROMÂNESC – DE LA REGULĂ LA EXCEPȚIE. PRIMELE MANIFESTĂRI NORMATIVE DE REVIRIMENT</b> .....	27
TITLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ – FIGURĂ JURIDICĂ CENTRALĂ ÎN SISTEMUL DE DREPT ROMÂNESC .....	29
<b>Capitolul 1. Dreptul de proprietate – drept natural, asimilat libertății persoanei, consacrat de legiuitorul român după modelul celui francez</b> .....	29
<b>Capitolul 2. Manifestările normative ale dreptului de proprietate – de la Principatele Unite Române (1866) la Republica Populară Română (1948)</b> .....	32
2.1. Manifestările normative de rang constituțional ale dreptului de proprietate.....	32
2.1.1. Aspecte introductive.....	32
2.1.2. Dreptul de proprietate în Constituția Principatelor Unite .....	32
2.1.3. Constituția din 1923 și cea din 1938 reiterează soluția legislativă a constituantului din 1866.....	34
2.1.4. Dreptul de proprietate în accepțiunea Constituției de la 1948.....	35
2.2. Dreptul de proprietate în legislația ordinară a Regatului anterioară instaurării Republicii Populare Române .....	36
2.2.1. Aspecte preliminare .....	36
2.2.2. Exproprierea și rechiziția .....	40
2.2.2.1. Exproprierea .....	40
2.2.2.2. Rechiziția.....	42
2.2.3. Procesul de împrumietărire a persoanelor lipsite de pământ - consecință directă a procesului de expropriere .....	43
2.2.3.1. Introducere .....	43
2.2.3.2. Legea privind reforma agrară din 1921 .....	44
2.2.3.3. Legea pentru înfăptuirea reformei agrare din 1945.....	46
2.2.3.4. Alte acte normative ce conturează dreptul de proprietate în funcție de specificul socioistoric al vremii .....	49
2.3. Publicitatea dreptului de proprietate .....	54
2.4. Scurte concluzii .....	56
2.5. Unificarea legislației în domeniul proprietății pentru tot teritoriul Principatelor Unite.....	56
2.6. Scurte concluzii .....	59

<b>Capitolul 3. Dreptul de proprietate privată asupra imobilelor în perioada 1948-1989 – de la regulă la excepție</b> .....	60
3.1. Considerații introductive .....	60
3.2. Evoluția dreptului de proprietate în concepția legiuitorului constituent: Constituția din 1948, Constituția din 1952 și Constituția din 1965 .....	62
3.2.1. Constituția din 1948.....	62
3.2.2. Constituția din 1952.....	62
3.2.3. Constituția din 1965.....	63
3.2.4. Scurte concluzii .....	63
3.3. Reglementarea dreptului de proprietate în legislația statului român comunist .....	64
3.3.1. Transformarea proprietății private în proprietate de stat – 1948-1952 .....	64
3.3.2. Scurte concluzii .....	70
3.3.3. Continuarea procesului de transformare a proprietății publice în proprietate de stat. Consolidarea proprietății socialiste – 1952-1965 .....	71
3.3.3.1. Procesul de naționalizare în perioada 1948-1952 .....	71
3.3.3.2. Consolidarea dreptului de proprietate socialistă și cooperatistă.....	74
3.3.3.3. Scurte concluzii .....	75
3.3.4. Lipsirea de relevanță juridică a rămășiței de proprietate privată imobiliară netransformată de iure în proprietate socialistă – 1965-1989 .....	78
 <b>Capitolul 4. Concluzii referitoare la dreptul de proprietate în sistemul de drept românesc aferent perioadei 1948-1989</b> .....	82
 TITLUL II. REVIRIMENTUL DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ IMOBILIARĂ – PRIMELE MANIFESTĂRI NORMATIVE.....	85
 <b>Capitolul 1. Considerații introductive</b> .....	85
 <b>Capitolul 2. Reglementări intermediare relevante în procesul de recunoaștere a dreptului de proprietate privată</b> .....	86
 <b>Capitolul 3. Primele reglementări ale dreptului de proprietate privată imobiliară</b> .....	88
3.1. Legea fondului funciar .....	88
3.2. Constituția României din 1991 .....	92
 <b>PARTEA A II-A. RECONTURAREA JURIDICĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA IMOBILELOR PRELUATE ABUZIV DE STATUL ROMÂN COMUNIST: LEGEA NR. 18/1991, LEGEA NR. 10/2001, LEGEA NR. 247/2005</b> .....	97
 TITLUL I. LEGEA FONDULUI FUNCJAR – PRIMA REGLEMENTARE CARE CONTUREAZĂ FIGURA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII PRIVATE IMOBILIARE.....	99

