

universitară

GABRIEL BOROI
CARLA ALEXANDRA ANGHELESCU
BOGDAN NAZAT

Carte

CURS DE DREPT CIVIL DREPTURILE REALE PRINCIPALE

Conform
noului Cod civil

Editura
Hamangiu
2013

Curs de drept civil

Drepturile reale principale

Copyright © 2013
Editura Hamangiu SRL

Editură acreditată **CNCS** - Consiliul Național al Cercetării Științifice

Toate drepturile rezervate **Editurii Hamangiu**

Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată
fără acordul scris al **Editurii Hamangiu**

Editura Hamangiu:

București, Str. Col. Popeea
nr. 36, sector 5
O.P. 5, C.P. 91

Vânzări:

021.336.01.25
031.425.42.24
0788.673.209

Tel./Fax:

021.336.04.43
031.805.80.20
031.805.80.21

E-mail:

redactie@hamangiu.ro
distributie@hamangiu.ro

ISBN 978-606-678-765-9

Gabriel Boro

Carla Alexandra Anghel

Bogdan Nazat

Curs de drept civil

Drepturile reale principale

La elaborarea prezentei lucrări a fost avută în vedere legislația publicată până la data de **7 ianuarie 2013**.

Abrevieri

alin.	– alineatul
art.	– articolul
B.J.	– Buletinul Jurisprudenței
C.A.	– Curtea de apel
C.civ.	– Codul civil (Legea nr. 287/2009, în vigoare de la 1 octombrie 2011)
C.D.	– Culegere de decizii
col. civ.	– colegiul civil
C.P.J.	– Culegere de practică judiciară
C.P.J.C.	– Culegere de practică judiciară în materie civilă
C.proc.civ.	– Codul de procedură civilă
C.S.J.	– Curtea Supremă de Justiție
dec.	– decizia
dreptul	– revista Dreptul
Ed.	– Editura
ed.	– ediția
H.G.	– hotărârea Guvernului
I.C.C.J.	– Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	– litera
M. Of.	– Monitorul Oficial al României, Partea I
O.G.	– ordonanța Guvernului
O.U.G.	– ordonanța de urgență a Guvernului
p.	– pagina
pct.	– punctul
R.R.D.	– Revista română de drept
R.R.D.P.	– Revista română de drept privat
s. civ.	– secția civilă
s. civ. și de propr. int.	– secția civilă și de proprietate intelectuală
s. com.	– secția comercială
s. cont. adm.	– secția de contencios administrativ
Trib.	– Tribunalul
Trib. jud.	– Tribunalul județean
Trib. Suprem	– Tribunalul Suprem
vol.	– volumul

Cuprins

CAPITOL PRELIMINAR. PATRIMONIUL.....	1
1. Noțiunea de patrimoniu.....	1
2. Elementele patrimoniului.....	1
3. Caracterele juridice ale patrimoniului.....	2
4. Funcțiile patrimoniului.....	5
4.1. Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari.....	5
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal....	6
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmi- siunea cu titlu universal.....	7
5. Enumerarea drepturilor reale principale.....	9
CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE.....	10
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE..	10
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate.....	10
2. Formele dreptului de proprietate.....	11
SECȚIUNEA A 2-A. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	12
1. Noțiune.....	12
2. Titularii dreptului de proprietate privată.....	13
3. Obiectul dreptului de proprietate privată.....	14
4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată.....	15
4.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate.....	15
4.2. Posesia (<i>ius possidendi</i>).....	15
4.3. Folosința (<i>ius utendi</i> și <i>ius fruendi</i>)	15
4.4. Dispoziția (<i>ius abutendi</i> sau <i>abusus</i>).....	16
5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată.....	16
5.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate.....	16
5.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut.....	17
5.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv.....	17
5.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu.....	18

6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată.....	18
6.1. Considerații generale.....	18
6.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil.....	21
6.2.1. <i>Limite referitoare la folosirea apelor.....</i>	21
6.2.2. <i>Picătura streșinii.....</i>	23
6.2.3. <i>Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații.....</i>	23
6.2.4. <i>Limite privind vederea asupra proprietății vecinului.....</i>	23
6.2.5. <i>Limite referitoare la dreptul de trecere.....</i>	24
6.2.6. <i>Alte limite legale.....</i>	26
6.3. Limite convenționale (voluntare).....	26
7. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată..	28
8. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată.....	29
8.1. Realizarea și desființarea construcțiilor.....	29
8.2. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată.....	34
8.2.1. <i>Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil.....</i>	34
8.2.2. <i>Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi.....</i>	34
8.2.3. <i>Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor.....</i>	36
8.2.4. <i>Dreptul de preempțiune.....</i>	37
SECȚIUNEA A 3-A. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ.....	40
1. Noțiuni.....	40
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică.....	41
3. Obiectul dreptului de proprietate publică.....	42
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică.....	44
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	45
5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice.....	45
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	46
6. Exercițarea dreptului de proprietate publică.....	52
6.1. Considerații generale.....	52
6.2. Dreptul de administrare.....	54
6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică.....	57
6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică.....	60
6.5. Dreptul de folosință gratuită.....	61
7. Încetarea dreptului de proprietate publică.....	62

CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	63
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	63
SECȚIUNEA A 2-A. PROPRIETATEA COMUNĂ.....	65
1. Considerații introductive.....	65
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea).....	65
2.1. Noțiune. Clasificare. Presumpția de coproprietate.....	65
2.2. Coproprietatea obișnuită.....	66
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari.....	66
2.2.2. Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate.....	67
2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun.....	68
2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății.....	73
2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept.....	73
2.2.6. Acțiunile în justiție.....	74
2.2.7. Obligațiile coproprietarilor.....	77
2.2.8. Încetarea coproprietății obișnuite.....	77
2.3. Coproprietatea forțată.....	78
2.3.1. Aspecte generale.....	78
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți.....	79
2.3.3. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune.....	82
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie.....	84
3. Proprietatea comună în devălmășie.....	84
3.1. Noțiune.....	84
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei.....	85
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei.....	85
4. Partajul.....	85
4.1. Noțiune.....	85
4.2. Felurile partajului.....	86
4.3. Imprescriptibilitatea partajului.....	87
4.4. Suspendarea partajului.....	87
4.5. Modulile de împărțire.....	88
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor.....	88
4.7. Efectele partajului.....	89

SECȚIUNEA A 3-A. PROPRIETATEA PERIODICĂ, PROPRIETATEA REZOLUBILĂ ȘI PROPRIETATEA ANULABILĂ.....	92
1. Proprietatea periodică.....	92
2. Proprietatea rezolubilă.....	94
3. Proprietatea anulabilă.....	94
CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE.....	96
SECȚIUNEA 1. ASPECTE GENERALE REFERITOARE LA ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ.....	96
1. Noțiuni și caractere generale.....	96
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni.....	96
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie.....	96
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie.....	97
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie.....	98
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire.....	98
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate.....	99
2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare.....	100
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare.....	101
3. Calitatea procesuală.....	101
SECȚIUNEA A 2-A. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ.....	104
1. Proba dreptului de proprietate.....	104
1.1. Considerații introductive.....	104
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare.....	106
1.3. Situații posibile.....	108
1.3.1. <i>Precizări</i>	108
1.3.2. <i>Ambele părți dețin titlu</i>	109
1.3.3. <i>Numai una dintre părți are titlu</i>	112
1.3.4. <i>Niciuna dintre părți nu are titlu</i>	112
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară.....	113
SECȚIUNEA A 3-A. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE MOBILIARĂ.....	115
1. Situații de distins.....	115
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ.....	115
2.1. Precizări prealabile.....	115
2.2. Condiții referitoare la bunuri.....	116

2.3. Condiții referitoare la persoane.....	117
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor.....	119
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat	120
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință.....	122
5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ.....	122
SECȚIUNEA A 4-A. EFECTELE ADMITERII ACȚIUNII ÎN REVENDICARE.....	125
1. Precizări introductive.....	125
2. Restituirea lucrului.....	125
3. Restituirea produselor și a fructelor.....	126
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor.....	127
CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	130
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE.....	130
1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.....	130
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată.....	131
SECȚIUNEA A 2-A. DREPTUL DE SUPERFICIE.....	132
1. Noțiune și caractere juridice.....	132
1.1. Noțiune.....	132
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie.....	132
2. Constituirea dreptului de superficie.....	133
3. Exercițarea dreptului de superficie.....	136
4. Stingerea dreptului de superficie.....	137
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie.....	137
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului.....	138
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare.....	139
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției.....	139
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie.....	140
SECȚIUNEA A 3-A. DREPTUL DE UZUFRUCT.....	141
1. Noțiune și caractere juridice.....	141

2. Constituirea dreptului de uzufruct.....	142
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului).....	142
2.2. Modalitățile de constituire.....	143
2.3. Durata uzufructului.....	144
3. Efectele uzufructului.....	145
3.1. Drepturile uzufructuarului.....	145
3.2. Obligațiile uzufructuarului.....	149
3.3. Drepturile nudului proprietar.....	151
3.4. Obligațiile nudului proprietar.....	151
4. Stingerea uzufructului.....	152
SECȚIUNEA A 4-A. DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE.....	154
SECȚIUNEA A 5-A. DREPTUL DE SERVITUTE.....	156
1. Noțiuni și caractere juridice.....	156
2. Clasificarea servituțiilor.....	157
3. Constituirea servituției.....	158
4. Exercițarea dreptului de servitute.....	158
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant.....	158
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit.....	159
4.3. Exercițarea servituției în caz de împărțire a fondurilor.....	160
5. Stingerea servituțiilor.....	160
CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA..163	
SECȚIUNEA 1. FIDUCIA.....	163
1. Noțiuni și obiect.....	163
2. Izvoarele fiduciei.....	165
3. Părțile contractului de fiducie.....	165
4. Conținutul contractului de fiducie.....	167
5. Obligațiile fiduciarului.....	169
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie.....	169
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală.....	171
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului.....	171
7. Încetarea contractului de fiducie.....	172
SECȚIUNEA A 2-A. ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA.....	174
1. Noțiuni și reglementare.....	174

2. Administrarea colectivă și delegarea.....	175
3. Formele de administrare.....	177
3.1. Administrarea simplă.....	177
3.2. Administrarea deplină.....	178
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar.....	178
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții.....	182
6. Încetarea administrării.....	182
CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA.....	185
SECȚIUNEA 1. ASPECTE GENERALE.....	185
1. Noțiunea de posesie.....	185
2. Elementele constitutive ale posesiei.....	185
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice.....	186
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal).....	186
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie.....	187
4. Dobândirea și pierderea posesiei.....	189
4.1. Dobândirea posesiei.....	189
4.2. Pierderea posesiei.....	190
SECȚIUNEA A 2-A. VICIILE POSESIEI.....	192
1. Precizări introductive.....	192
2. Discontinuitatea.....	193
3. Violența.....	193
4. Clandestinitatea.....	194
SECȚIUNEA A 3-A. EFECTELE POSESIEI.....	195
1. Precizări introductive.....	195
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei.....	195
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei.....	195
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință.....	195
2. Posesia creează o prezumție de proprietate	197
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea în proprietate a fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită	197
4. Acțiunile posesorii.....	198
4.1. Noțiune. Feluri.....	198

4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere).....	199
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare).....	200
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii.....	200
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia.....	202

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE PRINCIPALE.....204

SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE..... 204

1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale.....	204
2. Precizări introductive.....	204

SECȚIUNEA A 2-A. ACCESIUNEA.....208

1. Noțiuni și clasificare.....	208
2. Accesiunea imobiliară naturală.....	208
3. Accesiunea imobiliară artificială.....	210
3.1. Considerații generale.....	210
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane.....	212
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	213
3.3.1. Situația autorului de bună-credință.....	213
3.3.2. Situația autorului de rea-credință.....	216
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	218
3.4.1. Lucrările adăugate necesare.....	218
3.4.2. Lucrările adăugate utile.....	219
3.4.3. Lucrările adăugate voluptuare.....	220
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului.....	220
3.6. Lucrările provizorii.....	221
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț.....	221
3.8. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință.....	221
4. Accesiunea mobilă.....	227
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane.....	227
4.2. Unirea a două bunuri mobile.....	227

SECȚIUNEA A 3-A. UZUCAPIUNEA.....	228
1. Considerații generale.....	228
1.1. Noțiuni și justificare.....	228
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune.....	228
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009.....	229
1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii.....	229
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară.....	230
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară.....	231
4. Uzucapiunea mobilă.....	233
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare.....	234
5.1. Joncțiunea posesiilor.....	234
5.2. Calculul termenului uzucapiunii.....	235
5.3. Invocarea uzucapiunii.....	236
SECȚIUNEA A 4-A. OCUPAȚIUNEA.....	237
SECȚIUNEA A 5-A. HOTĂRĂREA JUDECĂTOREASCĂ.....	238
CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ.....	241
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE REFERITOARE LA PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI LA CARTEA FUNCİARĂ.....	241
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare.....	241
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară.....	241
1.2. Funcțiile publicității imobiliare.....	241
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare.....	241
2.1. Noțiunea de carte funciară.....	241
2.2. Caracteristicile cărții funciare.....	242
2.3. Structura cărții funciare.....	242
3. Obiectul cărții funciare.....	243
3.1. Obiectul material.....	243
3.2. Obiectul juridic.....	244
SECȚIUNEA A 2-A. PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCİARE.....	245
1. Enumerarea principiilor.....	245
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii.....	245
3. Principiul publicității integrale.....	247

4. Principiul relativității înscrierii.....	247
5. Principiul priorității.....	249
6. Principiul forței probante și al publicității materiale.....	251
7. Principiul neutralității.....	253
8. Principiul specialității.....	254
9. Principiul legalității.....	254
SECȚIUNEA A 3-A. ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ.....	255
1. Precizări introductive.....	255
2. Intabularea.....	256
3. Înscrierea provizorie.....	257
4. Notarea.....	258
SECȚIUNEA A 4-A. ACȚIUNILE ÎN JUSTIȚIE SPECIFICE CĂRȚII FUNCİARE.....	262
1. Noțiuni și enumerare.....	262
2. Acțiunea în prestație tabulară.....	262
3. Acțiunea în justificare tabulară.....	263
4. Acțiunea în rectificare.....	263
ANEXĂ.....	267
TESTE GRILE.....	267
I. Patrimoniul.....	267
II. Dreptul de proprietate.....	269
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată.....	281
IV. Acțiunea în revendicare.....	289
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată.....	299
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia.....	303
VII. Posesia.....	304
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale.....	310
IX. Publicitatea imobiliară.....	316
RĂSPUNSURI.....	322
I. Patrimoniul.....	322
II. Dreptul de proprietate.....	322
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată.....	323

IV. Acțiunea în revendicare.....	323
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată.....	324
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia.....	324
VII. Posesia.....	324
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale.....	324
IX. Publicitatea imobiliară.....	325
INDEX.....	327

Capitol preliminar. Patrimoniul

1. Noțiunea de patrimoniu

O definiție legală a patrimoniului este oferită de art. 31 C.civ., potrivit căruia 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.

Altfel spus, prin *patrimoniu* se înțelege *totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept*.

Sunt excluse, astfel, din conținutul patrimoniului acele drepturi nepatrimoniale, cum ar fi dreptul la nume (art. 82 C.civ.), dreptul la viață privată (art. 71 C.civ.), dreptul la demnitate (art. 72 C.civ.) etc.

Cu toate acestea, deși aceste drepturi sunt excluse din patrimoniul unei persoane, prin încălcarea lor, cauzându-se un prejudiciu, ia naștere dreptul de creanță împotriva autorului faptei ilicite, ce constă în repararea prejudiciului produs.

2. Elementele patrimoniului

Pornind de la definiția dată patrimoniului de Codul civil, rezultă că acesta este alcătuit din două elemente:

- latura activă (activul patrimonial);
- latura pasivă (pasivul patrimonial).

Activul patrimonial cuprinde toate drepturile patrimoniale (exprimabile pecuniar). Poate fi vorba fie despre drepturi reale, precum dreptul de proprietate asupra anumitor bunuri, dreptul de suprafață asupra unui teren, dreptul de uzufruct asupra unor bunuri, dreptul de abitație asupra unei locuințe etc., fie despre drepturi de creanță (drepturi personale), cum ar fi dreptul de a primi suma împrumutată, dreptul de a folosi locuința închiriată, dreptul de a încasa chiria pentru bunul dat în locațiune, dreptul de a folosi bunul dat în comodat, dreptul de a primi prețul lucrului vândut, dreptul de a utiliza energia electrică în urma încheierii unui contract de furnizare a acesteia etc.

Din punct de vedere economic, activul patrimonial se împarte în capitaluri și venituri.

Capitalul reprezintă expresia valorică a unor bunuri care fac parte din patrimoniul unei persoane.

Bunurile pot fi producătoare de venituri (de exemplu, un imobil închiriat produce chirii) sau neproductive (cum ar fi un imobil în care locuiește proprietarul, o bibliotecă de cărți).

Veniturile reprezintă resurse periodice care sunt realizate de o anumită persoană și care fac să intre în patrimoniul acesteia valori în bani. Veniturile pot avea origine diversă, reprezentând sume de bani obținute din exploatarea unui bun productiv, cum ar fi chirii încasate prin închirierea unui imobil, dividendele produse de acțiunile unei societăți comerciale, dobânzile unor sume împrumutate etc. Dar veniturile pot consta și în bunuri în natură, cum ar fi produsele obținute prin arendarea unei suprafețe de teren^[1].

Pasivul patrimonial este alcătuit din toate datoriile evaluabile pecuniar pe care le are o anumită persoană.

Datoria poate consta fie într-o obligație de a da (de a transmite sau constitui un drept real), fie într-o obligație de a face (de a preda un bun, de a presta un serviciu sau de a executa o lucrare), fie într-o obligație de a nu face (de a se abține de la o acțiune la care, în mod normal, era îndreptățit).

3. Caracterele juridice ale patrimoniului

a) *Patrimoniul este o universalitate juridică*, în sensul că drepturile și obligațiile ce îl alcătuiesc sunt privite în totalitatea lor, fără a interesa identitatea fiecărui drept sau identitatea fiecărei obligații.

De aici decurg două consecințe:

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt legate între ele, formând un tot unitar (nu se exclude însă ipoteza în care patrimoniul să fie format dintr-o grupare de mase de bunuri, fiecare masă având un regim juridic distinct);

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt distincte de universalitate, astfel încât schimbările ce se produc în legătură cu aceste drepturi și obligații nu pun în discuție însăși universalitatea în ansamblul ei.

Articolul 541 C.civ. reglementează și noțiunea de universalitate de fapt. Astfel, „constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acesteia

[1] C . BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 10.

sau prin lege. Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte”.

b) *Orice persoană are un patrimoniu*, calitatea unei persoane fizice sau juridice de subiect de drept implicând, în mod necesar, existența unui patrimoniu, această trăsătură rezultând din redactarea art. 31 C.civ.

