

Szilárd Sztranyiczki

Drept civil

Drepturile reale principale

Ediția 2

- revizuită și adăugită -



Editura C.H. Beck
București 2026

Cuprins

<i>Lectori salutem.....</i>	IX
Capitolul I. Patrimoniul și drepturile patrimoniale	1
Secțiunea 1. Noțiunea juridică de patrimoniu	1
§1. Noțiuni generale despre patrimoniu.....	1
§2. Dispoziții legale care fac referire la patrimoniu în dreptul civil român	2
§3. Definiția patrimoniului.....	3
§4. Teorii despre patrimoniu.....	4
§5. Caracterele juridice ale patrimoniului.....	6
Secțiunea a 2-a. Funcțiile patrimoniului	10
§1. Gajul general al creditorilor	10
§2. Transmisivitatea universală și cu titlu universal.....	11
§3. Subrogația reală cu titlu universal și subrogația reală cu titlu particular	12
Secțiunea a 3-a. Clasificarea și conținutul drepturilor patrimoniale	14
§1. Drepturile reale – jus in re.....	14
§2. Drepturile de creanță – jus ad personam.....	15
§3. Comparatie între drepturile reale și drepturile de creanță	15
§4. Clasificarea drepturilor reale.....	17
Capitolul II. Teoria generală a proprietății.....	20
Secțiunea 1. Noțiunea, conținutul și caracterele dreptului de proprietate privată.....	20
§1. Preliminarii	20
§2. Noțiunea dreptului de proprietate privată	22
§3. Conținutul juridic al dreptului de proprietate	24
§4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate.....	25
Secțiunea a 2-a. Limitări și restricții ale dreptului de proprietate privată.....	27
§1. Considerații generale.....	27
§2. Limite materiale ale dreptului de proprietate privată	29
§3. Limite legale ale dreptului de proprietate privată stabilite în cadrul raporturilor de vecinătate	31
§4. Limite judiciare ale dreptului de proprietate privată stabilite în cadrul raporturilor de vecinătate	34
§5. Limite convenționale ale dreptului de proprietate privată stabilite în cadrul raporturilor de vecinătate	35
Capitolul III. Formele dreptului de proprietate	37
Secțiunea 1. Dreptul de proprietate privată	37
§1. Definiția dreptului de proprietate.....	37
§2. Subiectele dreptului de proprietate privată	38

Secțiunea a 2-a. Modalitățile juridice ale drepturilor reale principale	59
§1. Proprietatea rezolubilă	60
§2. Proprietatea anulabilă	62
§3. Proprietatea comună. Noțiune	62
§4. Coproprietatea comună pe cote-părți obișnuită	64
§5. Coproprietatea pe cote-părți forțată. Noțiune	73
§6. Dreptul de proprietate comună în devălmășie. Noțiune	76
§7. Proprietatea periodică. Noțiune	81
Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică	84
§1. Considerații generale	84
§2. Definiția și caracterele dreptului de proprietate publică	86
§3. Subiectele dreptului de proprietate publică	88
§4. Delimitarea domeniului public al statului față de domeniul public de interes local	89
§5. Dobândirea dreptului de proprietate publică	90
§6. Exercițarea dreptului de proprietate publică	90
§7. Stingerea dreptului de proprietate publică	97
Capitolul IV. Posesia	98
Secțiunea 1. Noțiunea și elementele posesiei	98
§1. Noțiunea posesiei	98
§2. Elementele posesiei	99
Secțiunea a 2-a. Dobândirea și pierderea posesiei	102
§1. Dobândirea posesiei	102
§2. Pierderea posesiei	102
§3. Calitățile și viciile posesiei	103
Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei	106
§1. Enumerare	106
§2. Posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului	106
§3. Dobândirea fructelor prin posesia de bună-credință	107
Secțiunea a 4-a. Acțiunile posesorii	110
§1. Noțiunea acțiunilor posesorii	110
§2. Clasificarea acțiunilor posesorii	110
§3. Condițiile de exercitare și admisibilitate a acțiunilor posesorii	111
§4. Protecția juridică specială a posesiei	112
Capitolul V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată	113
Secțiunea 1. Considerații generale	113
§1. Preliminarii	113
§2. Enumerare	114
Secțiunea a 2-a. Dreptul de suprafață	114
§1. Noțiune și caractere juridice	114
§2. Constituirea dreptului de suprafață	115
§3. Exercițarea dreptului de suprafață	117
§4. Încetarea dreptului de suprafață	118
Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct	119