<b>Capitolul 1. Mecanismul de stabilire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor instituit de forma originară a Legii fondului funciar</b> .....	99
1.1. Definiții legale în scopul unei reglementări univoce .....	99
1.2. Stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor – primul mecanism de restituire a imobilelor preluate abuziv de statul român comunist.....	102
1.2.1. Destinatarii dispozițiilor de stabilire a dreptului de proprietate în temeiul Legii fondului funciar .....	103
1.2.2. Modalitățile de despăgubire a persoanelor deposedate de teren.....	107
1.2.3. Procedura constituirii/reconstituirii dreptului de proprietate .....	109
1.2.3.1. Cadrul procedural general de stabilire a dreptului de proprietate în materie funciară este reglementat de legiuitorul de la 1991.....	110
1.2.3.2. Procedura detaliată de stabilire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor.....	113
1.2.3.2.1. Atribuțiile și funcționarea comisiilor de punere în aplicare a Legii fondului funciar .....	113
1.2.3.2.2. Etapele procedurii de stabilire a dreptului de proprietate .....	114
<b>Capitolul 2. Dinamica legislativă a Legii fondului funciar</b> .....	123
2.1. Clasificarea actelor normative de amendare a Legii fondului funciar.....	123
2.2. Prorogări de termene legale și instituirii de termene noi .....	126
2.3. Amendări semnificative ale actului normativ analizat .....	127
2.3.1. Modificări procedurale instituite prin O.U.G. nr. 1/1998, Legea nr. 47/2007 și Legea nr. 165/2013.....	128
2.3.2. Legea fondului funciar a fost substanțial modificată de Legea nr. 169/1997 .....	129
2.3.2.1. Extinderea suprafețelor de teren restituite adevăraților proprietari – dispoziții procedurale și de drept substanțial .....	130
2.3.2.2. Regulile procedurale din Legea fondului funciar constituie subiect de amendare radicală .....	134
2.3.2.3. Sistem sancționator nou (civil și penal), inexistent în varianta inițială a Legii nr. 18/1991 .....	136
2.3.3. Un nou pas în dinamica legislației de restituire incidentă fondului funciar – Legea nr. 1/2000.....	145
2.3.3.1. Principalele modificări introduse prin Legea nr. 1/2000 .....	145
2.3.3.2. Legea nr. 1/2000 reiterează dispoziții din Legea fondului funciar .....	147
2.3.3.3. Reglementarea formelor asociative (composesoratele, pădurile grănicerești, devălmășia de moșneni, obștile nedivizate de răzeși) .....	148
2.3.4. O.U.G. nr. 102/2001 are ca principal obiect de reglementare modificarea Legii nr. 1/2000.....	150
2.3.4.1. Modificările aduse Legii nr. 18/1991 sunt marginale:.....	150
2.3.4.2. Prevederi procedurale nou introduse .....	151
2.3.4.3. Retușarea reglementării juridice a formelor asociative .....	152
2.3.4.4. Atenuarea conflictului în timp al normelor de drept .....	156