Mai mult, putem spune că patrimoniul se poate dobândi chiar înainte de nașterea persoanei fizice, având în vedere dispozițiile art. 36 C.civ., potrivit căruia „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu”.

c) *Patrimoniul este unic*, deci o persoană fizică sau juridică are un singur patrimoniu, oricât de multe drepturi și obligații s-ar include în acesta. Codul civil stabilește că un subiect de drept este titularul unui singur patrimoniu, acest lucru reieșind și din redactarea art. 31 alin. (1), care prevede că „orice persoană fizică sau juridică este titulară a unui patrimoniu (...)”.

Caracterul unicității patrimoniului există chiar și atunci când o persoană fizică deține calitatea de asociat unic al unei societăți comerciale cu răspundere limitată. În acest caz, persoana fizică este titularul unui singur patrimoniu în care se va regăsi dreptul pe care îl are asupra părților sociale din capitalul social al societății comerciale. Și aceasta din urmă, la rândul său, este titulară a unui patrimoniu propriu, distinct de cel al asociatului unic, așa cum reiese și din interpretarea art. 187 C.civ., potrivit căruia „orice persoană juridică trebuie să aibă o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anumit scop licit și moral, în acord cu interesul general”.

d) *Patrimoniul este divizibil*, în sensul că, deși este unic, elementele sale nu au unul și același regim juridic, ci, dimpotrivă, patrimoniul se împarte în mai multe grupe, mase, categorii de drepturi și obligații, fiecare având un regim juridic propriu.

Astfel, potrivit art. 31 alin. (2) C.civ., patrimoniul „poate face obiectul unei diviziuni sau afecțiuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege”.

Patrimoniile de afecțiune sunt definite de Codul civil ca fiind „masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit dispozițiilor titlului IV al cărții a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimonii determinate potrivit legii”.

Prin urmare, patrimoniul unei persoane poate cuprinde mai multe mase patrimoniale, constituite în condițiile legii, printre care amintim masa patrimonială de afecțiune (acea diviziune a patrimoniului care cuprinde bunurile afectate exercitării unei profesii autorizate) și masa patrimonială fiduciară.

Fiducia este definită de Codul civil, în art. 773, ca fiind „operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constituitori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciari care le exercită cu un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari. Aceste drepturi alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor”.

În cazul în care o astfel de diviziune sau afectare există, „transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale”. Un astfel de transfer dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare (art. 32 C.civ.).

Astfel, în cazul constituirii patrimoniului profesional individual, condițiile de constituire sunt prevăzute de art. 33 alin. (1) C.civ., potrivit căruia „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”. Această regulă se aplică și în cazul măririi sau micșorării patrimoniului profesional individual.

Așadar, în afara formei actului juridic cerut de lege pentru un astfel de transfer de drepturi și obligații dintr-o masă patrimonială în alta, trebuie respectate și condițiile de publicitate impuse de lege în legătură cu masa patrimonială din care este transferat dreptul sau obligația, cât și cu masa patrimonială în care acesta este transferat.

Articolul 2324 alin. (3) C.civ. instituie regula potrivit căreia „creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu o anumită diviziune a patrimoniului, autorizată de lege, trebuie să urmărească mai întâi bunurile care fac obiectul acelei mase patrimoniale. Dacă acestea nu sunt suficiente pentru satisfacerea creanțelor, pot fi urmărite și celelalte bunuri ale debitorului”. Prin excepție de la această regulă, alin. (4) al aceluiași articol dispune că „bunurile care fac obiectul unei diviziuni a patrimoniului afectate exercițiului unei profesii autorizate de lege pot fi urmărite numai de creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu profesia respectivă. Acești creditorii nu vor putea urmări celelalte bunuri ale debitorului”.

Din categoria aplicațiilor divizibilității patrimoniului, amintim:

– în cazul regimului comunității legale, în patrimoniul soților se găsesc bunuri comune și bunuri proprii. Astfel, potrivit art. 339 C.civ., „bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților”.

Articolul 340 C.civ. enumeră bunurile proprii ale fiecărui soț:

- bunurile dobândite prin moștenire legală, legat sau donație, cu excepția cazului în care dispunătorul a prevăzut, în mod expres, că ele vor fi comune;
 - bunurile de uz personal;
 - bunurile destinate exercitării profesiei unuia dintre soți, dacă nu sunt elemente ale unui fond de comerț care face parte din comunitatea de bunuri;
 - drepturile patrimoniale de proprietate intelectuală asupra creațiilor sale și asupra semnelor distinctive pe care le-a înregistrat;
 - bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții și alte asemenea bunuri;
 - indemnizația de asigurare și despăgubirile pentru orice prejudiciu material sau moral adus unuia dintre soți;
 - bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum și bunul dobândit în schimbul acestora;
 - fructele bunurilor proprii;
- în cazul moștenirii, art. 1114 alin. (2) C.civ. prevede că „moștenitorii legali și legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia”.

e) *Patrimoniul este intransmisibil*, în sensul că o persoană nu poate transmite, prin acte juridice între vii, întreg patrimoniul său. Astfel, o persoană fizică sau juridică poate transmite prin acte juridice între vii unul sau mai multe drepturi din patrimoniul său, însă nu întreg patrimoniul.

Transmisiunea patrimoniului în integralitatea lui poate avea loc numai la decesul unei persoane fizice, respectiv în caz de încetare a unei persoane juridice.

4. Funcțiile patrimoniului

4.1. Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari

Gajul general al creditorilor chirografari asupra patrimoniului debitorului este instituit de dispozițiile art. 2324 alin. (1) C.civ., potrivit căruia „cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi”.

Astfel, față de creditorii chirografari, adică acei creditori care nu au o garanție reală, debitorul răspunde cu bunurile sale prezente și viitoare, deci creditorii chirografari au ca garanție un *drept de gaj general*.

Gajul general privește toate bunurile debitorului din momentul executării silite, indiferent de modificările petrecute în patrimoniul debitorului de la data nașterii creanței și până la data executării silite.

Obiectul dreptului de gaj general al creditorilor chirografari îl constituie însuși patrimoniul debitorului, iar nu bunuri concrete, individualizate din acest patrimoniu. Astfel, debitorul poate să înstrăineze bunuri din patrimoniu ori să dobândească alte bunuri, actele de dispoziție ale debitorului cu privire la aceste bunuri fiind opozabile creditorilor chirografari, cu excepția acelor acte juridice prin care le sunt fraudate interesele. Dacă actele de înstrăinare au caracter fraudulos, creditorii chirografari se pot prevala de dispozițiile art. 1562 alin. (1) C.civ. ce reglementează acțiunea revocatorie. Astfel, potrivit articolului menționat, „dacă dovedește un prejudiciu, creditorul poate cere să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de debitor în fraudă drepturilor sale, cum sunt cele prin care debitorul își creează sau își mărește o stare de insolvabilitate”.

Codul civil reglementează și situația în care creanța s-a născut în legătură cu o anumită masă din patrimoniul unei persoane, caz în care devin aplicabile dispozițiile art. 2324 alin. (3) sau, după caz, art. 2324 alin. (4) C.civ.

4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal

În dreptul nostru civil, subrogația (înlocuirea) este de două feluri: personală și reală.

Subrogația personală este atunci când o persoană ia locul altei persoane, în calitate de titular al unui drept.

Subrogația reală presupune substituirea (înlocuirea) unui bun cu un alt bun.

Subrogația reală poate fi, la rândul său, de două feluri: cu titlu universal și cu titlu particular.

Subrogația reală cu titlu universal se raportează la cuprinsul întregului patrimoniu, făcându-se abstracție de individualitatea bunului care iese din patrimoniu și a celui care îl înlocuiește.

Vom reține că subrogația reală cu titlu universal:

- se produce automat, fără a fi nevoie ca o dispoziție legală să o prevadă în mod expres;

- se interferează cu funcția prezentată anterior, realizându-i conținutul, deoarece locul bunului înstrăinat va fi luat de cel primit, așa încât creditorii

chirografari vor putea să urmărească, la scadență, bunurile concrete ce se vor afla în patrimoniul debitorului în momentul declanșării executării silite;

– este în strânsă legătură cu divizibilitatea patrimoniului, în sensul că, în cazul unui patrimoniu divizat, înlocuirea se produce în cadrul aceleiași mase patrimoniale.

Subrogația reală cu titlu particular, spre deosebire de cea cu titlu universal, operează numai atunci când legea o prevede în mod expres și privește un bun determinat.

Există mai multe cazuri de subrogație reală cu titlu particular, dintre care amintim:

– în cazul distrugerii integrale sau parțiale a bunului ce face obiectul uzufructului, art. 748 alin. (2) C.civ. prevede că „uzufructul va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului”;

– în cazul strămutării garanției, art. 2330 C.civ. stabilește că, „dacă bunul grevat a pierit ori a fost deteriorat, indemnizația de asigurare sau, după caz, suma datorată cu titlu de despăgubire este afectată la plata creanțelor privilegiate sau ipotecare, după rangul lor. Sunt afectate plățile aceluiași creanțe sumele datorate în temeiul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau cu titlu de despăgubire pentru îngrădiri ale dreptului de proprietate stabilite prin lege”;

– în cazul înstrăinării bunului ipotecat, art. 2393 C.civ. prevede că „cel care achiziționează un bun în cursul obișnuit al activității unei întreprinderi care înstrăinează bunuri de același fel dobândește bunul liber de ipotecile constituite de înstrăinător, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoaște existența acesteia. În acest caz, ipoteca se strămută asupra prețului sau altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat”;

– în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, ipoteca și privilegiul se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite prin hotărâre judecătorească și care trebuie plătite de către expropriator expropriatului [art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată^[1]].

4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal

Transmisiunea este *universală* atunci când întreg patrimoniul unei persoane se transmite către o altă persoană.

[1] M. Of. nr. 472 din 5 iulie 2011.

Transmisiunea este *cu titlu universal* atunci când se transmite o fracțiune din patrimoniu.

Această ultimă funcție a patrimoniului trebuie analizată distinct, după cum este vorba de o persoană fizică sau o persoană juridică.

Astfel, la decesul unei persoane fizice, se transmit nu drepturile și obligațiile acesteia privite izolat, ci toate drepturile și obligațiile ce au aparținut subiectului de drept respectiv, ca o universalitate sau ca o fracțiune din universalitate, după cum transmisiunea se face către un singur moștenitor (legal ori, după caz, legatar universal) sau către mai mulți moștenitori (legali ori legatari universali sau cu titlu universal).

În cazul persoanei juridice, trebuie distins între reorganizarea prin divizare și celelalte forme de reorganizare a persoanei juridice.

Potrivit art. 236 alin. (3) C.civ., „divizarea parțială constă în desprinderea unei părți din patrimoniul unei persoane juridice, care continuă să existe, și în transmiterea acestei părți către una sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează în acest mod”, deci, în cazul divizării parțiale are loc o transmisiune cu titlu universal.

Tot o transmisiune cu titlu universal are loc și în cazul divizării totale, deoarece, deși persoana juridică supusă acestui mod de reorganizare își încetează existența, patrimoniul care a aparținut acesteia se împarte „între două sau mai multe persoane juridice care există deja sau care se înființează prin divizare” [art. 236 alin. (2) C.civ.].

În schimb, în cazul fuziunii, indiferent că ar fi vorba de absorbție sau contopire, are loc o transmisiune universală, ca de altfel și în cazul transformării. Astfel, în cazul absorbției, drepturile și obligațiile (adică întreg patrimoniul) persoanei juridice absorbite se transferă în patrimoniul persoanei juridice care o absoarbe [art. 235 alin. (1) C.civ.], în cazul contopirii persoanelor juridice, drepturile și obligațiile acestora se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou-înființate [art. 235 alin. (2) C.civ.], iar în cazul transformării, drepturile și obligațiile persoanei juridice care și-a încetat existența se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou-înființate, cu excepția cazului în care prin actul prin care s-a dispus transformarea se prevede altfel [art. 241 alin. (2) C.civ.].

Subliniem că între transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal nu există deosebiri de ordin calitativ, ci numai de ordin cantitativ.

În lipsa conceptului de patrimoniu, ca totalitate de drepturi și obligații patrimoniale, nu s-ar putea explica de ce în cazul transmisiunii universale sau cu titlu universal se transmit nu numai drepturile patrimoniale, ci și obligațiile patrimoniale.

5. Enumerarea drepturilor reale principale

Din art. 551 și art. 552 C.civ. rezultă că sunt drepturi reale principale:

- dreptul de proprietate, în cele două forme, anume dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică;
- dreptul de superficie;
- dreptul de uzufruct;
- dreptul de uz;
- dreptul de abitație;
- dreptul de servitute;
- dreptul de administrare;
- dreptul de concesiune;
- dreptul de folosință;
- alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.

Capitolul I. Dreptul de proprietate

Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la dreptul de proprietate

1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate

Sub aspect economic, proprietatea exprimă o relație socială de apropiere a unor lucruri, în mod direct și nemijlocit.

Sub aspect juridic, dreptul de proprietate reprezintă un ansamblu de atribute ocrotite juridic, în temeiul cărora titularul dreptului își poate satisface, în mod direct și nemijlocit, interesele sale legate de apropierea unui lucru.

În doctrina de specialitate au fost formulate mai multe definiții ale dreptului de proprietate, însă noi o reținem pe aceea potrivit căreia *dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie apropierii unui lucru, permițând titularului său să exercite posesia, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale.*

Este de reținut că, în accepțiunea clasică, dreptul de proprietate poate avea ca obiect numai un lucru corporal, iar, după cum acest lucru este mobil sau imobil, se face deosebire între proprietatea mobilă și proprietatea imobiliară. Mai mult, dreptul de proprietate, care este cel mai întins și complet drept subiectiv asupra unui lucru, este încorporat și materializat în obiectul său, deci se confundă cu lucrul ce îi formează obiectul.

Așadar, noțiunea de proprietate, pe lângă înțelesul de drept real asupra unui lucru corporal, mai poate avea un înțeles, anume acela de obiect al dreptului de proprietate, desemnând lucrul asupra căruia poartă dreptul de proprietate.

Noțiunea de proprietate este susceptibilă și de un sens mai larg, fiind extinsă și la lucruri corporale, vorbindu-se despre așa-numitele proprietăți corporale, care poartă asupra unor bunuri a căror existență depinde de activitatea și de puterea creatoare a omului, fie dintr-o activitate în curs (de

exemplu, fondul de comerț), fie dintr-o activitate trecută și materializată în creații spirituale (drepturile de proprietate industrială, drepturile de autor și drepturile conexe acestora).

2. Formele dreptului de proprietate

Articolul 552 C.civ. preia prevederile art. 136 alin. (1) din Constituție, care prevede că „proprietatea este publică sau privată”, în timp ce alin. (2) al aceluiași articol din Constituție dispune că „proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale”.

Așadar, există două forme (feluri) ale dreptului de proprietate, anume:

- dreptul de proprietate publică;
- dreptul de proprietate privată.

Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate privată

1. Noțiune

Articolul 555 C.civ. definește dreptul de proprietate privată ca fiind „dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Prin această definiție, legiuitorul a încercat să răspundă criticilor formulate de-a lungul timpului în doctrina juridică.

Astfel, se susținea că art. 480 C.civ. 1864^[1], care oferea o definiție dreptului de proprietate, în general, ar fi trebuit să facă o enumerare completă a acestor atribute, însă textul de lege nu se referea și la prerogativa titularului dreptului de proprietate de a se folosi de lucru (în realitate însă, dreptul „de a se bucura” de lucru, în sens larg, cuprindea atât folosirea lucrului, cât și culegerea fructelor).

De asemenea, definirea dreptului de proprietate ca un drept absolut nu corespunde cu realitatea juridică și practică.

S-a arătat că definirea dreptului de proprietate prin evidențierea atributelor pe care acesta le conferă titularului său (posesia, folosința și dispoziția) nu este de natură să pună în evidență și conținutul social-economic al dreptului analizat, fiind astfel necesar să se indice și modul în care sunt exercitate atributele respective. Este posibil ca o parte dintre atributele dreptului de proprietate să fie exercitate de către o altă persoană decât proprietarul, în temeiul unui drept real derivat din dreptul de proprietate sau în temeiul unui raport juridic obligațional (spre exemplu: în cazul unui contract de locațiune, locatarul deține bunul închiriat și îl folosește, însă el exercită aceste atribute numai în măsura în care i-au fost conferite de proprietar; uzufructuarul este titularul unui drept real care îi conferă prerogativa stăpânirii și pe cea a folosirii bunului, dar, de regulă, cel ce a constituit dreptul de uzufruct este proprietarul bunului, care continuă să exercite atributul dispoziției asupra bunului dat în uzufruct altei persoane; superficialul poate exercita atributele posesiei și folosinței și, în anumite limite, chiar și atributul dispoziției etc.). Prin urmare, simpla întrunire a atributelor prin care se exteriorizează dreptul de proprietate

[1] Art. 480 C.civ. 1864 definea proprietatea ca fiind „dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

nu este suficientă pentru definirea acestuia, ci trebuie precizată poziția specifică a celui căruia el îi aparține sau a celui care exercită aceste atribute.

Spre deosebire de titularii altor drepturi subiective asupra aceluiși bun, proprietarul exercită atribuțiile juridice ale dreptului de proprietate în putere proprie și interes propriu.

Proprietarul exercită atribuțiile dreptului său în putere proprie, deoarece el se supune numai legii, astfel cum reiese din chiar definiția dată de Codul civil din 2009. Celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită unele atribute ale dreptului de proprietate în virtutea puterii transmise de proprietar și în conformitate nu numai cu legea, ci și cu voința proprietarului, care, recunoscând altei persoane aceste atribute asupra unui bun care îi aparține, i le concretizează, fixând și limitele de exercitare.

Proprietarul exercită atribuțiile dreptului său de proprietate în interesul său propriu. Chiar dacă titularii altor drepturi subiective, reale sau de creanță, prin exercitarea acestor atribute, urmăresc realizarea unor interese proprii, proprietarul este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect (prin intermediul altor persoane), plenitudinea atributelor proprietății, în cele din urmă, în propriul său interes.

Astfel, vom defini dreptul de proprietate privată ca fiind *acel drept subiectiv asupra unor bunuri, altele decât cele care alcătuiesc domeniul public, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege.*

2. Titularii dreptului de proprietate privată

Din art. 553 alin. (1) C.civ. rezultă că titular al dreptului de proprietate privată poate fi orice subiect de drept civil, deci orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat ori de drept public, inclusiv statul și unitățile administrativ-teritoriale.

În acest sens, art. 6 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată^[1], dispune că „domeniul privat al statului și, respectiv, al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor este alcătuit din terenurile dobândite de acestea prin modurile prevăzute de lege, precum și din terenurile dezafectate, potrivit legii, din domeniul public. El este supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel”. De asemenea, art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică^[2] dispune că domeniul privat al statului

[1] M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

[2] M. Of. nr. 448 din 24 noiembrie 1998.