§1. Noțiunea dreptului de uzufruct	119
§2. Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct	119
§3. Conținutul și importanța uzufructului	120
§4. Obiectul dreptului de uzufruct	120
§5. Modurile de dobândire a uzufructului	121
§6. Drepturile și obligațiile uzufructuarului și ale nudului proprietar	122
§7. Drepturile și obligațiile nudului proprietar	124
§8. Stingerea uzufructului	125
§9. Lichidarea uzufructului	127
Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație	128
§1. Caracteristici comune	128
§2. Dreptul de uz	128
§3. Dreptul de abitație	129
Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute	131
§1. Noțiune și caractere juridice	131
§2. Clasificarea servituților	132
§3. Exercițarea dreptului de servitute	135
§4. Stingerea servituților	137

Capitolul VI. Modurile generale de dobândire a drepturilor

reale principale	138
Secțiunea 1. Noțiuni generale	138
Secțiunea a 2-a. Accesiunea	139
§1. Noțiunea și felurile accesiiunii	139
§2. Accesiunea imobiliară naturală	139
§3. Accesiunea imobiliară artificială	140
§4. Accesiunea mobilă	143
Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea	145
§1. Noțiune	145
§2. Justificare și domeniu de aplicare	146
§3. Felurile uzucapiunii	147
§4. Joncțiunea posesiilor	150
Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea	152
Secțiunea a 5-a. Tradițiunea	155
Secțiunea a 6-a. Hotărârea judecătorească	157

Capitolul VII. Apărarea dreptului de proprietate privată și

a altor drepturi reale	159
Secțiunea 1. Considerații generale privind mijloacele juridice de apărare a drepturilor reale principale	159
Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare	160
§1. Noțiune și caractere juridice	160
§2. Condițiile specifice pentru promovarea acțiunii în revendicare	161
§3. Efectele acțiunii în revendicare	162
§4. Acțiunea în revendicare imobiliară	164
§5. Acțiunea în revendicare mobilă	167

§6. Revendicarea bunurilor mobile în condițiile art. 937 alin. (2) și (3) C.civ.	170
§7. Particularități ale acțiunii în revendicare ca mijloc de apărare a dreptului de proprietate publică	172
Secțiunea a 3-a. Acțiunea în grănițuire	173
Secțiunea a 4-a. Alte acțiuni reale	175
§1. Acțiunea negatorie.....	175
§2. Acțiunea confesorie.....	175
Bibliografie selectivă.....	177

Capitolul I

Patrimoniul și drepturile patrimoniale

Secțiunea 1. Noțiunea juridică de patrimoniu

§1. Noțiuni generale despre patrimoniu

Din studiul părții generale a dreptului civil cunoaștem că obiectul dreptului civil îl constituie raporturile patrimoniale și nepatrimoniale sau extrapatrimoniale stabilite între persoane fizice și juridice care se află între ele pe poziție de egalitate juridică. Observăm că o componentă esențială a obiectului dreptului civil o constituie *raporturile patrimoniale*. Este patrimonial acel raport al cărui conținut este apreciat pecuniar (adică în bani).¹ Pentru exemplificare, arătăm ca fiind raporturi juridice de drept civil cu conținut patrimonial: dreptul de proprietate născut ca urmare a constituirii unei case, cel născut din contractul de vânzare-cumpărare a unui teren, cel dobândit de beneficiarul unui legat particular dispus prin testament, cel izvorât din dreptul de a pretinde daune materiale ca urmare a unui fapt cauzator de prejudicii etc.

Dimpotrivă, raporturile juridice care în conținutul lor sunt lipsite de o echivalență economică, valorică, sunt *nepatrimoniale*. Pentru exemplificare, arătăm ca fiind raporturi juridice nepatrimoniale: dreptul la reputație, la demnitate, la nume, la domiciliu, la sediu etc.

Reglementate de normele dreptului civil, atât raporturile juridice civile patrimoniale cât și cele nepatrimoniale sunt privite în armonie, ele, chiar clasificate și caracterizate distinct, nu sunt opuse unele altora. După cum am arătat, ele formează obiectul general al raportului juridic civil, putându-se transforma sau unul dintre ele constituind premisa altuia. Astfel, atingerea adusă demnității sau onoarei unei persoane – care intră în categoria drepturilor civile nepatrimoniale – poate să atragă după sine reparații în echivalent bănesc, echivalări patrimoniale.

Dintre drepturile și obligațiile subiective care alcătuiesc raportul juridic civil, numai acelea care au o valoare economică prezintă importanță pentru conturarea noțiunii de patrimoniu.

¹ Termenul *pecuniar* este folosit cu sensul de „evaluabil în bani”.