2.3.4.5. Extinderea limitei maxime a suprafețelor de teren forestier de restituit unităților de cult și de învățământ.....	156
2.3.5. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente – act normativ complex.....	157
2.3.5.1. Modificări aduse Legii fondului funciar .....	157
2.3.5.2. Amendarea sistemului sancționator prevăzut de Legea nr. 169/1997 .....	159
2.3.5.3. Modificări aduse Legii nr. 1/2000.....	161
<b>Capitolul 3. Concluzii.....</b>	<b>166</b>
 TITLUL II. LEGEA NR. 10/2001 – ACT CE COMPLETEAZĂ REGLEMENTAREA REGIMULUI JURIDIC AL IMOBILELOR (CONSTRUCȚII ȘI TERENURI <i>INTRA MUROS</i> PRELUATE ABUZIV DE STATUL ROMÂN COMUNIST).....	 172
<b>Capitolul 1. Considerații introductive .....</b>	<b>172</b>
 <b>Capitolul 2. Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv în perioada cuprinsă între 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 în viziunea Legii nr. 10/2001.....</b>	 <b>178</b>
2.1. Obiectul de reglementare și persoanele îndreptățite la restituirea proprietăților imobiliare în concepția Legii nr. 10/2001 .....	178
2.1.1. Obiectul de reglementare al legii .....	178
2.1.2. Persoane îndreptățite la restituire .....	186
2.1.3. Persoanele excluse de la restituirea în natură sau la măsuri reparatorii în echivalent.....	189
2.2. Dreptul la restituirea imobilelor preluate abuziv și limitele acestuia.....	192
2.2.1. Considerații preliminare .....	192
2.2.2. Determinarea modalității de despăgubire – în natură sau prin echivalent: .....	193
2.2.3. Limitele dreptului de proprietate asupra imobilelor preluate abuziv redobândit potrivit Legii nr. 10/2001 .....	196
2.2.3.1. Obligația beneficiarului restituirii imobilului preluat abuziv de a încheia contract de închiriere .....	196
2.2.3.2. Limitarea dreptului la restituirea în natură sau prin echivalent, după caz, a anumitor categorii de imobile .....	198
2.2.3.3. Limitarea dreptului de dispoziție asupra imobilelor preluate abuziv – dreptul de preemțiune al statului (art. 17, așa cum a fost modificat prin Legea nr. 247/2005).....	200
2.3. Proceduri legale de restituire a imobilelor preluate abuziv în perioada martie 1945 – 22 decembrie 1989 .....	201
2.3.1. Procedura de restituire de drept comun – art. 21 – art. 27 (după republicare).....	201
2.3.2. Procedura de restituire a bunurilor preluate de stat cu titlu valabil.....	205

2.3.3. Procedura propriu-zisă de restituire .....	206
2.3.3.1. Procedura administrativă – evoluție în timp .....	206
2.3.3.2. Procedura judiciară – evoluție în timp (art. 31, anterior republicării).....	207
2.3.4. Restituirea imobilelor aflate în patrimoniul persoanelor juridice naționalizate .....	210
2.3.5. Acoperirea prejudiciului cauzat victimelor preluărilor abuzive prin echivalent .....	211
2.3.5.1. Mecanismul de despăgubire sub formă de titluri de valoare sau acțiuni și sub formă de despăgubiri bănești în concepția Legii nr. 10/2001 .....	212
2.3.5.1.1. Despăgubirea sub formă de titluri de valoare sau acțiuni (art. 34 – art. 35).....	212
2.3.5.1.2. Despăgubirea în numerar (art. 36 – art. 40).....	213
2.3.5.2. Mecanismul de despăgubire prin echivalent propus prin Titlul VII din Legea nr. 247/2005.....	213
2.3.5.2.1. Aspecte prealabile .....	213
2.3.5.2.2. Procedura propriu-zisă de despăgubire .....	216
2.3.5.2.2.1. Procedurile administrative pentru acordarea despăgubirilor .....	217
2.3.5.2.2.2. Dreptul de a recurge la justiție .....	220
2.4. Sistemul sancționator instituit prin Legea nr. 10/2001 .....	221
2.5. Tentativa de securizare a circuitului juridic al imobilelor naționalizate .....	221
2.5.1. Circuitul civil al imobilelor care formează obiectul de reglementare al Legii nr. 10/2001 .....	222
2.6. Soarta juridică a acțiunilor începute anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, precum și regimul juridic al îmbunătățirilor aduse imobilului .....	223