și al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public, asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale având un drept de proprietate privată. Prevederi asemănătoare întâlnim și în art. 121 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată^[1], în care se arată că domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele care aparțin domeniului public, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege, și că bunurile din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

3. Obiectul dreptului de proprietate privată

Poate forma obiect al dreptului de proprietate privată orice bun mobil sau imobil, cu excepția bunurilor care, prin natura lor, formează obiectul exclusiv al proprietății publice.

În legătură cu obiectul dreptului de proprietate privată, trebuie subliniat că anumite bunuri proprietate privată, datorită importanței lor, precum și în considerarea unor interese de ordin general, sunt supuse unui regim juridic special, nerespectarea acestuia atrăgând sancțiuni administrative (spre exemplu, amenzi contravenționale) ori, după caz, sancțiuni civile (de exemplu, nulitatea actului juridic încheiat cu nerespectarea unei condiții speciale de validitate impuse de lege). Se includ în această categorie: armele, munițiile și materialele explozive, produsele și substanțele stupefiante, medicamentele, produsele și substanțele toxice, documentele care fac parte din fondul arhivistic național^[2], bunurile din patrimoniul cultural național^[3] etc.

^[1] M. Of. nr. 123 din 20 februarie 2007.

^[2] Regimul juridic al documentelor care fac parte din Fondul Arhivistic Național al României este reglementat de Legea nr. 16/1996 a Arhivelor Naționale (M. Of. nr. 71 din 9 aprilie 1996), cu modificările ulterioare.

^[3] Regimul juridic al bunurilor mobile (atât cele care formează obiectul proprietății publice, cât și cele care formează obiectul proprietății private a statului, a unităților administrativ-teritoriale, a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice) din patrimoniul cultural național este reglementat de Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată (M. Of. nr. 828 din 9 decembrie 2008), iar regimul juridic al bunurilor imobile (proprietate publică sau proprietate privată) care sunt, potrivit legii, monumente istorice este reglementat de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată (M. Of. nr. 938 din 20 noiembrie 2006), cu modificările ulterioare.

4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată

4.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate

Așa cum reiese din redactarea art. 555 C.civ., prin conținutul juridic al dreptului de proprietate privată (ca, de altfel, și al dreptului de proprietate publică) desemnăm atributele acestui drept, care sunt în număr de trei:

- posesia (*ius possidendi*);
- folosința (*ius utendi* și *ius fruendi*);
- dispoziția (*ius abutendi*).

4.2. Posesia (*ius possidendi*)

Pe temeiul acestui atribut al dreptului de proprietate, titularul dreptului de proprietate (proprietarul) are posibilitatea fie de a exercita o stăpânire efectivă a lucrului în materialitatea sa, direct și nemijlocit, prin putere proprie și în interes propriu, fie de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.

4.3. Folosința (*ius utendi* și *ius fruendi*)

Prin acest atribut se desemnează facultatea conferită titularului dreptului de proprietate de a uza de lucrul său și facultatea de a pune lucrul în valoare prin exploatarea acestuia în propriul său interes, dobândind în proprietate fructele^[1] pe care le poate obține din acesta.

Dobândirea fructelor poate fi rezultatul exploatării directe și nemijlocite a lucrului de către titularul dreptului de proprietate, dar și al cedării folosinței lucrului către o altă persoană, în schimbul unei sume de bani.

Așadar, prerogativa proprietarului de a culege fructele lucrului presupune fie acte materiale, fie acte juridice.

Cât privește utilizarea bunurilor consumptibile, trebuie subliniat că, de regulă, uzul lor se confundă cu dreptul de a dispune de ele, deoarece consumarea înseamnă dispariția lor.

[1] În doctrină, uneori, se face referire și la venituri, însă acestea se includ tot în categoria fructelor, fiind ceea ce denumim fructe civile.

Alteori, se consideră că dobândirea produselor ar fi tot o consecință a atributului *ius fruendi*, însă, având în vedere că se consumă substanța lucrului, rezultă că dobândirea produselor vizează dispoziția materială.

De asemenea, se admite că dreptul proprietarului de a uza de bunul său implică și latura negativă a acestei prerogative, anume facultatea de a nu uza de bun, de a nu se servi de el, în afara situațiilor în care însăși legea îl obligă să o facă.

4.4. Dispoziția (*ius abutendi* sau *abusus*)

Prin acest atribut se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de lucru.

Poate fi vorba fie de dispoziția materială, fie de dispoziția juridică.

Prin dispoziție materială se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de substanța lucrului, prin consumare, transformare sau chiar distrugere, desigur cu respectarea prevederilor legale.

Prin dispoziția juridică se desemnează prerogativa de a înstrăina lucrul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

De reținut că prerogativa dispoziției este un atribut specific dreptului de proprietate, care nu se mai întâlnește la niciun alt drept real. Este adevărat că, în cazurile admise de lege, și alte drepturi reale pot fi înstrăinate, numai că, în cazul dreptului de proprietate, înstrăinarea acestuia echivalează cu însăși înstrăinarea lucrului, pe când înstrăinarea altui drept real asupra lucrului nu se confundă cu înstrăinarea lucrului însuși.

Prin urmare, prerogativa proprietarului de a dispune material și mai ales juridic de lucrul său constituie un atribut esențial al dreptului de proprietate. Dacă proprietarul poate transmite către un terț prerogativa folosinței lucrului său, corespunzătoare unui drept real sau unui drept de creanță ori chiar unei simple toleranțe, niciodată însă nu poate transmite dispoziția juridică a lucrului și să rămână în continuare proprietar al acestuia. Transmiterea atributului dispoziției înseamnă însăși transmiterea dreptului de proprietate, dobânditorul dispoziției devenind noul titular al dreptului de proprietate asupra lucrului.

5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată

5.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată (ca de altfel și ale dreptului de proprietate publică) sunt și ele în număr de trei:

- caracterul absolut;
- caracterul exclusiv;
- caracterul perpetuu.

5.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut

Nu există un punct de vedere unitar în ceea ce privește explicarea caracterului absolut al dreptului de proprietate.

Uneori, se arată că acest caracter vizează opozabilitatea *erga omnes* a dreptului de proprietate, în sensul că toate celelalte subiecte de drept sunt obligate să respecte prerogativele titularului.

Alteori, caracterul absolut este explicat prin aceea că acest drept este nelimitat, neîngrădit în conținutul său, însă, așa cum vom vedea, această afirmație nu este exactă, de vreme ce dreptul de proprietate se exercită numai „în limitele stabilite de lege”.

Într-o a treia opinie, prin caracterul absolut al dreptului de proprietate se înțelege faptul că, în exercitarea atributelor dreptului de proprietate, titularul acestuia nu are nevoie de concursul altei persoane.

Într-o ultimă concepție, majoritară, caracterul absolut este explicat prin raportarea dreptului de proprietate la celelalte drepturi reale, arătându-se că numai dreptul de proprietate reunește cele trei atribute (posesia, folosința și dispoziția), celelalte drepturi reale comportând numai unul sau două atribute. Titularul dreptului de proprietate are posibilitatea de a trage toate foloasele de pe urma lucrului respectiv, de a profita de toată utilitatea pe care i-o conferă acesta și de a efectua toate actele materiale sau juridice conform nevoilor și intereselor sale^[1].

Se spune că proprietatea este absolută în comparație cu celelalte drepturi reale, însă nu este absolută în ea însăși^[2].

De asemenea, nu trebuie confundat caracterul absolut al dreptului de proprietate cu faptul că acesta este, alături de celelalte drepturi reale și de drepturile nepatrimoniale, un drept absolut, iar nu relativ.

Acest caracter al dreptului de proprietate cunoaște anumite limitări, în sensul că, așa cum vom vedea, pot exista anumite restricții (îngrădiri) în exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

5.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv

Prin caracterul exclusiv al dreptului de proprietate se înțelege că titularul acestuia exercită singur (este singurul îndreptățit să exercite) toate atributele

[1] G.N. LUȚESCU, *Teoria generală a drepturilor reale*, Imprimeria „Văcărești”, București, 1947, p. 256.

[2] C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. All Beck, colecția *Restitutio*, București, 2002, p. 3.

dreptului de proprietate, cu excluderea tuturor celorlalte persoane, acestea având obligația de a nu face nimic de natură a aduce atingere dreptului titularului.

Acest caracter cunoaște unele limitări, anume atunci când există un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată.

Unii autori consideră și cazul proprietății comune ca o limitare a caracterului exclusiv al dreptului de proprietate, însă, în realitate, nu este vorba decât de o aparentă limitare, deoarece titularii dreptului de proprietate comună au posibilitatea să exercite, împreună, toate atributele dreptului de proprietate.

5.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu

Prin caracterul perpetuu al dreptului de proprietate se înțelege, pe de o parte, că dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp, iar, pe de altă parte, că dreptul de proprietate nu se pierde prin neîntrebuințare din partea titularului.

Mai mult, dreptul de proprietate își păstrează calitatea sa abstractă de drept real cât timp lucrul există, în sensul că:

– înstrăinarea lucrului nu este de natură să stingă dreptul de proprietate, ci dreptul se va regăsi în patrimoniul dobânditorului, deci înstrăinarea transmite dreptul de proprietate fără să îl stingă;

– dreptul de proprietate nu se pierde prin moartea titularului.

Și acest caracter al dreptului de proprietate cunoaște unele limitări.

Astfel, în cazul exproprierii este posibil să se schimbe natura și conținutul dreptului.

De asemenea, unele acțiuni în revendicare sunt totuși prescriptibile extinctiv sau supuse unui termen de decădere.

Mai adăugăm că, prin excepție, potrivit noii reglementări, s-ar putea admite că dreptul de proprietate se stinge în momentul în care bunul mobil este abandonat de proprietarul său. Astfel, se presupune că, până la momentul în care o persoană devine proprietarul lucrului abandonat prin ocupațiune (astfel cum aceasta este reglementată de art. 941 și urm. C.civ.), dreptul de proprietate asupra acestuia nu a mai existat din momentul abandonării și până în momentul dobândirii dreptului de proprietate prin ocupațiune.

6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

6.1. Considerații generale

În ceea ce privește conținutul său și întinderea atributelor sale, dreptul de proprietate nu este neîngrădit, ci, dimpotrivă, însăși legea stabilește că

exercitarea lui este susceptibilă de anumite limitări (îngrădiri, restricții), care nu sunt altceva decât expresia îmbinării interesului individual al titularului dreptului de proprietate cu interesele generale.

Astfel, art. 44 alin. (1) din Constituție prevede că dreptul de proprietate este garantat, conținutul și limitele acestuia fiind stabilite prin lege, iar alin. (7) al aceluiași articol dispune că „dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului”.

De asemenea, art. 555 C.civ. precizează că atributele dreptului de proprietate sunt recunoscute „în limitele stabilite de lege”.

Articolul 556 C.civ., cu referire la limitele exercitării dreptului de proprietate privată, stabilește că „dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său”, acestea fiind „limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, cu îngrădirile stabilite prin lege”, că „prin lege poate fi limitată exercitarea atributelor dreptului de proprietate” și că „exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitată și prin voința proprietarului, cu excepțiile prevăzute de lege”.

Așadar, trebuie făcută distincția între *limitele materiale* și *limitele juridice* ale exercitării dreptului de proprietate.

Limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate sunt determinate de corporalitatea lucrului, obiect al dreptului de proprietate. Spre exemplu, art. 559 C.civ. prevede că proprietatea asupra terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale. Proprietarul poate exercita asupra spațiului suprapus terenului, cât și în subsolul terenului anumite acte materiale pe care le găsește de cuviință, însă este ținut să respecte, de exemplu, drepturile terților asupra resurselor materiale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane.

Limitele juridice, adică acelea care vizează exercitarea atributelor dreptului de proprietate, pot izvorî din:

- lege;
- uzanțe (mai exact, din obicei);
- convenție;
- hotărâre judecătorească.

Ca exemplu de limită dispusă prin hotărâre judecătorească, menționăm că art. 630 C.civ. reglementează, pentru ipoteza depășirii inconvenientelor normale ale vecinătății, posibilitatea instanței de a stabili anumite limite în exercitarea dreptului de proprietate sau, după caz, obligarea la despăgubiri. Astfel, dacă proprietarul cauzează, prin exercitarea dreptului său, inconveniente

mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate, instanța poate, din considerente de echitate, să îl oblige la despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare atunci când acest lucru este posibil. În cazul în care prejudiciul cauzat ar fi minor în raport cu necesitatea sau utilitatea desfășurării activității prejudiciabile de către proprietar, instanța va putea încuviința desfășurarea acelei activități, însă cel prejudiciat va avea dreptul la despăgubiri. Dacă prejudiciul este iminent sau foarte probabil, instanța poate să încuviințeze, pe cale de ordonanță președințială, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei.

Unele limite ale exercitării dreptului de proprietate sunt stabilite prin dispoziții legale (de natură civilă sau administrativă) justificate fie de un interes public, fie de un interes privat. În acest sens, art. 602 alin. (1) C.civ. prevede că „legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat”.

Prin urmare, putem să mai distingem între:

- limite legale de interes public;
- limite legale de interes privat.

Dintre limitele (îngrădirile) legale de interes public, amintim: îngrădirile stabilite în considerarea naturii sau destinației specifice a anumitor bunuri (avem în vedere acele îngrădiri ce constituie cauze de inalienabilitate temporară a unor bunuri), îngrădirile în interes edilitar și de estetică urbană (de exemplu, autorizația administrativă prealabilă de construire), îngrădirile în interes de salubritate și sănătate publică, îngrădirile în interes cultural, istoric și arhitectural, îngrădirile în interes economic general sau fiscal, îngrădirile în interes de apărare a țării, îngrădirile proprietății situate în zona de frontieră, îngrădiri care rezultă din regimul juridic al pădurilor, al apelor, inclusiv al celor navigabile, al construirii drumurilor, al căilor ferate, al siguranței zborurilor aeriene etc.

Limitele (îngrădirile) legale de interes privat decurg din raporturile de vecinătate. Este vorba despre ceea ce Codul civil din 1864 denumea „servituți naturale” și „servituți legale”, care, în realitate, nu reprezentau veritabile servituți (ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate), ci ele reflectau o situație normală, generată de vecinătate, ce impunea proprietarilor obligații firești, corespunzătoare unor necesități de ordin social (cum ar fi folosirea apelor, picătura streșinii, dreptul de trecere sau vederea asupra proprietății vecinului). Acesta a fost și motivul principal pentru care fostele servituți naturale și cele legale au fost reglementate distinct în Codul civil din 2009, anume în Capitolul III – „Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată” din Titlul II – „Proprietatea privată” al Cărții a III-a – „Despre bunuri”.

De menționat că limitele legale de interes privat pot fi modificate ori desființate temporar prin acordul părților, însă, pentru opozabilitatea față de terți, este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege [art. 602 alin. (2) C.civ.].

Mai mult, considerăm că, în legătură cu limitele legale de interes privat, părțile pot conveni constituirea unui drept de servitute, ca drept real – dezmembrământ al dreptului de proprietate, care să aibă un conținut diferit, chiar contrar limitei legale stabilite de lege. Spre exemplu, proprietarii a două imobile vecine pot conveni constituirea unei servituți de trecere, chiar dacă fondul dominant nu are caracterul de loc înfundat, a unei servituți contrare limitei legale privind distanța minimă pentru fereastra de vedere etc.

Este de reținut că limitele exercitării dreptului de proprietate determinate de raporturile de vecinătate au o sferă mai largă decât categoria obligațiilor de vecinătate reglementate în materia limitelor legale. Astfel de limite pot fi și rezultatul stabilirii de către proprietarii vecini a unor drepturi și obligații, fiind deci vorba despre limite convenționale, ori chiar rezultatul unor simple îngăduințe (toleranțe), în lipsa oricărei convenții, precum și consecința unei hotărâri judecătorești.

Dintr-un alt punct de vedere, mai putem distinge:

- restricții ale exercitării dreptului de proprietate corespunzătoare unor drepturi reale;
- restricții corespunzătoare unor obligații *propter rem*;
- restricții corespunzătoare unor drepturi de creanță;
- restricții ce reprezintă simple îngăduințe din partea titularului dreptului de proprietate, beneficiarii acestor îngăduințe neputând solicita protecția judiciară.

6.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil

6.2.1. Limite referitoare la folosirea apelor

Articolul 604 C.civ. stabilește anumite reguli privind *curgerea firească a apelor*. Astfel, proprietarul fondului inferior nu poate împiedica în niciun fel curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior. Dacă această curgere cauzează prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere instanței să îi permită să facă pe fondul său lucrările necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile ocazionate. La rândul său, proprietarul fondului superior este obligat să nu efectueze nicio lucrare de natură să agraveze situația fondului inferior.

Cât privește *curgerea provocată a apelor*, exceptând cazurile în care pe fondul inferior se află o construcție, împreună cu grădina și curtea aferentă, sau un cimitir, art. 605 C.civ. dispune că proprietarul fondului inferior nu poate împiedica nici curgerea provocată de proprietarul fondului superior sau de alte persoane, așa cum este cazul apelor care țâșnesc pe acest din urmă fond datorită unor lucrări subterane întreprinse de proprietarul acestuia, al apelor provenite din secarea terenurilor mlăștinoase, al apelor folosite într-un scop casnic, agricol sau industrial, însă numai dacă această curgere precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un șanț. În acest caz, proprietarul fondului superior este obligat să aleagă calea și mijloacele de scurgere de natură să aducă prejudicii minime fondului inferior, rămânând dator la plata unei despăgubiri juste și prelabile către proprietarul acestui din urmă fond.

Articolul 606 C.civ. permite proprietarului care vrea să folosească pentru *irigarea terenului* său apele naturale și artificiale de care poate dispune în mod efectiv ca, pe cheltuiala sa exclusivă, să facă pe terenul riveranului opus lucrările necesare pentru captarea apei.

Proprietarul căruia *îi prisosește apa pentru necesitățile curente* este obligat ca, în schimbul unei juste și prelabile compensații, să ofere acest surplus pentru proprietarul care nu și-ar putea procura apa necesară pentru fondul său decât cu o cheltuială excesivă. Proprietarul nu poate fi scutit de această obligație pretinzând că ar putea acorda surplusului de apă o altă destinație decât satisfacerea necesităților curente, însă poate cere despăgubiri suplimentare proprietarului aflat în nevoie, cu condiția de a dovedi existența reală a destinației pretinse (art. 607 C.civ.).

Proprietarul poate acorda *orice întrebuițare izvorului* ce ar exista pe fondul său, sub rezerva de a nu aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul fondului inferior. Proprietarul fondului pe care se află izvorul nu poate să îi schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apa necesară pentru satisfacerea nevoilor curente (art. 608 C.civ.).

Proprietarul fondului pe care se află izvorul poate cere repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrările efectuate, a secat, a micșorat ori a alterat apele sale. Dacă starea de fapt o permite, proprietarul fondului poate pretinde restabilirea situației anterioare atunci când apa era indispensabilă pentru exploatarea fondului său. Aceste reguli se aplică în mod corespunzător și în cazul în care izvorul se întinde pe două fonduri învecinate, urmând a se ține seama de întinderea izvorului pe fiecare fond (art. 609 C.civ.).