§2. Dispoziții legale care fac referire la patrimoniu în dreptul civil român

Observăm că nu există în vreun text legal o abordare exhaustivă și nici o definiție legală a noțiunii de patrimoniu. Codul civil¹ și diferite acte normative fac o serie de referiri la acesta. Textul art. 2324 alin. (1) C.civ. cuprinde unele elemente definitorii ale patrimoniului, fără o utilizare explicită a termenului, prevăzând că: „*cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi*”. Este consacrarea dreptului de gaj general al creditorilor chirografari, constituindu-se asupra patrimoniului debitorului lor, privit ca o universalitate juridică, în care elementele de activ și de pasiv sunt variabile. De asemenea, în Codul civil, pe lângă numeroasele texte în care se face o aplicație particulară a noțiunii de patrimoniu în diferite materii, există în art. 31-33 (Cartea I, „Despre persoane”), dispoziții generale despre noțiunea de patrimoniu, astfel se definesc masele patrimoniale, patrimoniile de afecțatune, transferul intrapatrimonial și patrimoniul profesional individual.²

Conceptul de patrimoniu este utilizat și în textele altor dispoziții legale: art. 7 și art. 46 din O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații; art. 5, art. 19-20 din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale; art. 2 și art. 230-231 din Legea nr. 31/1990 privind

¹ Codul civil român a fost adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M.Of. nr. 511 din 24 iulie 2009, completat și modificat prin Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M.Of. nr. 409 din 10 iunie 2011. Actualul Cod civil a fost republicat în M.Of. nr. 505 din 15 iulie 2011, îmbinându-se textele Legii nr. 287/2009 cu Legea nr. 71/2011.

² Art. 31. Patrimoniul. Mase patrimoniale și patrimoni de afecțatune.

(1) Orice persoană fizică sau persoană juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia.

(2) Acesta poate face obiectul unei diviziuni sau unei afecțatuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege.

(3) Patrimoniile de afecțatune sunt masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit dispozițiilor titlului IV al Cărtii a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimoni determinate potrivit legii.

Art. 32. Transferul intrapatrimonial.

(1) În caz de diviziune sau afecțatune, transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceleiași patrimoni, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale.

(2) În toate cazurile prevăzute la alin. (1), transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare.

Art. 33. Patrimoniul profesional individual.

(1) Constituirea masei patrimoniale afectate exercitării în mod individual a unei profesii autorizate se stabilește prin actul încheiat de titular, cu respectarea condițiilor de formă și de publicitate prevăzute de lege.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și în cazul măririi sau micșorării patrimoniului profesional individual.

(3) Lichidarea patrimoniului profesional individual se face în conformitate cu dispozițiile art. 1941-1948, dacă prin lege nu se dispune altfel.

societățile comerciale; art. 35 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar. Am arătat că noțiunea de patrimoniu induce spre drepturi și obligații care au conținut economic, adică pot fi evaluate în bani. Deosebite de acestea sunt cele lipsite de valoare economică și care în principiu, nu pot fi evaluate în bani.

§3. Definiția patrimoniului

Înainte de a defini patrimoniul, trebuie să reținem că în doctrina juridică drepturile și obligațiile patrimoniale ale unei persoane pot fi abordate în două moduri.¹ Primul, când fiecare drept sau obligație aparținând unui subiect de drept civil poate fi analizat în mod de sine stătător, separat, în propria individualitate, făcând abstracție de orice legătură cu celelalte drepturi și obligații aparținând aceleiași persoane, privită *ut singuli*.

În cadrul celui de-al doilea mod de abordare, drepturile și obligațiile pot fi analizate „ca o totalitate, ca pe o universalitate juridică aparținând unei persoane, făcând abstracție de individualitatea fiecărui drept și fiecărei obligații în parte”. În opinia autorului citat: „Acest mod de abordare a drepturilor și obligațiilor ne conduce la noțiunea de patrimoniu”.

Efortul de a sintetiza și contura noțiunea de patrimoniu revine analizei pe care o dă doctrina reglementărilor legale și implicit are meritul de a da o definiție cu valoare teoretică și practică.

Preocuparea doctrinei de a elabora o definiție științifică a dus la mai multe definiții, cu nuanțări, care însă nu diferă esențial unele de altele, toate pornind de la definiția dată în doctrina franceză.² Marcel Planiol spunea că patrimoniul constituie o unitate abstractă, distinctă de bunurile și obligațiile pe care le compune.