<b>Capitolul 3. Neajunsurile Legii nr. 10/2001 care au obstructat finalizarea procesului de restituire a imobilelor preluate abuziv .....</b>	<b>226</b>
3.1. Concursul dintre acțiunea în revendicare de drept comun și procedurile speciale de restituire reglementate de Legea nr. 10/2001 .....	227
3.1.1. Acțiunea în revendicare – modalitate tradițională de realizare a dreptului de proprietate.....	227
3.1.2. Raportul între acțiunea în revendicare și acțiunile judiciare speciale – obiect de controversă doctrinară și jurisprudențială .....	228
3.2. Confuzia între noțiunea de imobil preluat cu titlu și deținut fără titlu de statul român .....	232
3.3. Recunoașterea unui drept de folosință chiriașului aflat în imobilul restituit adevăratului proprietar .....	233

TITLUL III. JURISPRUDENȚA CURȚII EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI – IZVOR DE DREPT ÎN FUNDAMENTAREA DREPTULUI LA RESTITUIREA IMOBILELOR PRELUATE ABUZIV .....	239
--	-----

1. Principii jurisprudențiale esențiale înțelegerii dreptului la restituire/despăgubire.....	239
2. Evoluția noțiunii autonome europene de „ <i>bun</i> ” în considerarea dinamicii noțiunii de <i>drept la restituire a bunurilor preluate abuziv</i> în legislația națională .....	241
3. <i>Recursul la justiție</i> (art. 6 par. 1 din Convenție) <i>însuflețește</i> procedura ( <i>dreptul</i> ) de restituire ( <i>de proprietate</i> – în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1).....	242
4. Ineficiența procesului de restituire a proprietăților preluate abuziv – problemă sistemică a statului român – Înalță Parte contractantă a Convenției – subiect al procedurii-pilot.....	244

## **PARTEA A III-A. FINALIZAREA PROCESULUI DE RESTITUIRE A IMOBILELOR PRELuate ABUZIV DE STATUL ROMÂN COMUNIST – SECURITATEA CIRCUITULUI JURIDIC AL IMOBILELOR.....**

253

### **TITLUL I. LEGEA NR. 165/2013 – O NOUĂ LEGE A PROPRIETĂȚII .....**

255

#### **Capitolul 1. Cadrul normativ relevant .....**

255

#### **Capitolul 2. Domeniul de reglementare al Legii nr. 165/2013 .....**

258

#### **Capitolul 3. Măsurile de restituire propriu-zise .....**

265

##### **3.1. Procedura prealabilă soluționării efective a cererilor de restituire .....**

266

###### **3.1.1. Identificarea suprafețelor de teren disponibile afectării finalizării procesului de restituire, în natură sau prin echivalent.....**

266

###### **3.1.2. Identificarea suprafețelor de teren necesare finalizării procesului de restituire, în natură sau prin echivalent .....**

268

###### **3.1.3. Analiza comparativă a situației terenurilor disponibile și a situației terenurilor necesare în vederea finalizării procedurii de restituire a imobilelor preluate abuziv .....**