6.2.2. Picătura streșinii

Articolul 611 C.civ. îl obligă pe proprietar să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

6.2.3. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații

Construcțiile, lucrările sau plantațiile se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de centimetri față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic (art. 612 C.civ.).

În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii. În caz de nerespectare a distanței, proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori, după caz, tăierea, la înălțimea convenită, a arborilor, plantațiilor ori a gardurilor vii, pe cheltuiala proprietarului fondului pe care acestea sunt ridicate. Proprietarul fondului peste care se întind rădăcinile sau ramurile arborilor aparținând proprietarului vecin are dreptul de a le tăia, precum și dreptul de a păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său (art. 613 C.civ.)^[1].

6.2.4. Limite privind vederea asupra proprietății vecinului

După ce art. 614 C.civ. prevede că nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor, art. 615 C.civ. stabilește distanța minimă pentru fereastra de vedere. Astfel, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere,

^[1] Dispozițiile legale referitoare la distanța plantațiilor dintre două proprietăți vecine se aplică numai în cazul în care distanța nu este stabilită prin înțelegerea părților – Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1298/1956, în *C.D. 1956*, p. 76. Aceste dispoziții legale se aplică indiferent dacă se prejudiciază sau nu proprietatea vecină – Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1613/1957, în I.G. MIHUȚĂ, AL. LESVIODAX, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1952-1969*, Ed. Științifică, București, 1970, p. 171.

balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Înșă art. 616 C.civ. permite proprietarului să își deschidă, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite, încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

6.2.5. Limite referitoare la dreptul de trecere

Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu. Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii. Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică (art. 617 C.civ.).

Dreptul de trecere are caracter de accesoriu al fondului, de care nu poate fi despărțit spre a forma un drept de sine stătător. Ca atare, este lipsită de relevanță juridică schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra terenului ce reprezintă fondul aservit, dreptul de trecere durând cât timp se menține situația din care s-a născut.

Articolul 617 alin. (1) C.civ. vizează *imposibilitatea absolută* de ieșire la drumul public a celui care reclamă constituirea unui drept de trecere pe terenul proprietatea altei persoane, textul găsindu-și aplicare în situația în care pentru proprietarul fondului dominant nu există nicio ieșire la calea publică. Întrucât instituirea unui drept de trecere constituie o îngrădire a dreptului de proprietate pentru proprietarul fondului aservit, cu consecința micșorării valorii economice, deoarece exercitarea dreptului de trecere influențează negativ folosirea deplină a terenului aservit, dacă locul înfundat are ieșire la calea publică pe un drum care poate deveni practicabil cu efectuarea unor cheltuieli, textul nu își mai găsește aplicare^[1].

[1] Într-o speță, s-a decis că existența unei pante înclinate de 60 de grade nu constituie un impediment de natură să confere terenului reclamantei calitatea de „loc

Detentorul fondului care nu are acces la calea publică (de exemplu, arendașul, locatarul etc.) nu are calitatea procesuală de a solicita recunoașterea unui drept de trecere, ci el va trebui să îi solicite proprietarului acestui fond (arendatorului, locatorului etc.) să îi asigure folosința terenului dat în arendă, locațiune etc.^[1]

Din art. 620 alin. (1) C.civ. rezultă că proprietarul fondului pe care se face trecerea (proprietarul fondului aservit) este îndreptățit să pretindă o despăgubire de la proprietarul fondului lipsit de acces la calea publică (proprietarul fondului dominant), care, în caz de neînțelegere a părților, va fi stabilită de instanță, însă numai la cererea proprietarului fondului aservit. Termenul de prescripție pentru dreptul la acțiunea în despăgubire pe care o are proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant începe să curgă din momentul stabilirii dreptului de trecere.

Însă proprietarul fondului dominant nu poate fi obligat să dea în compensare proprietarului fondului aservit o suprafață de teren egală cu cea care servește ca acces la calea publică, ci numai la despăgubiri pentru paguba cauzată.

Dacă lipsa accesului provine din vânzare, schimb, partaj sau dintr-un alt act juridic, trecerea nu va putea fi cerută decât celor care au dobândit partea de teren pe care se făcea anterior trecerea [art. 618 alin. (1) C.civ.].

În cazul în care lipsa accesului este imputabilă proprietarului care pretinde trecerea, aceasta poate fi stabilită numai cu consimțământul proprietarului fondului care are acces la calea publică și cu plata dublului despăgubirii [art. 618 alin. (2) C.civ.].

Articolul 619 C.civ. prevede că întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere sunt determinate prin înțelegerea părților, prin hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani.

În cazul în care încetează dreptul de trecere, proprietarul fondului aservit este dator să restituie despăgubirea încasată, cu deducerea pagubei suferite în raport cu durata efectivă a dreptului de trecere [art. 620 alin. (2) C.civ.].

înfundat” în sensul fostului art. 616 C.civ. 1864 (corespondentul art. 617 C.civ.), cât timp expertul a stabilit că se poate realiza o cale de acces la drumul public, iar împrejurarea că reclamanta nu are mijloace materiale pentru amenajarea căii de acces la drumul public nu are relevanță juridică, deoarece caracterul de loc înfundat al terenului nu este dat de lipsa posibilităților materiale ale proprietarului pentru a-și asigura accesul la drumul public – C.A. Iași, dec. civ. nr. 698 din 8 mai 2002, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 2002*, de M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, Ed. Lumina Lex, București, 2004, p. 32.

^[1] A se vedea și C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1326 din 25 iunie 2007, în *Curtea de Apel București. Culegere de practică judiciară în materie civilă pe anul 2007*, Ed. Wolters Kluwer, București, 2007, p. 602 și urm.

Trebuie amintite și dispozițiile art. 772 C.civ., din care rezultă că servitutea (dreptul) de trecere va putea fi răscumpărată de proprietarul fondului aservit dacă există o disproporție vădită între utilitatea care o procură fondului dominant și inconvenientele sau deprecierea provocată fondului aservit; în caz de neînțelegere între părți, instanța poate suplini consimțământul proprietarului fondului dominant, iar într-o asemenea situație, la stabilirea prețului de răscumpărare, instanța va ține cont de vechimea servituții (dreptului de trecere) și de schimbarea valorii celor două fonduri.

6.2.6. Alte limite legale

Proprietarul este obligat să permită trecerea prin fondul său a rețelelor edilitare ce deserveșc fonduri învecinate sau din aceeași zonă, de natura conductelor de apă, gaz sau altele asemenea, a canalelor și a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, după caz, precum și a oricăror alte instalații sau materiale cu același scop. Această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare. În toate cazurile, proprietarul are dreptul la plata unei despăgubiri juste. Dacă este vorba despre utilități noi, despăgubirea trebuie să fie și prealabilă. Clădirile, curțile și grădinile acestora sunt exceptate de la acest drept de trecere, dacă ea are ca obiect conducte și canale subterane, în cazul în care acestea sunt utilități noi (art. 621 C.civ.).

Articolul 622 C.civ. stabilește obligația proprietarului de a permite folosirea fondului său pentru efectuarea unor lucrări necesare fondului învecinat, precum și accesul vecinului pe terenul său pentru tăierea crengilor și culegerea fructelor, în schimbul unei despăgubiri, dacă este cazul. Și această obligație subzistă numai pentru situația în care trecerea prin altă parte ar fi imposibilă, periculoasă sau foarte costisitoare.

Proprietarul unui fond nu poate împiedica accesul altuia pentru a redobândi posesia unui bun al său, ajuns întâmplător pe fondul respectiv, dacă a fost înștiințat în prealabil. În toate cazurile, proprietarul fondului are dreptul la o justă despăgubire pentru prejudiciile ocazionate de reintrarea în posesie, precum și pentru cele pe care bunul le-a cauzat fondului (art. 623 C.civ.).

6.3. Limite convenționale (voluntare)

Articolul 626 C.civ. permite instituirea de limite în exercitarea dreptului de proprietate prin acte juridice, cu condiția de a nu se încălca ordinea publică și bunele moravuri.

Limitele în exercitarea dreptului de proprietate care sunt create prin voința părților, exprimată în acte juridice, se numesc limite convenționale sau limite voluntare, această din urmă denumire fiind mai exactă decât denumirea folosită de Codul civil, deoarece asemenea limite pot fi create nu numai prin convenție, ci și prin act juridic unilateral, spre exemplu, prin testament.

Limitele convenționale ale exercitării atributelor dreptului de proprietate au ridicat o serie de probleme referitoare la valabilitatea clauzelor care le stabilesc, atunci când ar fi vorba despre inalienabilitatea lucrului (spre exemplu, în actul juridic translativ de proprietate s-ar insera o clauză prin care s-ar interzice dobânditorului înstrăinarea bunului cumpărat, donat, primit cu titlu de legat etc.).

Tocmai de aceea, art. 627-629 C.civ. reglementează în mod expres *clauza de inalienabilitate*.

Invocarea clauzei de inalienabilitate este condiționată de îndeplinirea atât a condițiilor de valabilitate, cât și a condiției de opozabilitate.

Potrivit art. 627 alin. (1) C.civ., clauza de inalienabilitate este valabilă numai atunci când:

- s-ar justifica pe un interes serios și legitim;
- ar fi instituită pentru o perioadă de cel mult 49 de ani, termenul începând să curgă de la data dobândirii bunului.

Dacă a dispărut interesul care a justificat clauza de inalienabilitate sau când un interes superior o impune, dobânditorul poate solicita instanței să fie autorizat să dispună de bun chiar înainte de împlinirea termenului pentru care a fost stipulată inalienabilitatea.

Articolul 627 alin. (4) C.civ. prevede și un caz de inalienabilitate convențională implicită. Potrivit acestui text de lege, clauza de inalienabilitate este subînțeleasă în convențiile din care se naște obligația de a transmite în viitor proprietatea către o persoană determinată sau determinabilă.

În cazul în care nu sunt îndeplinite toate condițiile de valabilitate, clauza de inalienabilitate este lovită de nulitate, iar, în cazul în care clauza a fost determinantă la încheierea actului juridic în care a fost inserată, nulitatea clauzei va atrage nulitatea întregului act juridic. De altfel, în contractele cu titlu oneros, caracterul determinant al clauzei de inalienabilitate se prezumă, până la proba contrară.

Pentru a putea fi invocată împotriva dobânditorilor bunului sau a creditorilor proprietarului care s-a obligat să nu înstrăineze bunul, trebuie îndeplinite și condițiile de opozabilitate, deci clauza de inalienabilitate este supusă formalităților de publicitate prevăzute de lege, dacă este cazul. De asemenea, clauza de inalienabilitate inserată într-un contract cu titlu gratuit este

opozabilă și creditorilor anteriori ai dobânditorului. Însă, în cazul bunurilor mobile, sunt aplicabile regulile dobândirii proprietății prin posesia de bună-credință.

În cazul în care clauza de inalienabilitate este valabilă, dar nu au fost îndeplinite condițiile de opozabilitate, iar bunul a fost înstrăinat, beneficiarul clauzei de inalienabilitate nu se mai poate prevala față de terțul dobânditor de clauza de inalienabilitate, însă are dreptul de a pretinde daune-interese proprietarului care nu s-a conformat obligației convenționale de inalienabilitate.

Efectul clauzei de inalienabilitate constă în aceea că, până la expirarea termenului prevăzut în cuprinsul ei, bunul nu mai poate fi înstrăinat prin acte juridice *inter vivos*.

De asemenea, așa cum prevede art. 629 alin. (3) C.civ., bunul pentru care s-a stipulat inalienabilitatea nu este susceptibil de a forma obiectul unei urmăriri silite cât timp clauza produce efecte, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Însă, astfel cum dispune art. 627 alin. (5) C.civ., clauza de inalienabilitate nu poate opri transmiterea bunului pe calea succesiunii.

Nerespectarea clauzei de inalienabilitate atrage, astfel cum prevede art. 629 alin. (1) C.civ., rezoluțiunea contractului sinalagmatic în care a fost inserată.

De asemenea, beneficiarul clauzei de inalienabilitate, adică înstrăinătorul din contractul în care a fost inserată sau terțul în favoarea căruia s-a stipulat inalienabilitatea, poate cere anularea actului subsecvent încheiat cu încălcarea clauzei [art. 629 alin. (2) C.civ.].

7. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată

După cum rezultă din art. 557 alin. (1) și (2) C.civ., dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii:

- prin convenție (translativă);
- prin moștenire legală sau testamentară;
- prin accesiune;
- prin uzucapiune;
- ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor;
- prin ocupațiune;
- prin tradițiune;

- prin hotărâre judecătorească, atunci când aceasta este translativă de proprietate prin ea însăși;
- prin efectul unui act administrativ, însă numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Alineatul (3) al aceluiași articol dispune că prin lege pot fi reglementate și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

8. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată

8.1. Realizarea și desființarea construcțiilor

Articolul 559 alin. (2) C.civ. dispune că „proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce”.

Așadar, în conținutul juridic al dreptului de proprietate care are ca obiect un teren există în mod firesc posibilitatea titularului de a edifica orice construcție.

De asemenea, este posibil ca proprietarul să permită unei alte persoane să construiască pe terenul său (spre exemplu, în temeiul unei convenții de constituire a unui drept de suprafață).

Regula potrivit căreia proprietarul poate realiza pe terenul său orice construcție nu este însă absolută, ci trebuie privită în cadrul juridic general al amenajării teritoriului și cel al executării, al transformării și al demolării construcțiilor și, de asemenea, trebuie să se țină cont de dispozițiile legale privind amplasarea construcțiilor și calitatea în construcții. Dispozițiile cuprinse în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul^[1], precum și cele cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată^[2], cu modificările ulterioare, stabilesc principiile generale în această materie.

Amenajarea teritoriului reprezintă o activitate complexă care are ca scop armonizarea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, ecologice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea. Potrivit art. 9 din Legea nr. 350/2001, principalele obiective ale amenajării teritoriului

[1] M. Of. nr. 373 din 10 iulie 2001.

[2] M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004.

sunt: dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora, îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane, gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a resurselor naturale și a peisajelor naturale și culturale, utilizarea rațională a teritoriului și conservarea și dezvoltarea diversității culturale.

Urbanismul este componenta cea mai importantă a amenajării teritoriului, având ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin realizarea strategiilor de dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung. Principalele obiective ale activității de urbanism, potrivit art. 13 din Legea nr. 350/2001, sunt: îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii; crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap; utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiile urbanistice adecvate și extinderea controlată a zonelor construite; protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural; asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale; protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale. Activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism este înfăptuită de organele administrației centrale și locale, fiind coordonată la nivel național de Guvern.

Certificatul de urbanism este actul de informare, cu caracter obligatoriu, prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, precum și condițiile necesare pentru realizarea unor investiții, tranzacții imobiliare și alte operațiuni imobiliare potrivit legii. Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, certificatul de urbanism este obligatoriu pentru adjudecarea, prin licitație, a lucrărilor de proiectare și de execuție a lucrărilor publice, precum și pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv de dezmembrare a bunurilor imobiliare în cel puțin trei parcele. În cazul vânzării de imobile, solicitarea certificatului de urbanism (care va cuprinde informații referitoare la consecințele urbanistice ale operațiunii) este facultativă. Conform art. 6 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, republicată, certificatul de urbanism se emite și în vederea concesiunii de terenuri, a adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de studiu de fezabilitate, precum și pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară.

Certificatul de urbanism reflectă statutul documentațiilor de urbanism reprezentate de Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia, Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia, precum și Planul urbanistic de detaliu. Planul urbanistic general face obiectul

revizuirii la intervale de cel mult 10 ani. Planul urbanistic zonal reglementează condițiile de amplasare a investițiilor, indiferent de natura lor și de beneficiar.

Certificatul de urbanism se emite de președinții consiliilor județene, primarul general al municipiului București sau, după caz, primari, la cererea persoanelor fizice sau juridice, în vederea obținerii ulterioare a autorizației de executare a lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente acestora, precum și în vederea desființării construcțiilor. El nu conferă dreptul de a construi, de a amenaja un anumit teren sau de a-l planta [art. 29 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 și art. 6 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, republicată, modificată și completată].

În certificatul de urbanism se va menționa în mod obligatoriu scopul pentru care a fost eliberat. Din punctul de vedere al regimului juridic al imobilului, certificatul de urbanism trebuie să conțină mențiuni referitoare la: dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică ce îl grevează; situarea terenului în intravilan sau în afara acestuia; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, zone în care acționează dreptul de preempțiune asupra imobilului, interdicții definitive sau temporare de construcție sau dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România), precum și alte mențiuni prevăzute de lege^[1].

Construcțiile de orice fel pot fi amplasate numai în intravilanul localităților (art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, modificată și republicată). Prin excepție, unele construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan pe baza studiilor ecologice de impact. Vor fi amplasate în extravilan și construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile de animale.

Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice. De la această regulă sunt exceptate construcțiile cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, conductele magistrale de transport gaze

[1] Certificatul de urbanism cuprinde și elemente referitoare la regimul economic și tehnic al imobilului (folosința actuală, reglementări fiscale specifice zonei, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, echiparea cu utilități, circulații și accese pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă etc.).

sau petrol, liniile electrice de înaltă tensiune, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 50/1991, republicată, modificată și completată, executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei *autorizații de construire*.

Nerespectarea normelor juridice din acest domeniu nu afectează, în principiu, dreptul de proprietate, însă atrage pentru cel în cauză sancțiuni administrative sau penale, existând posibilitatea să se dispună încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației sau desființarea construcțiilor nelegal realizate [art. 28, art. 32 și art. 33 din Legea nr. 50/1991].

Autorizația de construire este un act al autorității publice locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege privitoare la amplasarea, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor. Ea se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii^[1].

În vederea emiterii autorizației de construire, este necesară o cerere în acest sens formulată de către deținătorul titlului de proprietate asupra imobilului (teren și/sau construcție) ori a altui act care îi conferă dreptul de construire sau de desființare, în condițiile legii.

În doctrină s-a subliniat că noțiunile de titlu de proprietate și de act care să confere dreptul de construire trebuie înțelese în sensul de *negotium iuris* sau de temei juridic al dreptului exercitat asupra imobilului respectiv^[2].

Autorizația se emite, în cel mult 30 de zile de la data înregistrării cererii, de către președintele consiliului județean, primarul general al municipiului București sau, după caz, primar, pe baza documentației depuse, care va cuprinde, printre altele, certificatul de urbanism, dovada titlului asupra terenului și/sau construcțiilor, precum și proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

De la obligativitatea obținerii autorizației prealabile nu se poate deroga decât în cazurile strict prevăzute de art. 11 din Legea nr. 50/1991, pentru lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor.

De asemenea, operațiunile de demolare, dezafectare ori dezmembrare, parțială sau totală, a construcțiilor și a instalațiilor aferente, precum

[1] Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, cererea putând fi introdusă și de către prefect, inclusiv la sesizarea organelor de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

[2] C. BÎRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 133.