În doctrina clasică patrimoniul a fost definit ca fiind „ansamblul drepturilor și obligațiilor unei persoane, care au sau reprezintă o valoare pecuniară sau economică, adică se pot evalua în bani”.³

Alți autori fac referiri și la bunurile care pot exista în compunerea patrimoniului, definindu-l drept: „totalitatea drepturilor și obligațiilor având valoare economică, a bunurilor la care se referă aceste drepturi, aparținând unei persoane ale cărei nevoi sau sarcini este destinat să le satisfacă”.⁴

Desigur, sunt și alte definiții date patrimoniului, însă din majoritatea lor se desprinde, în esență, că patrimoniul are în alcătuirea lui o latură activă și o latură pasivă.

Latura activă este formată din valoarea tuturor drepturilor patrimoniale aparținând unei persoane. Este vorba atât de drepturile reale cât și despre drepturile de creanță.

¹ L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 8-9.

² M. Planiol, G. Ripert, *Traité pratique de Droit civil français*, Tome III, Paris, 1926, p. 19-20: „On appelle patrimoine l'ensemble des droits et des charges d'une personne appréciables en argent, envisagé comme formant une universalité de droits.”

³ C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, Ed. Națională Ciornei, București, vol. I, p. 845.

⁴ T. Ionașcu, S. Brădeanu, *Drepturi reale principale în R.S.R.*, Ed. Academiei, București, 1978, p. 13-14.

Latura pasivă este formată din valoarea tuturor obligațiilor patrimoniale ale unei persoane. Cu alte cuvinte, este aceea care include datoriile evaluabile în bani pe care le are persoana titulară a patrimoniului.

Activul și pasivul patrimonial se găsesc într-o strânsă corelație, pentru că aparțin uneia și aceleiași persoane, sunt elemente indispensabile unul altuia. Existența celor două laturi, preponderența uneia sau alteia nu afectează universalitatea patrimoniului. Preponderența laturii active sau dimpotrivă a celei pasive ne indică situația solvabilității (sau insolvabilității) patrimoniale a unei persoane, ceea ce are relevanță practică și care probabil a sugerat definițiilor unor autori o viziune economică accentuată.¹ Dreptul nu poate să abdice de la comandamentele etice chiar dacă sunt materii ale dreptului în care componentele practice, economice intervin în mod evident. *Patrimoniul* face parte dintre aceste materii, adică raporturile juridice ale individului (persoană fizică sau juridică) sau cele ale societății în ansamblul său se bazează pe principii economice, apreciable în echivalent bănesc. Dintr-o perspectivă mai plastică, patrimoniul poate fi asemănat unui adevărat recipient (reprezentant al universalității), în care intră și din care ies în permanență, alimentându-l (activ) sau golindu-l (pasiv), valori materiale sau exprimate în valori materiale, care există independent de circuitul acestora. Ca noțiune, patrimoniul depășește suma sau fluctuația elementelor de activ sau pasiv care îl compun, existența lui nu este primejduită de acest circuit care, chiar nefiind constant, îi este în schimb specific patrimoniului. Universalitatea și identitatea patrimoniului nu este afectată, decât odată cu încetarea sau dispariția titularului său, când se realizează funcția transiterii universale sau cu titlu universal.

În conformitate cu definiția legală prevăzută de art. 31 alin. (1) C.civ., care prevede că „*orice persoană fizică sau persoană juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia*” și reunind toate elementele doctrinare prezentate, rezultă că **noțiunea juridică de patrimoniu desemnează totalitatea drepturilor și obligațiilor cu conținut economic, aparținând unei persoane.**

§4. Teorii despre patrimoniu

Față de importanța noțiunii de patrimoniu, atât sub aspectul economic cât și al dreptului civil, pentru explicarea și justificarea în raport de evoluția societății omenești au fost emise două teorii considerate ca fiind clasice: teoria personalistă a patrimoniului și teoria patrimoniului afectatiune. Succint le vom analiza pe fiecare.

Teoria personalistă a patrimoniului sau a patrimoniului-personalitate a fost elaborată în Franța și este prima care a încercat să contureze și justifice ideea de patrimoniu, care apare ca o emanație a personalității umane, expresia puterii juridice pe care o are o persoană. Această teorie a avut un răsunet clar în epocă și reprezintă concepția codului civil francez, a noilor clase afirmate progresiv pe scena istoriei,

¹ P.C. Vlăchide, Repetiția principiilor de drept civil, Ed. Europa Nova, București, 1994, p. 36; T. Ionașcu, S. Brădeanu, op. cit, p. 13; C. Stătescu, C. Bărsan, Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, Universitatea din București, 1988, p. 4-5.