269

###### **3.1.4. Predarea-primirea terenurilor destinate finalizării procesului de restituire .....**

269

##### **3.2. Finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist în România .....**

271

###### **3.2.1. Restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist.....**

271

###### **3.2.2. Restituirea prin echivalent a imobilelor preluate abuziv în perioada regimului comunist .....**

278

###### **3.2.2.1. Acordarea de măsuri compensatorii sub formă de puncte.....**

278

###### **3.2.2.2. Valorificarea punctelor .....**

281

###### **3.2.2.2.1. Valorificarea punctelor prin participarea la licitație publică.....**

281

###### **3.2.2.2.2. Procedura de valorificare în numerar a punctelor .....**

282

###### **3.2.3. Dispoziții speciale în cadrul procedurii de acordare a măsurilor compensatorii.....**

282

<b>Capitolul 4. Asigurarea caracterului concret și efectiv al dreptului de proprietate asupra imobilelor preluate abuziv de către statul român în perioada regimului comunist prin adoptarea Legii nr. 165/2013 .....</b>	<b>284</b>
4.1. Modificarea mecanismului de restituire prin implementarea urgentă a unor proceduri simplificate și eficiente, întemeiate pe măsuri legislative și pe o practică judiciară și administrativă coerentă, care să poată menține un just echilibru între diferitele interese în cauză.....	285
4.2. Stabilirea unor termene constrângătoare pentru toate etapele administrative, dublată de un control jurisdicțional efectiv, ar putea reprezenta o modalitate de eficientizare a procesului de restituire a imobilelor preluate în mod abuziv. ....	290
4.3. Refacerea totală a legislației, care să conducă la reguli de procedură clare și simplificate .....	291
<b>Capitolul 5. Legea nr. 165/2013 – de la standard convențional european la rătăciță de reglementare .....</b>	<b>293</b>
5.1. Termenele instituite prin Legea nr. 165/2013, obiect al modificării legislative .....	293
5.2. Alterarea modalității de despăgubire prin echivalent pentru preluarea abuzivă a imobilelor în perioada regimului comunist .....	295
5.3. Alterarea termenelor instituite legal în „noua” procedură de restituire a imobilelor preluate abuziv de statul român comunist .....	298
5.4. Amendarea esențială a mecanismului de restituire și prorogările succesive de termene – dovezi ale neîndeplinirii obligațiilor instituite prin hotărârea-pilot .....	301
5.5. Stabilirea valorii despăgubirilor datorate de statul român pentru imobilele preluate abuziv de statul român comunist – un alt subiect de amendare succesivă a Legii nr. 165/2013.....	304
5.6. Reacții ale Curții Europene a Drepturilor Omului față de eșecul de finalizare a procesului de restituire a imobilelor preluate abuziv.....	306
<b>TITLUL II. REALIZAREA EFECTIVĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR PRELUATE ABUZIV DE CĂTRE STATUL ROMÂN COMUNIST .....</b>	<b>311</b>
<b>Capitolul 1. Stadiul procesului de finalizare a procedurilor de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv de statul român comunist .....</b>	<b>311</b>
<b>Capitolul 2. Cauzele eșecului mecanismului de finalizare a procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate abuziv de statul român comunist .....</b>	<b>317</b>
2.1. Noi termene acordate în scopul îndeplinirii unor obligații instituite artificial de legiuitor, doar în scop de tergiversare.....	317
2.2. Nerespectarea termenelor menite să asigure un caracter efectiv dreptului la despăgubire, în concepția instanței de contencios european.....	317

2.3. Aplicarea greșită a dispozițiilor Legii nr. 165/2013 – principala cauză a eșecului finalizării procesului de restituire .....	318
2.4. Inexistența unei reacții vehemente a instanțelor de judecată naționale care să asigure caracterul efectiv al dreptului la despăgubire .....	322