și a oricăror amenajări pot fi făcute numai pe baza *autorizației de desființare*, obținută în prealabil de la aceleași autorități publice și în aceleași condiții ca autorizația de construire (art. 8 din Legea nr. 50/1991, republicată)^[1].

Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției se va face în baza autorizației de construire și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor semnat de reprezentantul autorității locale sau a unui certificat eliberat de autoritatea locală pe raza căreia este edificată construcția, precum și a unei documentații cadastrale [art. 55 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare].

Pentru cazul construcțiilor edificate la o dată la care legea nu pretindea autorizația de construire, dacă nu se obține certificatul la care se referă art. 55 alin. (1¹) din Legea nr. 7/1996, apreciem că proprietarul terenului, în măsura în care acesta a realizat construcția, are deschisă calea unei acțiuni în constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției, deci a unei acțiuni prin care să valorifice dispozițiile înscrise în art. 577 alin. (1) C.civ., acțiune care ar urma să se soluționeze potrivit regulilor aplicabile procedurii necontencioase, deoarece prin intermediul ei nu se urmărește stabilirea unui drept potrivit față de o altă persoană. Subliniem că este vorba de unul dintre rarele cazuri de acțiune în constatare guvernată de dispozițiile legale care reglementează procedura necontencioasă.

Mai mult, calea acțiunii în constatarea dobândirii dreptului de proprietate este deschisă și proprietarului care a realizat construcția fără autorizația impusă de lege^[2], deoarece, dacă s-ar considera acțiunea inadmisibilă, ar însemna să se limiteze dreptul de proprietate, în sensul că respectiva construcție nu ar mai putea fi înscrisă în cartea funciară și, prin urmare, proprietarul nu ar mai putea exercita dispoziția juridică asupra acesteia, ceea ce ar echivala cu instituirea unei sancțiuni suplimentare fără un text expres de lege în acest sens.

[1] Normele juridice referitoare la autorizarea efectuării sau a desființării construcțiilor se aplică tuturor executanților de asemenea lucrări, inclusiv în ceea ce privește construcțiile proprietate publică.

[2] Lipsa autorizației de construire poate avea consecințe pe planul raporturilor de natură administrativă, conform Legii nr. 50/1991, modificată prin Legea nr. 453/2001, antrenând răspunderea contravențională, iar nu inadmisibilitatea acțiunii în constatarea dreptului de proprietate – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 3668 din 6 mai 2005, în *Înalta Curte de Casație și Justiție. Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală pe anul 2005*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 23.

8.2. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată

8.2.1 Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil

Construcțiile și terenurile aflate în proprietate privată, indiferent de titular (persoane fizice, persoane juridice, statul sau unitățile administrativ-teritoriale), sunt în circuitul civil general, astfel încât ele pot fi înstrăinate (dobândite) prin oricare dintre modurile de dobândire a dreptului de proprietate reglementate de lege, afară de excepțiile expres și limitativ stabilite prin lege.

De asemenea, dreptul de proprietate privată asupra construcțiilor sau terenurilor este compatibil cu constituirea unor drepturi reale principale – dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație, servitute, suprafață), precum și cu constituirea unor garanții reale imobiliare (ipotecă imobiliară și privilegiu imobiliar).

Prin dispoziții legale expres se pot fi instituite unele interdicții temporare cu privire la exercitarea atributului dispoziției juridice prin înstrăinarea construcțiilor sau terenurilor [spre exemplu, art. 9 alin. (8) din Legea nr. 112/1995, în prezent abrogat prin art. 230 lit. Ț) din Legea nr. 71/2011, a instituit o inalienabilitate temporară, stabilind că locuințele cumpărate de chiriași în condițiile acestei legi nu pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii, timp de 10 ani de la data cumpărării, eventualul act de înstrăinare cu nerespectarea acestei interdicții fiind lovit de nulitate absolută].

De asemenea, în anumite cazuri expres și limitativ prevăzute de lege, înstrăinarea este supusă unei autorizări prealabile [de exemplu: art. 12 alin. (2) din Decretul-lege nr. 61/1990 a prevăzut că, până la rambursarea integrală a creditului către Casa de Economii și Consemnațiuni, locuința dobândită în condițiile acestui act normativ nu putea fi înstrăinată decât cu autorizarea prealabilă a Casei de Economii și Consemnațiuni, sub sancțiunea nulității relative; art. 5 din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare dispune că, până la rambursarea integrală a creditului, imobilul ipotecat poate fi înstrăinat de către debitorul care a constituit ipoteca numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar, acord dat pentru fiecare înstrăinare, sub sancțiunea nulității absolute], ceea ce însă nu pune în discuție principiul liberei circulații a terenurilor și a construcțiilor proprietate privată.

8.2.2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi

Persoanele fizice sau juridice străine și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor fără nicio restricție.

Însă, în privința terenurilor situate în România, cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine pot dobândi dreptul de proprietate asupra acestora în condițiile prevăzute de art. 44 alin. (2) din Constituție, de Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine^[1], precum și de Anexa nr. 7 la Tratatul de aderare a României la Uniunea Europeană^[2].

Astfel, textul din Constituție prevede că „cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privind terenurile numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenire legală”.

Legea nr. 312/2005 distinge după cum este vorba de dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii statelor membre și persoanele juridice având naționalitatea acestor state, precum și de către apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România (art. 3-5) ori de dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice aparținând altor state decât cele care sunt membre ale Uniunii Europene (art. 6), acordând posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor condiționat de aderarea României la Uniunea Europeană și chiar decalat față de momentul aderării sau, după caz, în condițiile tratatelor internaționale la care România este parte.

Potrivit pct. 3 alin. (1) din Anexa nr. 7 la Tratatul de aderare a României la Uniunea Europeană, „fără a aduce atingere obligațiilor prevăzute de Tratatul de instituire a unei Constituții pentru Europa, România poate menține în vigoare, timp de cinci ani de la data aderării, restricțiile stabilite de legislația sa, existente la momentul semnării tratatului de aderare, cu privire la dobândirea proprietății asupra terenurilor pentru reședințe secundare de către resortisanții statelor membre sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE), nerezidenți în România, precum și de către societățile constituite în conformitate cu legislația altui stat membru sau a unui stat membru al ASEE și care nu sunt stabilite și nici nu au o sucursală sau reprezentanță pe teritoriul României.

Resortisanților statelor membre și resortisanților statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European cu drept legal de rezidență în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent sau orice alte

[1] M. Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

[2] Ratificat prin Legea nr. 157/2005 (M. Of. nr. 465 din 1 iunie 2005).

norme sau proceduri, altele decât cele care se aplică resortisanților români" (s.n.).

De asemenea, alin. (2) dispune că, „fără a aduce atingere obligațiilor prevăzute de Tratatul de instituire a unei Constituții pentru Europa, România poate menține în vigoare, timp de șapte ani de la data aderării, restricțiile stabilite de legislația sa, existente la momentul semnării tratatului de aderare, privind dobândirea proprietății asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere de către resortisanții statelor membre sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European, precum și de către societăți constituite în conformitate cu legislația altui stat membru sau a unui stat parte al ASEE și care nu sunt nici stabilite, nici înregistrate în România; în niciun caz, un resortisant al unui stat membru nu poate fi tratat mai puțin favorabil în ceea ce privește dobândirea de teren agricol, păduri sau teren forestier decât la data semnării Tratatului de aderare sau nu poate fi tratat în mod mai restrictiv decât un resortisant al unei țări terțe.

Fermierilor care desfășoară activități independente care sunt resortisanți ai unui alt stat membru și care doresc să se stabilească și să aibă reședința în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent sau orice alte proceduri, în afara celor care se aplică resortisanților români" (s.n.).

8.2.3. Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor

O altă problemă referitoare la regimul înstrăinării construcțiilor și terenurilor o reprezintă existența unor condiții de formă necesare încheierii actelor juridice de înstrăinare.

Astfel, potrivit art. 10¹ alin. (1) din Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată^[1], cu modificările ulterioare, actele juridice între vii de înstrăinare a locuințelor și unităților individuale trebuie să se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. În privința înstrăinării terenurilor sau constituirii de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra terenurilor, forma autentică *ad validitatem* era cerută de anumite dispoziții legale, care între timp nu mai sunt în vigoare.

Ulterior, art. 1244 C.civ. a impus forma autentică *ad validitatem* pentru orice convenție care strămută sau constituie drepturi reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară.

Prin urmare, orice convenție prin care se înstrăinează un imobil (indiferent că ar fi vorba de o construcție sau de un teren) ori prin care se constituie un

[1] M. Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997.

drept real imobiliar trebuie, sub sancțiunea nulității absolute, să fie încheiată prin înscris autentic.

Mai mult, înscrierea în cartea funciară în cazul înstrăinării și constituirii de drepturi reale imobiliare va avea caracter constitutiv [art. 885 alin. (1) C.civ.], deci va fi o condiție de validitate pentru însăși încheierea actului juridic respectiv, cu precizarea că prevederea legală referitoare la caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară se va aplica numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, până la acea dată înscrierea făcându-se numai în scop de opozabilitate față de terți.

8.2.4. Dreptul de preempțiune

Uneori, atributul dispoziției juridice în ceea ce privește înstrăinarea prin vânzare a anumitor imobile cunoaște unele limitări datorită existenței unui drept de preempțiune (drept prioritar la cumpărare).

Dreptul de preempțiune poate să fie de natură convențională sau legală.

Dintre cazurile în care legea recunoaște un drept de preempțiune la vânzarea anumitor imobile, menționăm:

– art. 37 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică recunoaște un drept de preempțiune fostului proprietar (expropriatul) în situația în care lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește să înstrăineze imobilul dobândit prin expropriere;

– art. 42 alin. (2) și (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată^[1], cu modificările și completările ulterioare, recunoaște un drept de preempțiune deținătorilor cu titlu valabil în cazul vânzării imobilelor cu altă destinație decât cea de locuință, respectiv chiriașilor în cazul vânzării imobilelor cu destinația de locuință, în ambele ipoteze fiind vorba de imobile care nu s-au restituit persoanelor îndreptățite;

– art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, instituie un drept de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, respectiv al unităților administrativ-teritoriale, în cazul vânzării monumen-

[1] M. Of. nr. 798 din 2 septembrie 2005.

telor istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat;

– art. 9 alin. (2) din Legea nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război^[1], cu modificările ulterioare, prevede un drept de preempțiune al statului sau, după caz, al unităților administrativ-teritoriale, prin Oficiul Național pentru Cultul Eroilor, la vânzarea imobilelor pe care sunt amplasate mormintele și operele comemorative de război, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, cu excepția celor care au destinația de locuință și pe care sunt amplasate plăci comemorative;

– art. 45 alin. (5) și (10) din Legea nr. 46/2008 privind Codul silvic^[2], cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 1746 C.civ. instituie un drept de preempțiune în favoarea coproprietarilor și vecinilor proprietari de fond forestier (în această ordine), persoane fizice sau persoane juridice de drept public ori de drept privat, în cazul vânzării de terenuri din fondul forestier proprietate privată;

– la înstrăinarea prin vânzare a spațiilor și a terenurilor dobândite în condițiile O.U.G. nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical^[3], aprobată cu modificări prin Legea nr. 192/2011, există, potrivit art. 28 din actul normativ menționat, un drept de preempțiune al coproprietarilor, dacă este cazul, și apoi al proprietarilor vecini care au calitatea de medici, medici dentiști, dentiști, biologi, biochimiști, fizicieni, tehnicieni dentari sau sunt persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical sau persoane juridice care au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale, dreptul de preempțiune exercitându-se prin Colegiul Medicilor din România, Colegiul Medicilor Dentiști din România sau, după caz, Colegiul Farmaciștilor din România etc.

Subliniem că, potrivit art. 123 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, prevederile referitoare la dreptul de preempțiune cuprinse în legile speciale în vigoare la data intrării în vigoare a Codului civil din 2009 *se completează* cu dispozițiile art. 1730-1740 C.civ., însă art. 1730 alin. (2) C.civ. stabilește că dispozițiile Codului civil privitoare la dreptul de preempțiune sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel. Tocmai de aceea,

[1] M. Of. nr. 700 din 7 octombrie 2003.

[2] M. Of. nr. 238 din 27 martie 2008.

[3] M. Of. nr. 428 din 6 iunie 2008.

apreciem că reglementările speciale în materie nu au fost modificate, inclusiv în ceea ce privește sancțiunea care intervine în cazul nerespectării dreptului de preempțiune, ci dispozițiile Codului civil se aplică doar aspectelor nereglementate de aceste acte normative speciale, în măsura în care sunt compatibile^[1].

[1] Pentru cazurile în care încheierea vânzării cu nerespectarea dreptului de preempțiune se sancționează cu nulitatea absolută, respectiv cu nulitatea relativă, a se vedea G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, *Curs de drept civil. Partea generală*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 255 și p. 258-259. Pentru opinia, cu care nu suntem de acord, că în cazul contractelor de vânzare încheiate după data de 1 octombrie 2011 ar urma să se aplice mecanismul substituirii cumpărătorului de către titularul dreptului de preempțiune, mecanism instituit de art. 1733 C.civ., a se vedea totuși A. FOLTIȘ, *Dreptul de preempțiune*, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 111-112.

Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică

1. Noțiune

Dreptul de proprietate publică este acel drept de proprietate ce aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale și care are ca obiect bunuri care, prin natura lor sau printr-o dispoziție specială a legii, sunt de uz sau de interes public.

Trebuie menționat că, potrivit art. 554 alin. (2) C.civ., în lipsă de prevedere legală contrară, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, în măsura în care sunt compatibile cu aceasta.

Spre exemplu, în privința limitelor exercitării dreptului de proprietate publică, art. 862 C.civ. dispune că dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruiua îi sunt destinate bunurile afectate; incompatibilitatea se constată prin acordul dintre titularul proprietății publice și persoana interesată sau, în caz de divergență, pe cale judecătorească, persoana interesată având dreptul la o justă și promptă despăgubire din partea titularului proprietății publice.

Este de reținut că, uneori, legiuitorul folosește noțiunea de „proprietate publică”, alteori pe aceea de „domeniu public”, astfel încât se pune problema de a ști dacă există suprapunere între cele două noțiuni. În ceea ce ne privește, apreciem că răspunsul este afirmativ, în sensul că dreptul de proprietate publică are ca obiect bunuri aparținând domeniului public. În alte cuvinte, domeniul public este format din bunurile proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale (județul, municipiul, orașul, comuna), adică din acele bunuri care, prin natura lor sau prin destinația legii, sunt de uz sau de interes public^[1].

^[1] Menționăm totuși că sunt și autori care deosebesc, pe de o parte, domeniul public în sens larg, ce ar cuprinde toate bunurile care, indiferent de forma de proprietate (publică sau privată), prin natura lor sau printr-o dispoziție specială a legii, trebuie păstrate și transmise generațiilor viitoare, iar, pe de altă parte, domeniul public în sens restrâns, care ar cuprinde bunurile proprietatea publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, precum și serviciile publice.

2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică

Așa cum rezultă din art. 136 alin. (2) din Constituție, precum și din art. 858 C.civ., numai *statul și unitățile administrativ-teritoriale* pot fi titulari ai dreptului de proprietate publică.

Articolul 860 alin. (1) C.civ. stabilește că „bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau, după caz, local”.

În cazul bunurilor din domeniul public de interes național, dreptul de proprietate publică aparține statului.

Bunurile din domeniul public de interes public județean sau local sunt în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale (județul, municipiul, orașul, comuna).

Articolul 860 alin. (2) C.civ. prevede că „delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii”.

În acest sens, art. 3 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică dispune că domeniul public al statului este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele prevăzute la pct. I din anexă, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public național, declarate ca atare prin lege; art. 3 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 stabilește că „domeniul public al județelor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. II din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului județean, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național”. În sfârșit, art. 3 alin. (4) din Legea nr. 213/1998 stabilește că „domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la pct. III din anexă și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean”.

De reținut că niciun alt subiect de drept (persoană fizică sau persoană juridică, indiferent dacă aceasta din urmă ar fi de drept privat sau de drept public) nu poate fi titular al dreptului de proprietate publică. Împrejurarea că persoane juridice de drept public primesc în administrare bunuri din domeniul public ori că altor persoane juridice sau fizice le sunt concesionate ori închiriate sau le sunt date în folosință gratuită asemenea bunuri nu reprezintă altceva decât modalități specifice de exercitare a dreptului de proprietate publică, fără însă a transforma un astfel de subiect de drept în titular al dreptului de proprietate publică, ci numai în titular al unui drept de administrare, de concesionare sau de folosință.

3. Obiectul dreptului de proprietate publică

Atât art. 136 alin. (3) din Constituție, cât și art. 859 C.civ. enumeră anumite bunuri ce aparțin exclusiv proprietății publice: bogățiile de interes public ale subsolului, căile de comunicație, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil și acelea ce pot fi folosite în interes public, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental; în partea sa finală, același text dispune că, prin lege, pot fi stabilite și alte bunuri care să formeze obiectul exclusiv al proprietății publice.

Dispoziții legale referitoare la bunurile ce alcătuiesc domeniul public (deci obiectul dreptului de proprietate publică) întâlnim și în alte acte normative. Astfel, art. 4 alin. (4) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar dispune că „terenurile din domeniul public sunt cele afectate unei utilități publice”, iar art. 5 alin. (1) din aceeași lege enumeră terenurile care aparțin domeniului public: terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public; art. 7 din O.U.G. nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României^[1], care include în domeniul public culoarul de frontieră și fâșia de protecție a frontierei, respectiv imobilele în care funcționează punctele pentru trecerea frontierei și terenurile aferente acestora; art. 57 alin. (1) din Legea nr. 114/1996 a locuinței, care prevede că „locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului”; art. 1 din Legea nr. 85/2003 a minelor^[2], potrivit căruia „resursele minerale situate pe teritoriul și în subsolul țării și al platoului continental din zona economică a României (...) fac obiectul exclusiv al proprietății publice și aparțin statului român”; art. 120 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, conform căruia aparțin domeniului public de interes local sau județean bunurile care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și nu sunt declarate prin lege de uz sau de interes public național etc.

[1] M. Of. nr. 352 din 30 iunie 2001.

[2] M. Of. nr. 197 din 27 martie 2003.

Legea nr. 213/1998 conține o anexă, modificată prin Legea nr. 241/2003, în care sunt menționate, cu caracter exemplificativ, bunurile ce alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Delimitarea dintre domeniul public național, județean și local se face în condițiile legii [art. 860 alin. (2) C.civ.].

Bunurile care formează obiectul exclusiv al proprietății publice a statului sau a unităților administrativ-teritoriale potrivit unei legi organice nu pot fi trecute din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale sau invers decât ca urmare a modificării legii organice. În celelalte cazuri, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unității administrativ-teritoriale și invers se face în condițiile legii [art. 860 alin. (3) C.civ.].

Este de reținut că legiuitorul nu a urmărit să ofere o enumerare exhaustivă a bunurilor ce formează obiectul dreptului de proprietate publică (de altfel, practic, acest lucru ar fi greu de realizat), ci menționează, în concret, anumite bunuri ce alcătuiesc domeniul public, iar apoi se mulțumește să recurgă la o determinare generică (bunuri care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public).