<b>Capitolul 3. Remedii pentru transformarea dreptului la despăgubire, în natură sau prin echivalent, dintr-un drept teoretic și iluzoriu într-un drept efectiv – conformarea cu dispozițiile hotărârii-pilot <i>Maria Atanasiu și alții c. României</i>.....</b>	<b>324</b>
3.1. Aspecte introductive.....	324
3.2. Remedii la îndemâna proprietarului nedespăgubit.....	326
3.3. Remedii la îndemâna judecătorului național.....	329
3.4. Remedii la îndemâna autorităților publice locale și centrale cu competențe în domeniul restituirii imobilelor naționalizate .....	332
3.5. Remedii la îndemâna legiuitorului.....	335
3.6. Remedii supranaționale .....	337
3.6.1. Comitetul de Miniștri.....	337
3.6.2. Curtea Europeană a Drepturilor Omului .....	340

<b>Capitolul 4. Remedii pentru transformarea dreptului la despăgubire, în natură sau prin echivalent, dintr-un drept teoretic și iluzoriu într-un drept efectiv – conformarea cu dispozițiile hotărârilor CEDO <i>Văleanu și alții c. României</i>.....</b>	<b>347</b>
4.1. Aspecte introductive.....	347
4.2. Remedii la îndemâna legiuitorului.....	349
4.3. Remedii la îndemâna judecătorului național.....	350
4.4. Remedii la îndemâna autorităților publice .....	351
4.5. Remedii la îndemâna proprietarului nedespăgubit.....	352
4.6. Remedii supranaționale.....	353
<b>Bibliografie .....</b>	<b>357</b>

# TITLUL I

## DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ – FIGURĂ JURIDICĂ CENTRALĂ ÎN SISTEMUL DE DREPT ROMÂNESC

### CAPITOLUL 1

#### DREPTUL DE PROPRIETATE – DREPT NATURAL, ASIMILAT LIBERTĂȚII PERSOANEI, CONSACRAT DE LEGIUITORUL ROMÂN DUPĂ MODELUL CELUI FRANCEZ

Dreptul de proprietate a fost proclamat de Revoluția franceză din 1789 drept fundamental al omului, indispensabil dreptului la libertate. Proprietatea, considerată un drept natural, a fost tratată ca un drept egal libertății persoanei în cadrul Declarației universale a drepturilor omului și cetățeanului<sup>1</sup>: „Art. 2. Scopul tuturor organizațiilor politice îl reprezintă conservarea drepturilor naturale și imprescriptibile ale omului. Aceste drepturi sunt libertatea, proprietatea...”.

Legiuitorul francez de la 1804 a continuat opera Revoluției franceze. Redactorii Codului civil francez au reafirmat caracterul de drept natural al proprietății. În acest sens este relevantă afirmația lui Portalis, în cadrul discursului preliminar: „*Le droit de propriété, en soi, est une institution de la nature*”<sup>2</sup>.

Din perspectiva legiuirii civile franceze, proprietatea individuală reprezintă fundamentul organizării sociale. Toate drepturile patrimoniale (drepturi reale sau personale), modul lor de dobândire sau de stingere (succesiuni, contracte) sunt reglementate și analizate în funcție de dreptul de proprietate. Importanța dreptului de proprietate este relevată și de faptul că redactorul Codului civil francez a transformat dreptul de proprietate în elementul central, nucleul Codului civil<sup>3</sup>: **dreptul de proprietate este un drept cvasi suveran, exclusiv și perpetuu.**

Modelul francez a fost împrumutat de legiuitorul român de la 1864<sup>4</sup> care definește dreptul de proprietate ca fiind „[...]dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege” (art. 480 C. civ. Cuza)<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les Biens*, ed. a 8-a, Ed. Dalloz, Paris, p. 95.

<sup>2</sup> „Dreptul de proprietate în sine reprezintă o instituție a naturii” (t.n.) în cadrul Discursului preliminar, citat de Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les Biens, op. cit.*, p. 96, n. 1.

<sup>3</sup> Dintr-o simplă lectură a titlurilor Cărților Codului civil francez pare că, în afara Cărții I, intitulată *Despre persoane*, tot restul Codului este consacrat dreptului proprietății: Cartea a II-a reglementează *Despre bunuri și diferitele moduri de modificare a proprietății*, iar Cartea a III-a este intitulată *Despre diferitele moduri de dobândire a proprietății*.

<sup>4</sup> Codicele civil sau Codul civil din 1864 a fost publicat în M. Of. nr. 271 din 4 decembrie 1864.

<sup>5</sup> Definiția dreptului de proprietate cuprinsă în art. 480 C. civ. Cuza este cvasiidentică definiției prevăzute de art. 544 C. Napoleon, conform căruia: „*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*”.

Definiția conferită de lege dreptului de proprietate a fost criticată din mai multe puncte de vedere<sup>1</sup>.

Pe de o parte, s-a criticat definiția dreptului de proprietate prin atributele lui, și nu prin natura proprietății, întrucât dreptul de a se bucura și cel de a dispune de un lucru sunt atribute ale proprietății. În literatura de specialitate<sup>2</sup> s-a răspuns acestei critici prin afirmarea unui caracter mai realist al acestei definiții în comparație cu cele care se referă la natura abstractă a unui drept.

Pe de altă parte, s-a arătat că, din moment ce legiuitorul a definit proprietatea prin atributele ei, ar fi trebuit ca cel puțin să facă o enumerare completă a acestor atribute. Atributele dreptului de proprietate, stabilite deja din dreptul roman, sunt: dreptul de a te servi de un lucru (*jus utendi*), dreptul de a extrage din lucru toate fructele și veniturile pe care le poate da (*jus fruendi*) și dreptul de a dispune de lucru (*jus abutendi*)<sup>3</sup>. Or, art. 480 pare a se referi doar la *fructus* și *abusus*. Și acestei critici i s-a răspuns în mod întemeiat în sensul că dreptul „*de a se bucura*” luat într-un sens larg cuprinde în sine atât dreptul de a se folosi de bun, cât și dreptul de a dispune de el<sup>4</sup>.

Legiuitorul de la 1864 a fost criticat<sup>5</sup> și pentru că a definit dreptul de proprietate ca un drept absolut.

În literatura de specialitate s-au exprimat rezerve cu privire la caracterul absolut al dreptului de proprietate de vreme ce limitări ale dreptului de proprietate rezultă din chiar definiția sa legală: dreptul de proprietate este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, *însă în limitele determinate de lege*.

Într-adevăr, legiuitorul instituie limitări ale dreptului de proprietate chiar în cadrul definiției legale. Cu toate acestea, caracterul absolut este explicat de chiar evoluția legiferării lui, precum și prin rezultatul comparării sale cu alte drepturi reale<sup>6</sup>. Astfel, afirmarea caracterului absolut al dreptului de proprietate în epoca modernă explică nu numai înlăturarea caracterului divizat al proprietății, caracteristic perioadei feudale, *ci și delimitarea conceptului de proprietate de conceptul de putere de stat și de conceptul de suveranitate*<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> A se vedea în acest sens C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, Ed. All, București, 1998, p. 1.

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> A se vedea în acest sens, D. Alexandrescu, *Explicațiunea teoretică și practică a Dreptului civil român*, ed. a 2-a, Atelierele grafice Socec & Co, Societate anonimă, București, 1909, pp. 230-231; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român, op. cit.*, p. 1; C. Bârsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001, pp. 40-41; V. Stoica, *Drepturi reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, pp. 228-229.

<sup>4</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român, op. cit.*, p. 2.

<sup>5</sup> Autorii acestor critici sunt reprezentanții sistemelor socialiste sau colectiviste care nu admit, în doctrina lor, forma individuală a proprietății și caută să o suprime, pentru a o înlocui cu proprietatea colectivă – a se vedea în acest sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român, op. cit.*, p. 2.

<sup>6</sup> A se vedea în acest sens, C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român, op. cit.*, pp. 2-4.

<sup>7</sup> A se vedea în acest sens, V. Stoica, *Drepturi reale principale, op. cit.*, pp. 227-228.