Așadar, apartenența unui bun, proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, la domeniul public se deduce prin utilizarea a două criterii:

- indicarea expresă a legiuitorului;
- natura bunului, în sensul că acesta este de uz public (bunul este afectat folosinței publice directe) sau de interes public (bunul este afectat unui serviciu public)^[1].

Sub acest aspect, orice lucru susceptibil de apropiere poate constitui obiect al dreptului de proprietate publică, iar unele lucruri, determinate în mod expres de lege, sunt obiect numai al dreptului de proprietate publică, neputând fi și obiect al dreptului de proprietate privată.

Ca o consacrare legală a determinării apartenenței unui bun proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale la domeniul public, prin utilizarea, alternativă, a celor două criterii, menționăm și art. 3 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, care dispune că „domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexa care face parte integrantă din prezenta lege și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite

[1] În sensul că, în principiu, toate bunurile afectate folosinței publice fac parte din domeniul public, a se vedea C.S.J., s. cont. adm., dec. nr. 152/1994, în *B.J.* 1994, p. 349. Folosința publică nu trebuie însă confundată cu folosința colectivă.

de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege”, precum și art. 858 C.civ., potrivit căruia „proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege”.

Subliniem că unele acte normative stabilesc un regim juridic special privitor la păstrarea, conservarea, gospodărirea și administrarea anumitor bunuri, indiferent de titularul dreptului de proprietate asupra bunurilor respective. Aceasta nu înseamnă însă că bunurile în discuție ar aparține în mod obligatoriu domeniului public, ci soluția trebuie dată prin raportarea la cele două criterii menționate mai sus.

4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică

Dreptului de proprietate publică îi sunt specifice următoarele caractere juridice:

- inalienabilitatea;
- imprescriptibilitatea;
- insesizabilitatea.

În acest sens, art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 prevede că „terenurile care fac parte din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile” (spre deosebire de art. 6 din aceeași lege, care dispune că terenurile din domeniul privat al statului, respectiv al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel); art. 120 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 dispune că bunurile ce fac parte din domeniul public (al unităților administrativ-teritoriale) sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile [spre deosebire de art. 121 alin. (2) din aceeași lege, care prevede că bunurile ce fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel].

Generalizând, art. 861 C.civ. prevede, în alin. (1), că „bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile”, iar, în alin. (2), că „proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândită de terți prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile”.

Dreptul de proprietate publică este *inalienabil*, deci bunurile care alcătuiesc domeniul public nu pot fi înstrăinate, sub sancțiunea nulității absolute a eventualului act de înstrăinare.

Asupra lucrurilor ce formează obiect al dreptului de proprietate publică nu se pot constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație, servitute sau superficie).

De asemenea, bunurile proprietate publică nu pot fi dobândite de cel care exercită posesia asupra lor prin uzucapiune și nici ca efect al posesiei de bună-credință în condițiile ce ar rezulta din art. 935 C.civ.

Inalienabilitatea bunului operează numai atât timp cât bunul aparține domeniului public. Dacă însă, în condițiile legii, bunul este dezafectat din domeniul public și trecut în domeniul privat, atunci el va putea fi înstrăinat în condițiile legii.

Dreptul de proprietate publică este *imprescriptibil*, ceea ce înseamnă nu numai că el nu se stinge prin neuz, dar și că acțiunea în revendicarea unui bun proprietate publică poate fi exercitată oricând în timp, fiind imprescriptibilă extintiv chiar și în acele situații de excepție în care acțiunea în revendicare a unui bun proprietate privată ar fi supusă prescripției extinctive sau unui termen de decădere.

Dreptul de proprietate publică este *inesesizabil*, deci bunurile din domeniul public nu pot fi urmărite de către creditorii titularilor dreptului de proprietate asupra acestor bunuri (adică de către creditorii statului sau ai unităților administrativ-teritoriale).

5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice

Articolul 863 C.civ. prevede că dreptul de proprietate publică se dobândește:

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;
- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;
- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;
- f) prin alte moduri stabilite de lege.

5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

Cât privește exproprierea pentru cauză de utilitate publică, sediul materiei îl reprezintă art. 44 alin. (3) din Constituție (care prevede că „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire”), art. 562 alin. (3) C.civ. (conform căruia „exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească”) și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Exproprierea este definită ca un act de putere publică prin care se realizează dobândirea forțată a proprietăților private asupra imobilelor necesare executării lucrărilor de utilitate publică, în schimbul unei despăgubiri.

Exproprierea conduce la transformarea calitativă a proprietății, din proprietate privată în proprietate publică.

Exproprierea nu trebuie confundată cu rechiziționarea de bunuri, aceasta din urmă fiind reglementată de Legea nr. 132/1997 privind rechizițiile de bunuri și prestările de servicii în interes public^[1], cu modificările ulterioare, și care poate fi analizată ca o restricție în exercitarea dreptului de proprietate. Principalele deosebiri sunt următoarele: pot fi rechiziționate nu numai bunurile imobile, ci și bunurile mobile; interesul public ce justifică rechiziționarea este circumscris de lege (declararea mobilizării generale sau parțiale ori a stării de război, instituirea stării de asediu sau de urgență, concentrări, exerciții și antrenamente de mobilizare); bunurile (cu excepția celor consumptibile și a celor perisabile) se restituie celor de la care au fost rechiziționate, fie la expirarea termenelor, fie la încetarea cauzelor ce au determinat rechiziția; dreptul la despăgubire există numai dacă bunurile au suferit degradări sau devalorizări, iar, în orice caz, despăgubirea nu este prealabilă etc.

Referitor la *obiectul exproprierii*, este de reținut că, potrivit art. 2 din Legea nr. 33/1994, pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și, pentru lucrări de utilitate publică de interes național, cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Rezultă că *nu pot fi supuse exproprierii*:

[1] M. Of. nr. 161 din 18 iulie 1997.

– bunurile imobile proprietate publică, întrucât acestea, prin natura și destinația lor, sunt afectate unei utilități publice;

– bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului, deoarece, în cazul acestora, statul, în calitate de proprietar, are posibilitatea să afecteze utilității publice oricare dintre bunurile pe care le are în proprietate privată. Așadar, prin puterea statului, ca titular al dreptului de proprietate, exprimată de organul competent potrivit legii [trecerea unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public se face prin hotărâre a Guvernului – art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998], se va schimba regimul juridic al imobilului respectiv, prin intrarea sa în categoria bunurilor proprietate publică, fără a mai fi nevoie de expropriere pentru această transformare a formei dreptului de proprietate;

– bunurile imobile aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor, însă numai dacă utilitatea publică nu este de interes național. În cazul în care utilitatea publică ar fi de interes local, nu mai este nevoie de expropriere, ci titularul dreptului de proprietate, prin organul competent [trecerea unui bun din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local – art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998], va hotărî trecerea bunului din proprietatea sa privată în proprietatea publică a aceleiași unități administrativ-teritoriale.

Dacă însă bunul se află în patrimoniul unei societăți comerciale la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acționar și nu se obține acordul adunării generale a acționarilor, atunci el poate fi trecut în domeniul public numai prin procedura exproprierii [art. 8 alin. (3) din Legea nr. 213/1998].

Procedura exproprierii poate fi evitată de cei interesați prin cesiune amiabilă, părțile stabilind deci o altă modalitate de transfer din proprietate privată în proprietate publică al imobilelor susceptibile de a forma obiectul exproprierii (de exemplu, vânzare-cumpărare, schimb etc.). Cesiunea amiabilă poate interveni în orice fază a procedurii de expropriere, până în momentul soluționării cererii de expropriere de către tribunal. Este posibil ca părțile să se înțeleagă numai în privința modalității de transfer cu titlu oneros al bunului (de exemplu, vânzare-cumpărare), dar nu și asupra naturii și întinderii despăgubirilor pe care urmează a le primi proprietarul (transmițătorul), situație în care instanța competentă va lua act de înțelegerea părților și va stabili întinderea despăgubirilor sau, după caz, echivalentul în natură ce se cuvine proprietarului.

Procedura exproprierii presupune parcurgerea a trei etape:

- a) declararea utilității publice;
- b) măsurile pregătitoare exproprierii (etapa administrativă);
- c) exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor (etapa judiciară).

a) *Declararea utilității publice*

Pentru lucrările de interes național, utilitatea publică se declară de către Guvern, iar pentru lucrările de interes local, utilitatea publică se declară de către consiliile județene sau Consiliul General al Municipiului București. Pentru lucrările de interes local care se desfășoară pe teritoriul mai multor județe, utilitatea publică este declarată de o comisie compusă din președinții consiliilor județene respective, iar în caz de dezacord, utilitatea publică în cauză poate fi declarată de către Guvern. În anumite situații speciale, prevăzute în art. 7 alin. (4) din Legea nr. 33/1994 (când, indiferent de natura lucrărilor, sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită, localități urbane sau rurale în întregime), utilitatea publică se declară pentru fiecare caz în parte prin lege.

Declarația de utilitate publică se face numai după o cercetare prealabilă, efectuată de către comisiile prevăzute de lege. Pe baza rezultatului cercetării prealabile, Guvernul sau, după caz, consiliul județean ori Consiliul General al Municipiului București va adopta actul de declarare a utilității publice. Acest act se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul consiliului local în raza căruia se află imobilul supus exproprierii și prin publicare în Monitorul Oficial al României (pentru utilitatea publică de interes național) sau în presa locală (pentru utilitatea publică de interes local). Sunt exceptate de la publicitate actele de declarare a utilității publice pentru lucrări privind apărarea țării și siguranța statului.

Ca natură juridică, declarația de utilitate este un act administrativ – act condiție –, fiind supus controlului constituționalității și legalității sale în această etapă la Curtea Constituțională (dacă utilitatea publică a fost declarată prin lege) sau la instanța de contencios administrativ, fără însă a se putea examina oportunitatea acestuia.

b) *Măsurile pregătitoare exproprierii*

După aducerea la cunoștință publică a declarației de utilitate publică, expropriatorul (adică, pentru lucrările de interes național, statul, prin organele desemnate de Guvern, iar, pentru lucrările de interes local, județele,

municipiile, orașele și comunele) întocmește planul imobilelor supuse exproprierii, indicând numele proprietarilor și ofertele de despăgubiri. Aceste documente se depun la consiliul local în raza căruia sunt situate imobilele respective, în vederea consultării de către cei interesați. În cazul lucrărilor privind apărarea țării și siguranța națională, se depune doar oferta de despăgubiri.

Propunerile de expropriere și procesul-verbal prin care s-a finalizat cercetarea prealabilă declarării utilității publice se notifică titularilor drepturilor reale asupra imobilelor supuse exproprierii, în termen de 15 zile de la publicare. Aceștia pot face întâmpinare în termen de 45 de zile de la primirea notificării, întâmpinare ce se depune la primarul localității unde se află imobilul expropriabil și care se soluționează de către comisia la care se referă art. 15-17 din Legea nr. 33/1994. Hotărârea comisiei poate fi atacată de partea interesată (expropriatorul^[1], proprietarul sau titularii altor drepturi reale asupra imobilului propus spre expropriere) în termen de 15 zile de la comunicare, prin intermediul contestației, care se judecă de instanța de contencios administrativ (curtea de apel) în circumscripția căreia este situat imobilul propus pentru expropriere, potrivit regulilor stabilite de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ^[2].

c) Exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor

Soluționarea cererilor privitoare la expropriere este de competența tribunalului în raza căruia este situat imobilul propus pentru expropriere.

Judecarea cererii de expropriere se face cu citarea nu numai a proprietarului sau a posesorului, desigur și a expropriatorului, ci și cu citarea oricărui titular al unor drepturi reale asupra imobilului supus exproprierii, precum și a oricărei persoane ce ar putea justifica un interes legitim asupra acestuia.

Instanța va verifica numai îndeplinirea condițiilor cerute de lege pentru expropriere și va stabili despăgubirile, fără însă a avea posibilitatea să se pronunțe asupra necesității exproprierii, întinderii acesteia etc. În mod excepțional, anume atunci când expropriatorul cere exproprierea numai a unei părți de teren sau din construcție, iar proprietarul solicită exproprierea totală, instanța poate să aprecieze în raport cu situația reală și să dispună, dacă este cazul, exproprierea totală.

În vederea stabilirii despăgubirilor, instanța va dispune efectuarea unei expertize de către o comisie formată din trei experți (unul numit de instanță,

^[1] În situația în care comisia respinge propunerile expropriatorului, acesta poate să revină cu noi propuneri, cu refacerea corespunzătoare a planurilor, urmându-se aceeași procedură.

^[2] M. Of. nr. 1154 din 7 decembrie 2004.

unul desemnat de expropriator și unul din partea persoanelor supuse exproprierii). Despăgubirea se compune atât din valoarea reală a imobilului (pentru determinarea acesteia se va avea în vedere valoarea de piață a unui imobil similar, la data întocmirii raportului de expertiză)^[1], cât și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. Despăgubirile ce se cuvin proprietarului se evaluează separat de cele care se cuvin titularilor altor drepturi reale sau altor persoane îndreptățite. Instanța va acorda despăgubirile între limita minimă oferită de expropriator și limita maximă solicitată de expropriat sau de alte persoane îndreptățite, ținând cont, desigur, și de raportul de expertiză.

Modalitatea de plată a despăgubirilor, precum și termenul de plată se stabilesc de către instanță, astfel încât să nu se depășească 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.

Transferul dreptului de proprietate de la expropriat la expropriator are loc în momentul în care expropriatorul și-a executat obligația de plată a despăgubirilor.

Eliberarea titlului executoriu și *punerea în posesie* a expropriatorului se fac pe baza încheierii instanței prin care se constată îndeplinirea obligațiilor privind despăgubirea, încheiere ce va fi pronunțată în cel mult 30 de zile de la data plății despăgubirii. Dacă exproprierea are ca obiect terenuri cultivate cu plantații, punerea în posesie a expropriatorului va avea loc numai după ce recolta a fost culeasă, afară de cazul când valoarea recoltei neculese a fost inclusă în calculul despăgubirilor. În caz de extremă urgență, impusă de lucrări ce interesează apărarea națională, ordinea publică și siguranța națională, precum și în caz de calamități naturale, instanța poate dispune punerea de îndată în posesie a expropriatorului, iar acesta din urmă va avea obligația de a consemna despăgubirea în termen de 30 de zile, pe numele expropriaților.

Efectul esențial al exproprierii constă în trecerea imobilului expropriat din proprietatea privată în proprietatea publică, prin hotărâre judecătorească, liber de orice sarcini. Uzufuctul, uzul, abitația și suprafața, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, precum și orice alte drepturi reale se sting prin expropriere, titularii acestora având dreptul la despăgubiri. Servituțiile stabilite

[1] Quantumul despăgubirilor trebuie stabilit prin raportare la momentul arătat în art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994, indiferent după cum prețul imobilelor la data întocmirii raportului de expertiză este mai mic sau mai mare decât prețul de la data hotărârii de expropriere – I.C.C.J., s. I civ., dec. civ. nr. 8187 din 17 noiembrie 2011, www.scj.ro.

prin fapta omului se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere. Ipotecile și privilegiile constituite asupra imobilului expropriat se strămută de drept, prin subrogație reală cu titlu particular, asupra despăgubirilor stabilite de instanță. Dacă imobilul expropriat forma obiectul unei locațiuni, aceasta încetează de drept pe data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de expropriere. Dacă se expropriează clădiri cu destinație de locuințe, persoanele care le ocupă în mod legal în calitate de proprietari și chiriașii ce au contracte de închiriere încheiate legal înainte de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului pot fi evacuați numai după ce expropriatorul le asigură, la cererea acestora, spațiul de locuit, conform celor stabilite în hotărârea judecătorească de expropriere (într-o asemenea situație, despăgubirile trebuie să cuprindă și prejudiciul cauzat proprietarului sau chiriașilor prin obligarea la mutarea din clădirea expropriată).

Articolele 34-37 din Legea nr. 33/1994 conțin o serie de prevederi prin care legiuitorul a urmărit să asigure o *protecție suplimentară* proprietarului imobilului expropriat.

Astfel:

– dacă imobilul expropriat este oferit spre închiriere înainte de utilizarea lui în scopul pentru care a fost expropriat, expropriatul are drept prioritar pentru a-i fi închiriat, în condițiile legii;

– dacă în termen de un an bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat sau, după caz, lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot să ceară retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică, aceasta dispunându-se prin hotărâre judecătorească (competența aparținând tot tribunalului), ipoteză în care prețul imobilului retrocedat care va trebui restituit expropriatorului se va stabili ca în situația exproprierii și nu va putea fi mai mare decât despăgubirea de expropriere actualizată. Cererea de retrocedare se introduce în termenul general de prescripție, de 3 ani, care curge de la data la care expropriatorul i-a notificat pe foștii proprietari;

– dacă lucrările pentru care s-a făcut exproprieria nu s-au realizat, iar expropriatorul dorește să înstrăineze imobilul dobândit prin expropriere, fostul proprietar are un drept prioritar la dobândirea acestuia (drept de preempțiune), la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea actualizată. În acest scop, expropriatorul îl va notifica pe fostul proprietar, iar dacă acesta nu optează pentru cumpărare în termen de două luni de la primirea notificării, imobilul poate fi înstrăinat în mod liber. Dacă dreptul prioritar de dobândire este încălcat, fostul proprietar se poate substitui în drepturile cumpărătorului,

plătind acestuia prețul, în limita despăgubirii actualizate, precum și cheltuielile ocazionate de vânzare. Dreptul de substituie se exercită în termen de două luni de la data comunicării încheierii prin care s-a dispus înscrierea în cartea funciară în folosul cumpărătorului. În acest caz, fostul proprietar preia locul cumpărătorului, substituindu-se acestuia din urmă în toate drepturile și obligațiile născute din contractul încheiat cu încălcarea dreptului prioritar de dobândire.

6. Exercițarea dreptului de proprietate publică

6.1. Considerații generale

Exercițarea dreptului de proprietate publică prezintă anumite particularități, fiind necesar să se țină cont de anumite principii de ordin general^[1].

În primul rând, trebuie avut în vedere că dreptul de proprietate publică prezintă importanță deosebită pentru asigurarea dezvoltării sociale, deoarece aparține unor subiecte de drept care organizează însăși viața socială, iar bunurile ce îi formează obiectul interesează societatea, astfel încât modul de exercitare a dreptului de proprietate publică trebuie să corespundă finalității sale, anume asigurarea realizării intereselor societății, în ansamblul ei.

În al doilea rând, titularii dreptului de proprietate publică sunt, în principal, subiecte de drept public, iar în această calitate apar ca purtătoare ale unor prerogative de putere în exercițarea funcțiilor statale cu care sunt investite, potrivit Constituției și legilor care le organizează activitatea.

În al treilea rând, titularii dreptului de proprietate publică au un patrimoniu propriu, distinct de acela al altor subiecte de drept, iar în această calitate realizează nu numai exercițarea autorității statale, dar sunt și persoane juridice care pot participa și la raporturi de drept civil, în condițiile determinate de lege.

În analiza exercițării dreptului de proprietate publică trebuie avute în vedere dispozițiile constituționale în materie, precum și prevederile din celelalte acte normative care determină regimul juridic al exercițului dreptului de proprietate publică.

Astfel, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituție, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate, precum și date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

[1] A se vedea și C. BÎRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 100 și urm.

Din art. 866 C.civ. rezultă că drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, iar art. 861 alin. (3) C.civ. dispune că, „în condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate”.

De asemenea, în conformitate cu art. 15 din Legea nr. 213/1998, concesiunarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii. În sfârșit, potrivit art. 124 din Legea nr. 215/2001, consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate publică (din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale) persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.

Dreptul de proprietate publică se exercită fie de către titularii acestui drept, de regulă, prin intermediul unor subiecte de drept administrativ, fie prin intermediul unor subiecte de drept civil.

Prin urmare, se poate face distincție între:

- exercitarea directă a atributelor dreptului de proprietate publică (de către titularul dreptului de proprietate publică, prin intermediul autorităților publice prevăzute de lege);
- exercitarea indirectă a atributelor dreptului de proprietate publică.

Titularii dreptului de proprietate publică pot exercita acest drept în temeiul capacității lor de drept administrativ, ca purtători ai unor prerogative de putere. Astfel, statul poate exercita direct atribuțiile dreptului de proprietate publică prin intermediul Ministerului Finanțelor Publice, iar unitățile administrativ-teritoriale prin intermediul consiliilor locale, al consiliilor județene sau, după caz, al Consiliului General al Municipiului București.

Exercițiul efectiv al dreptului de proprietate publică poate fi încredințat autorităților publice centrale sau locale, care, deși nu devin titulari ai dreptului de proprietate publică, au în patrimoniul lor un drept de administrare asupra bunurilor din domeniul public. Așadar, într-o asemenea ipoteză, exercițiul dreptului de proprietate publică este supus unui regim de drept administrativ.

Exercițiul dreptului de proprietate publică se realizează însă și prin intermediul unor subiecte de drept civil. Astfel, prin acte de putere sau prin contracte, bunurile proprietate publică, în vederea punerii lor în valoare, sunt încredințate unor persoane juridice înființate în acest scop sau altor persoane juridice ori unor persoane fizice.

Prin urmare, administrarea bunurilor din domeniul public de către regiile autonome ori instituțiile publice, concesiunarea, închirierea sau darea în

folosință gratuită a acestor bunuri unor persoane juridice sau fizice reprezintă forme juridice de exercitare a dreptului de proprietate publică. În patrimoniul acestor subiecte de drept civil va exista un drept de administrare (în cazul regiilor autonome și al instituțiilor publice) sau, după caz, un drept de concesiune ori un drept de folosință (în cazul altor persoane juridice și al persoanelor fizice) cu privire la bunurile proprietate publică.

Dreptul de administrare este efectul unui act de autoritate, în schimb, dreptul de concesiune și dreptul de folosință sunt efectele unor acte juridice civile.

Mai reținem că, astfel cum dispune art. 865 C.civ., obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului, însă titularii drepturilor corespunzătoare proprietății publice sunt obligați:

- să îl informeze pe proprietar cu privire la orice tulburare adusă dreptului de proprietate publică;

- să îl introducă în proces pe titularul dreptului de proprietate publică, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă (este vorba despre arătarea titularului dreptului real, reglementată de art. 64-66 C.proc.civ.).

6.2. Dreptul de administrare

Articolul 868 alin. (1) C.civ. dispune că „dreptul de administrare aparține regiilor autonome sau, după caz, autorităților administrației publice centrale sau locale și altor instituții publice de interes național, județean sau local”.

Potrivit art. 867 C.civ., darea în administrare se realizează prin hotărâre a Guvernului (pentru bunurile din domeniul public al statului) sau, după caz, prin hotărâre a consiliului județean ori a consiliului local (pentru bunurile din domeniul public al județelor sau, după caz, al municipiilor, orașelor ori comunelor).

Pentru a determina natura juridică a dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică de către regiile autonome și instituțiile publice, trebuie să avem în vedere două categorii de raporturi juridice:

- raporturile juridice care se stabilesc între, pe de o parte, titularii dreptului de proprietate publică (statul și unitățile administrativ-teritoriale), iar, pe de altă parte, titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică (regiile autonome și autoritățile administrației publice centrale sau locale și alte instituții publice de interes național, județean sau local);

- raporturile juridice ce se stabilesc între, pe de o parte, titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, iar, pe de altă parte, celelalte subiecte de drept.

Cât privește prima categorie de raporturi juridice, este de reținut că titularii dreptului de proprietate publică înființează, prin acte de autoritate (emise de organele competente potrivit legii), subiectele dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, determinând și sfera de activitate a acestora, în funcție de care hotărâsc ce bunuri proprietate publică le vor fi încredințate în administrare. Se observă că persoanele juridice astfel înființate sunt în raporturi de subordonare față de titularii dreptului de proprietate publică. Deci, în raporturile juridice dintre titularii dreptului de proprietate publică și titularii dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, dreptul de administrare este supus unui regim juridic administrativ.

În legătură cu cea de-a doua categorie de raporturi juridice, este de reținut că regiile autonome și autoritățile administrației publice centrale sau locale și alte instituții publice de interes național, județean sau local (instituțiile publice), în vederea realizării scopului pentru care au fost înființate (satisfacerea unor interese publice sau îndeplinirea unor servicii publice, în alte cuvinte, asigurarea finalității exercițiului dreptului de proprietate publică), participă în nume propriu la circuitul civil, intrând în raporturi juridice cu celelalte subiecte de drept, raporturi guvernate de normele juridice civile.

Așadar, dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică este un drept real cu o natură juridică mixtă, atât administrativă, cât și civilă, iar din această calificare rezultă importante consecințe practice.

Astfel, trăsătura de drept administrativ a dreptului real de administrare ar exclude opozabilitatea sa față de titularii dreptului de proprietate publică, în sensul că aceștia din urmă, prin organul competent potrivit legii, ar trebui să aibă posibilitatea de a retrage unei regii autonome sau instituții publice dreptul de administrare a unor bunuri proprietate publică, fie în scopul redistribuirii acestor bunuri (menținându-se forma de exercitare a dreptului de proprietate publică asupra acestora, adică administrarea, însă de către o altă regie autonomă sau instituție publică), fie în scopul schimbării formei juridice de exercitare a dreptului de proprietate publică asupra bunurilor respective (din administrare în concesiune sau închiriere ori dare în folosință gratuită), iar cel ce a fost titularul dreptului de administrare nu ar putea opune mijloacele de apărare specifice dreptului civil (de exemplu, acțiunea în revendicare, acțiunea posesorie) împotriva măsurilor luate cu privire la exercițiul dreptului de proprietate publică, însă, dacă ar fi vorba despre luarea unor asemenea măsuri cu nerespectarea condițiilor prevăzute de lege, ar avea la îndemână calea unei acțiuni în contencios administrativ.

Articolul 869 C.civ. prevede că dreptul de administrare poate fi revocat „dacă interesul public o impune, de organul care l-a constituit”. Se poate

observa că sfera de aplicare a revocării la care se referă acest text de lege este mai largă față de cea reglementată de fostul art. 12 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 (în prezent abrogat), întrucât revocarea conform reglementării anterioare era posibilă numai atunci când exista o neexecutare a drepturilor și obligațiilor născute din actul de constituire de către titularul dreptului de administrare, deci numai cu titlu de sancțiune.

Aceeași trăsătură de drept administrativ face imposibilă dezmembrarea dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, posibilitate specifică dreptului civil.

Natura civilă a dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică are drept consecință opozabilitatea dreptului respectiv față de celelalte subiecte de drept, deci împotriva acestora titularul dreptului de administrare poate recurge la mijloacele de apărare specifice dreptului civil.

Astfel, în cazul în care titularul dreptului de administrare este împiedicat în exercitarea dreptului său, acesta poate exercita acțiunea confesorie împotriva oricărei persoane, inclusiv împotriva titularului dreptului de proprietate publică [art. 870 alin. (2) și art. 696 alin. (1) C.civ.].

De asemenea, aceeași natură civilă permite exercitarea anumitor atribute (prerogative) de drept civil asupra bunurilor proprietate publică de către regiile autonome și autoritățile publice, direct și nemijlocit. În acest sens, art. 868 alin. (2) C.civ. prevede că „titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și, dacă este cazul, de actul de constituire”.

Folosința permite regiilor autonome și instituțiilor publice să exercite posesia și să întrebuițeze bunurile proprietate publică, în vederea realizării scopului pentru care au fost înființate, în puterea proprietarului și potrivit destinației bunurilor (uzul sau interesul public). În virtutea acestei prerogative, titularii dreptului real de administrare pot dobândi, în proprietate, fructele produse de bunurile proprietate publică pe care le administrează. În acest sens, spre exemplu, art. 16 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 stabilește că, în cazul când titularul dreptului de administrare directă a încheiat un contract de închiriere a bunului proprietate publică, el are dreptul să încaseze din chirie o anumită cotă-parte (restul se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale).

Posesia regiilor autonome și a instituțiilor publice, ca atribut al dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică, este asemănătoare sub aspectul elementului material cu posesia exercitată de titularul dreptului de proprietate publică, însă diferă elementul intențional, care este corespunzător doar conținutului dreptului real de administrare, iar nu dreptului de proprietate publică.

În anumite limite, determinate de exploatarea bunurilor conform destinației lor, regiile autonome și instituțiile publice se bucură și de o dispoziție materială (spre exemplu, ar putea să efectueze unele lucrări ce ar afecta substanța lucrului, fără însă a-i schimba destinația; ar putea obține produsele).

În legătură cu raporturile juridice dintre titularii dreptului real de administrare a bunurilor proprietate publică și celelalte subiecte de drept, mai sunt de reținut și caracterele juridice ale acestui drept, anume: inalienabilitatea, imprescriptibilitatea și insesizabilitatea.

6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică

Concesionarea bunurilor proprietate publică este evocată de art. 136 alin. (4) din Constituție, de art. 15 din Legea nr. 213/1998 și este în prezent reglementată de art. 871-873 C.civ. și de O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică^[1]. Este de reținut că, pentru corecta înțelegere și aplicare a noțiunii și regimului concesionării bunurilor proprietate publică, trebuie avută în vedere și O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii^[2], aprobată prin Legea nr. 337/2006. Aceste acte normative au înlocuit vechea reglementare a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, care privea atât concesiunea de bunuri publice, cât și concesiunea de lucrări și servicii publice, cu precizarea că acest act normativ era aplicabil și ipotezelor în care obiectul concesiunii îl constituiau bunuri proprietate privată. Modificarea legislativă s-a impus ca urmare a procesului de armonizare a cadrului normativ intern cu legislația și practica Uniunii Europene.

O.U.G. nr. 54/2006 și O.U.G. nr. 34/2006 nu se aplică în mod cumulativ, iar distincția situațiilor în care sunt incidente cele două acte normative rezultă din indicarea în corpul textelor legale a excepțiilor de aplicare. Probleme de calificare apar mai cu seamă pentru acele situații în care realizarea unei lucrări publice ori a unui serviciu public implică folosirea unor bunuri aflate în proprietate publică. Astfel, potrivit art. 2 din O.U.G. nr. 54/2006, atunci când obiectul concesiunii îl reprezintă atribuirea contractelor de achiziție publică, concesiunea de lucrări publice și concesiunea de servicii publice, se aplică exclusiv O.U.G. nr. 34/2006, preluând, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, cadrul și procedura aplicate contractului în cauză și în ceea ce privește dreptul de exploatare a bunului public.

[1] M. Of. nr. 569 din 30 iunie 2006.

[2] M. Of. nr. 418 din 15 mai 2006.

Concesiunea, ca formă de exercitare a dreptului de proprietate publică, presupune încheierea unui contract de concesiune, însă raporturile juridice dintre părți nu țin doar de domeniul dreptului civil, ci trebuie avute în vedere și elementele de drept public, care sunt prezente în cadrul lor.

Potrivit art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006, contractul de concesiune este acel contract în formă scrisă prin care „autoritatea publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe”.

Concesiunea de bunuri poate fi definită ca acel contract prin care o autoritate publică permite unei persoane fizice sau juridice private să exercite posesia și să folosească, în condițiile legii și ale contractului de concesiune, un bun ce aparține domeniului public al statului ori al unităților administrativ-teritoriale.

Cu toate că textul legal nu prevede expres sancțiunea, apreciem că forma scrisă a încheierii contractului este necesară *ad validitatem*, lipsa ei reprezentând o cauză de nulitate absolută și virtuală a actului juridic. Mai mult, scopul stăpânirii și folosirii bunului, în cazul concesiunii de bunuri, nu trebuie să fie executarea unei lucrări sau a unui serviciu public, caz în care vor fi aplicabile prevederile O.U.G. nr. 34/2006, iar nu ale O.U.G. nr. 54/2006.

În temeiul O.U.G. nr. 34/2006, contractul de concesiune de lucrări publice are ca obiect execuția unei lucrări, având drept contraprestație dreptul concesionarului de a exploata pe o perioadă determinată rezultatul lucrărilor, global sau însoțit de plata unei sume de bani prestabilite, iar contractul de concesiune de servicii are ca obiect prestarea unui serviciu, având contraprestație dreptul concesionarului de a exploata pe o perioadă determinată rezultatul serviciilor, global sau însoțit de plata unei sume de bani prestabilite.

Încheierea contractului de concesiune este precedată de o procedură de concesionare, legea reglementând procedura concesionării prin licitație publică, precum și procedura concesionării prin negociere directă. Potrivit art. 15 din O.U.G. nr. 54/2006, „concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune, de regulă, prin aplicarea procedurii licitației”, iar potrivit art. 26, „concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație (...), nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile”.

Articolul 5 din O.U.G. nr. 54/2006 dispune că au calitatea de concedent, în numele statului sau al unității administrativ-teritoriale, autoritățile publice

de la nivel central (ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale) pentru bunurile proprietate publică a statului (ori pentru activitățile sau serviciile publice de interes național), respectiv consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru bunurile ce le aparțin în proprietate publică (sau pentru activitățile ori serviciile publice de interes local). Conform art. 6 din ordonanță [articol ce își găsește corespondentul în art. 871 alin. (2) C.civ.], calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau orice persoană juridică, română sau străină. Pe cale de consecință, rezultă că persoanele juridice de drept public pot avea calitatea de concesionar – *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Mai mult, potrivit art. 59 din ordonanță, concesionarea se poate face prin atribuire directă în favoarea companiilor și societăților naționale.

Concesionarul va plăti concedentului o redevență proporțională cu beneficiile obținute din exploatarea bunului concesionat, care se face venit la bugetul de stat sau, după caz, la bugetele locale, deci concesionarea se face cu titlu oneros.

Articolul 59 din O.U.G. nr. 54/2006 permite subconcesionarea numai în mod excepțional, prin aprobarea concedentului și cu respectarea anumitor condiții, ceea ce conferă contractului de concesiune un puternic caracter *intuitu personae*.

Întrucât concesionarul exercită asupra bunului sau bunurilor proprietate publică ce formează obiectul contractului de concesiune posesia și folosința, putând să culeagă fructele produse de acesta și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele [art. 872 alin. (2) C.civ.], rezultă că din contractul de concesiune izvorăște un drept real opozabil *erga omnes* și, în anumite limite, opozabil chiar și concedentului pe durata existenței concesiunii.

Acest drept real are o existență limitată în timp la durata concesiunii, care nu poate fi mai mare de 49 de ani. Ea poate fi prelungită o singură dată, prin simplul acord de voință al părților, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială [art. 7 din O.U.G. nr. 54/2006].

Sub sancțiunea nulității absolute, titularul dreptului de concesiune nu are prerogativa dispoziției juridice asupra bunurilor concesionate. În acest sens, potrivit art. 872 alin. (1) teza a II-a C.civ., „concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii”.

La expirarea termenului concesiunii, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile pe care el le-a realizat. Bunul concesionat și investițiile poartă denumirea generică de bunuri de retur, având un regim juridic diferit de cel al bunurilor proprii ale concesionarului, cele din urmă revenindu-i de drept acestuia la încetarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune poate să înceteze, potrivit art. 57 din O.U.G. nr. 54/2006:

- prin ajungerea la termenul prevăzut în contract, afară de situația prelungirii lui prin acordul părților pentru o perioadă de cel mult jumătate din durata sa inițială;

- prin denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, în cazul în care interesul național sau local impune o asemenea încetare, cu plata de despăgubiri juste și prealabile către concesionar dacă acesta suferă un prejudiciu ca urmare a unei asemenea denunțări unilaterale;

- prin reziliere, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor contractuale de către oricare dintre părțile sale, cu plata de despăgubiri în sarcina părții răspunzătoare de neexecutare;

- prin dispariția, dintr-un caz de forță majoră, a bunului concesionat, precum și în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Trebuie reținut că apărarea dreptului de concesiune în justiție revine concesionarului, acesta putând recurge la mijloacele de apărare specifice dreptului civil și, așa cum am arătat și în cazul apărării dreptului de administrare, în cazul în care titularul dreptului este împiedicat în exercitarea dreptului său, acesta poate exercita acțiunea confesorie împotriva oricărei persoane, inclusiv a titularului dreptului de proprietate publică.

Litigiile referitoare la încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică

Posibilitatea închirierii bunurilor proprietate publică este recunoscută atât de art. 136 alin. (4) din Constituție, cât și de alte acte normative.

Astfel, art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 dispune că „închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia”.

Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, fie de către titularul dreptului de proprietate, fie de către titularul dreptului de administrare [art. 14 alin. (2) din Legea nr. 213/1998].

Închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii [art. 15 din Legea nr. 213/1998].

Potrivit articolului următor din aceeași lege, sumele încasate din închiriere se fac venit, după caz, la bugetul de stat sau la bugetele locale. În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea.

Așa cum s-a subliniat, spre deosebire de contractul de concesiune care conduce la nașterea unui drept real asupra bunului concesionar, având ca titular pe concesionar, contractul de închiriere duce la nașterea unui raport juridic obligațional^[1].

Mai precizăm că litigiile privitoare la închirierea bunurilor proprietate publică sunt de competența instanțelor de drept comun.

6.5. Dreptul de folosință gratuită

În plus față de dispozițiile înscrise în art. 136 alin. (4) din Constituție care prevăd în mod expres posibilitatea ca bunurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale să fie date în folosință gratuită unor persoane fizice sau juridice, potrivit art. 874 alin. (1) C.civ., „dreptul de folosință asupra bunurilor proprietate publică se acordă, cu titlu gratuit, pe termen limitat, în favoarea instituțiilor de utilitate publică”. De asemenea, potrivit art. 124 din Legea nr. 215/2001, bunurile mobile și imobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.

Așadar, dreptul de folosință gratuită:

- se naște prin acte ale autorităților publice;
- este un drept real, deoarece permite titularului exercitarea unor prerogative asupra bunurilor primite în folosință – în acest sens, titularul dreptului

[1] C. BÎRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 112.

de folosință cu titlu gratuit nu beneficiază de fructele civile în lipsa unor dispoziții contrare în actul de constituire;

- este un drept temporar;

- are ca obiect bunuri imobile proprietate publică a statului sau bunuri imobile și mobile proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;

- are ca beneficiari numai persoane juridice fără scop lucrativ care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciile publice.

Cât privește regimul juridic al dreptului de folosință gratuită, se aplică, în mod corespunzător, regulile referitoare la dreptul de administrare, art. 874 alin. (3) C.civ. stabilind că „dispozițiile privind constituirea și încetarea dreptului de administrare se aplică în mod corespunzător”.

7. Încetarea dreptului de proprietate publică

Articolul 864 C.civ. prevede două moduri de încetare a dreptului de proprietate publică, anume:

- pieirea bunului;

- trecerea bunului în domeniul privat, dacă a încetat uzul sau interesul public.

Trecerea bunului din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, afară de cazul când prin Constituție sau prin lege se dispune altfel. Hotărârea respectivă poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ în a cărei rază teritorială se află bunul.

Subliniem însă că, în cazul în care un bun a devenit proprietate publică în temeiul legii (în sensul restrâns al acestei noțiuni, deci de act normativ emis de Parlament), atunci trecerea lui în domeniul privat presupune un act normativ de cel puțin aceeași forță juridică.

Capitolul al II-lea. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată

Secțiunea 1. Considerații generale privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată

În cele mai multe cazuri, atributele dreptului de proprietate aparțin unei singure persoane. Sunt însă situații în care două sau mai multe persoane dețin, concomitent, cele trei atribute ale dreptului de proprietate privată ori au vocația de a exercita, concomitent, aceste atribute, vorbindu-se astfel despre modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată.

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se admitea că modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată sunt proprietatea comună, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă.

Dintre acestea, doar proprietatea comună este reglementată de către Codul civil din 2009, care mai reglementează și proprietatea periodică, aceasta din urmă putând fi privită și ca un caz particular de coproprietate forțată.

S-a subliniat că, în cazul proprietății rezolubile și al celei anulabile, practic nu se ajunge la exercițiul concomitent, de către mai multe persoane, a atributelor dreptului de proprietate asupra unuia și aceluiași bun, ci, mai degrabă, se poate spune că există vocația unui asemenea exercițiu, motiv pentru care proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă sunt denumite modalități teoretice ale dreptului de proprietate^[1]. Dimpotrivă, în ipoteza proprietății comune, prerogativele dreptului de proprietate pot fi exercitate concomitent de către mai mulți titulari asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri.

^[1] C. BÎRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 162-163. Uneori, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă sunt analizate ca forme ale unei modalități a dreptului de proprietate denumite proprietate condițională – V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 253, însă s-a arătat că numai proprietatea rezolubilă este condițională, iar nu și cea anulabilă – O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 188.

Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată nu trebuie confundate cu drepturile reale principale asupra bunului proprietatea altei persoane, deci cu dezmembrămintele dreptului de proprietate privată. În cazul acestora din urmă, atributele ce intră în conținutul juridic al dreptului de proprietate sunt separate, fiecare titular exercitând atributul sau atributele corespunzătoare dreptului său real principal, nefiind deci vorba de posibilitatea de exercitare în același timp, de către toți titularii, a aceluiași atribut.

Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună

1. Considerații introductive

Cea mai importantă modalitate juridică a dreptului de proprietate, sub aspectul atât al complexității, cât și al aplicabilității practice, este proprietatea comună.

În cazul proprietății comune, *dreptul de proprietate aparține, concomitent, mai multor persoane, care exercită sau au posibilitatea să exercite, deopotrivă, atribuțiile acestui drept.*

În alte cuvinte, proprietatea comună permite tuturor titularilor efectuarea simultană a actelor materiale și a actelor juridice prin care se concretizează exercițiul dreptului de proprietate.

În funcție de determinarea sau nedeterminarea, în favoarea fiecărui titular, a unei cote-părți din dreptul de proprietate, se pot deosebi, așa cum rezultă din art. 632 alin. (1) C.civ., două forme de proprietate comună, anume:

- proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea);
- proprietate comună în devălmășie.

2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)

2.1. Noțiune. Clasificare. Presumția de coproprietate

Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea) este acel drept de proprietate al cărui obiect este nedivizat sub aspect material, însă divizat sub aspect ideal, în sensul că niciunul dintre titulari nu are un drept exclusiv cu privire la o fracțiune materială din obiectul respectiv, dar deține o cotă-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate.

Din această definiție rezultă cele două caractere juridice esențiale ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți.

În primul rând, fiecare dintre coproprietari este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate [art. 634 alin. (1) teza I C.civ.] asupra lucrului sau, după caz, asupra universalității, *cotă-parte ideală și abstractă* ce se exprimă fie în formă procentuală, fie în forma unei fracții.

În al doilea rând, niciunul dintre coproprietari nu este titularul exclusiv al unei părți (*fracțiuni materiale*) din lucru (universalitate), iar aceasta indepen-

dent de întinderea cotei-părți din drept deținute de fiecare. Dacă lucrul ar fi fracționat în materialitatea lui, nu ar mai fi vorba despre proprietatea comună pe cote-părți, ci despre suprapunerea (alăturarea) unor drepturi de proprietate exclusive.

Corespunzător reglementării anterioare, proprietatea comună pe cote-părți se clasifica, în funcție de obiectul ei (după cum avea ca obiect un lucru determinat sau o masă de lucruri, adică o universalitate), în coproprietate și indiviziune. Deosebirea dintre coproprietate și indiviziune era însă numai de ordin cantitativ, iar nu și calitativ, iar în frecvente cazuri, atât în jurisprudență, cât și în doctrină, ambele erau desemnate prin același cuvânt, cel de coproprietate. Tocmai de aceea, actuala reglementare nu a reținut această clasificare^[1].

În schimb, într-o clasificare ce are în vedere combinarea a două criterii, anume rolul voinței părților în nașterea și în menținerea stării de proprietate comună, precum și, mai ales, posibilitatea încetării proprietății comune prin partaj judiciar, trebuie să deosebim:

- proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) obișnuită;
- proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) forțată.

Mai reținem că, pentru ipoteza în care un bun este stăpânit în comun de mai multe persoane, art. 633 C.civ. instituie o prezumție legală relativă de coproprietate, deci o prezumție care poate fi răsturnată prin proba contrară.

2.2. Coproprietatea obișnuită

2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari

Coproprietatea obișnuită este *acea formă de proprietate comună pe cote-părți care poate înceta prin partaj judiciar*.

Coproprietatea obișnuită poate să rezulte:

- ca urmare a deschiderii unei succesiuni, atunci când moștenirea lui *de cuius* este acceptată de mai mulți moștenitori, fiecare dintre aceștia dobândind o cotă-parte din dreptul de proprietate asupra patrimoniului succesoral;
- dintr-un act juridic translativ de proprietate având mai mulți dobânditori (cumpărători, donatari etc.);

[1] Există totuși și în Codul civil din 2009 unele dispoziții legale care se referă la indiviziune, de exemplu, art. 1143 în materia partajului succesoral.

– dintr-o posesie exercitată în comun, în condițiile prevăzute de lege, de mai multe persoane, care să conducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune;

– din accesiune, în măsura în care un terț realizează o lucrare asupra unui imobil coproprietatea altor persoane (de exemplu, o construcție este edificată pe un teren aflat în coproprietate) sau mai multe persoane realizează o lucrare asupra imobilului proprietatea altei persoane, iar aceasta din urmă solicită obligarea autorilor lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

Titularii coproprietății obișnuite pot fi persoane fizice sau persoane juridice, inclusiv statul și unitățile administrativ-teritoriale.

O prezumție legală relativă este instituită în ceea ce privește întinderea cotelor-părți. Astfel, potrivit art. 634 alin. (2) C.civ., cotele-părți sunt prezumate a fi egale, până la proba contrară. Aceeași dispoziție legală mai stabilește că, dacă bunul a fost dobândit prin act juridic, proba contrară nu se va putea face decât prin înscrieri.

2.2.2. Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate

Posesia asupra bunului proprietate comună pe cote-părți poate fi exercitată, simultan, de toți titularii, însă pot exista și cazuri în care stăpânirea materială se exercită numai de către unul dintre titulari.

Pentru aceste din urmă cazuri, în doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se spunea că posesia acestuia are un caracter echivoc, având în vedere principiul potrivit căruia fiecare coproprietar este presupus a stăpâni bunul și pentru ceilalți. În consecință, se considera că nu era vorba despre o posesie utilă, care, în principiu, să conducă la producerea de efecte juridice în persoana coproprietarului care a exercitat posesia, cum ar fi dobândirea, prin uzucapiune, de către cel ce a exercitat-o, a dreptului de proprietate exclusivă asupra bunului respectiv. Totuși, se admitea că, dacă a intervenit o manifestare exterioară, din care ar rezulta că titularul ce a exercitat stăpânirea materială a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă, deci că a stăpânit bunul numai pentru sine, cu titlu de proprietar, atunci acesta va putea dobândi, prin uzucapiune, dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului respectiv.

Codul civil din 2009 nu reglementează echivocul ca viciu al posesiei, însă prevede în art. 918 alin. (1) lit. c) că nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un coproprietar în proporție cu cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari. Prin urmare, coproprietarul care exercită singur stăpânirea

asupra bunului proprietate comună are o posesie corespunzătoare numai cotei-părți ce îi revine din dreptul de proprietate, iar, în privința cotelor-părți ce revin celorlalți coproprietari, trebuie considerat detentor, cu toate consecințele care decurg din această calificare, inclusiv cea referitoare la intervertirea detenției precare în posesie utilă în cele trei cazuri stabilite de art. 920 C.civ.^[1]

Se mai admitea că titularul care a fost tulburat în posesia sa, exercitată numai pentru sine, de către ceilalți titulari ar avea posibilitatea să introducă împotriva acestora o acțiune posesorie, însă, dacă un coproprietar a exercitat posesia și pentru ceilalți, atunci el nu poate exercita împotriva acestora acțiunea posesorie. Apreciem că soluția trebuie reconsiderată parțial, în sensul că nu ar trebui recunoscută posibilitatea exercitării unei acțiuni posesorii împotriva celorlalți coproprietari decât în situația de excepție în care, cu privire la cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari, detenția precară a coproprietarului care a exercitat singur stăpânirea asupra bunului s-a transformat în posesie.

2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun

Din principiul potrivit căruia niciunul dintre titulari nu are un drept exclusiv asupra unei părți (fracții) materiale din lucru ar decurge regula unanimității, care ar impune existența acordului de voințe ale tuturor coproprietarilor pentru efectuarea unui act referitor la întregul bun. Totuși, aplicarea regulii unanimității în toate cazurile ar face dificilă și anevoioasă efectuarea unor acte, ceea ce ar însemna ca însăși exercitarea dreptului de proprietate să întâmpine serioase dificultăți.

În examinarea drepturilor coproprietarilor cu privire la întregul bun, vom deosebi, pe de o parte, efectuarea actelor materiale, adică a actelor referitoare la folosința bunului, iar, pe de altă parte, efectuarea actelor juridice.

a) Actele materiale (actele privind exercitarea dreptului de folosință)

Chiar și în lipsa unui text expres de lege se admitea că regula unanimității nu trebuie aplicată atunci când este vorba despre efectuarea unor acte materiale asupra bunului proprietate comună pe cote-părți, deoarece asemenea acte (de exemplu, utilizarea bunului, culegerea fructelor) presupun un exercițiu curent, care ar deveni anevoios dacă s-ar cere, în prealabil, de

[1] Posibilitatea unuia dintre coproprietari de a dobândi bunul proprietate comună prin uzucapiune (ceea ce presupune că detenția corespunzătoare cotelor-părți ale celorlalți coproprietari a fost intervertită în posesie) rezultă din art. 675 C.civ.

către coproprietarul care urmează să efectueze actul, acordul tuturor celorlalți titulari.

În actuala reglementare, art. 636 alin. (1) C.civ. dispune că „fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul comun în măsura în care nu schimbă destinația și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari”.

Așadar, fiecare titular poate efectua singur, fără a fi necesar acordul celorlalți coproprietari, acte materiale privitoare la întregul bun, însă cu respectarea a două cerințe:

- să nu schimbe destinația bunului ori modul de folosință a acestuia;
- să nu stânjenească folosința bunului de către ceilalți coproprietari.

Rezultă că, în ceea ce privește dispoziția materială, un titular nu poate, fără acordul celorlalți, să execute lucrări de transformare sau alte lucrări ce ar schimba destinația bunului.

Dacă un coproprietar exercită în mod exclusiv folosința bunului comun, împotriva voinței celorlalți coproprietari, atunci, la cererea acestora, va fi obligat la despăgubiri [art. 636 alin. (2) C.civ.].

Referitor la efectuarea actelor materiale, s-a pus problema de a ști dacă, în cazul ivirii unor neînțelegeri în legătură cu folosința bunului, este admisibil ori nu *partajul judiciar de folosință*.

Inițial, s-a decis că aceste neînțelegeri nu pot fi soluționate pe calea unui partaj judiciar de folosință, prin care instanța să formeze loturi pe care să le atribuie fiecărui coproprietar în folosința sa exclusivă^[1]. În această opinie, coproprietarii ar avea de ales una dintre următoarele posibilități: să rezolve amiabil neînțelegerile dintre ei prin încheierea unui partaj voluntar (convențional) de folosință; să solicite încetarea stării de coproprietate prin partajul propriu-zis. Ulterior însă, instanța supremă și-a schimbat practica în materie, stabilind că este admisibilă partajarea judiciară a folosinței, deoarece, pe de o parte, Codul civil din 1864, deși nu reglementează partajul judiciar de folosință, nu îl interzice (regula fiind aceea că, dacă legea nu interzice, atunci ea permite), iar, pe de altă parte, rațiunile de ordin economic se opun, de multe ori, sistării stării de coproprietate^[2].

Controversa a fost rezolvată de Codul civil din 2009, care, în art. 639, prevede că „modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor, iar în caz de neînțelegere, prin hotărâre judecătorească.”

^[1] Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 819/1968, în *R.R.D. nr. 11/1968*, p. 168; C.A. Iași, dec. civ. nr. 759/1999, în *Jurisprudența Curții de Apel Iași în materie civilă pe anul 1999*, de M. GAIȚĂ, M.M. PIVNICERU, Ed. Lumina Lex, București, 2000, p. 16.

^[2] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 2626/1985, în *C.D. 1985*, p. 110.

Așadar, folosința bunului aflat în coproprietate poate fi partajată nu numai prin convenție, ci și prin hotărâre judecătorească, evident fără a se pune capăt stării de coproprietate.

Pentru ipoteza în care, după un partaj voluntar sau judiciar al folosinței bunului sau bunurilor proprietate comună, unul dintre coproprietari tulbură folosința atribuită altui coproprietar, apreciem că acesta din urmă are deschisă calea unei acțiuni posesorii, pe temeiul art. 949 alin. (2) și art. 950 alin. (1) C.civ.

O altă problemă, controversată în doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, viza *drepturile coproprietarilor la fructele produse de bunul proprietate comună*.

Într-o soluție, se făcea distincție între fructele civile și fructele industriale, arătându-se că fructele civile ar reveni tuturor coproprietarilor, în toate cazurile și independent de diligențele depuse, în proporție cu cota-parte din dreptul de proprietate, în schimb, fructele industriale, a căror producere presupune munca omului, vor fi dobândite numai de coproprietarul care a lucrat efectiv, iar cel ce a stat în pasivitate având posibilitatea să pretindă o cotă-parte din fructele industriale numai dacă dovedește că a fost împiedicat să participe la producerea și culegerea lor. În ceea ce ne privește, am considerat că titularii au dreptul de a obține foloasele bunului atât odată cu, cât și înainte de sistarea stării de coproprietate, aplicându-se regulile din materia mandatului sau a gestiunii de afaceri, care îl obligă pe coproprietar să dea socoteală cu privire la fructele culese, împrejurarea că ceilalți titulari au tolerat ca unul dintre ei să folosească bunul nescutindu-l pe cel ce a cules fructele de obligația de a respecta drepturile tuturor coproprietarilor.

Această din urmă soluție a fost adoptată și de art. 637 C.civ., care stabilește că „fructele produse de bunul comun se cuvin tuturor coproprietarilor, proporțional cu cota lor parte din drept”, fără a distinge în raport de felul fructelor.

Anumite distincții, care rezultă din art. 638 alin. (2) și (3) C.civ., se impun totuși în ceea ce privește natura juridică a acțiunii în justiție ce poate fi introdusă împotriva coproprietarului care și-a însușit toate fructele produse de bunul aflat în coproprietate.

Astfel, în cazul în care fructele naturale și industriale culese doar de unul dintre coproprietari există în materialitatea lor și se mai află la acesta, adică „nu au fost consumate ori înstrăinate sau nu au pierit și pot fi identificate distinct”, ceilalți coproprietari au la îndemână o acțiune reală, prin care să solicite împărțirea acestora proporțional cu cota-parte a fiecăruia, fie odată cu cererea de împărțire a bunului aflat în coproprietate, fie independent de o asemenea cerere. Fiind vorba de o acțiune de partaj, aceasta este imprescriptibilă extinctiv.

Dacă fructele naturale sau industriale culese doar de unul dintre coproprietari au fost consumate sau înstrăinate, ceilalți coproprietari au deschisă calea unei acțiuni în despăgubire, prin care să solicite contravaloarea cotelor-părți, fiind, ca orice acțiune prin care se valorifică un drept de creanță, supusă prescripției extinctive.

Dacă fructele naturale sau industriale culese doar de unul dintre coproprietari au pierit fortuit, ceilalți coproprietari nu au deschisă calea unei acțiuni în despăgubire, deoarece, potrivit art. 558 C.civ., proprietarul suportă riscul pieririi fortuite a bunului – *res perit domino* –, deci riscul pieririi fortuite a bunurilor aflate în coproprietate se suportă de către toți coproprietarii.

Cât privește fructele civile, având în vedere că acestea sunt veniturile rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană în baza unui act juridic, rezultă că acțiunea prin care ceilalți coproprietari solicită coproprietarului care le-a încasat părțile din fructele civile corespunzătoare cotelor deținute este o acțiune personală și deci prescriptibilă extinctiv, potrivit dreptului comun.

Mai reținem că, potrivit art. 638 alin. (1) C.civ., „coproprietarul care a suportat singur cheltuielile producerii sau culegerii fructelor are dreptul la restituirea acestor cheltuieli de către coproprietari, în proporție cu cotele lor părți”, fiind vorba tot de o acțiune personală supusă prescripției extinctive în condițiile dreptului comun.

Desigur că, dacă este cazul, coproprietarul care a suportat singur cheltuielile producerii sau culegerii fructelor naturale sau industriale poate să invoce, pe temeiul art. 2495 alin. (1) C.civ., un drept de retenție asupra fructelor pe care trebuie să le remită celorlalți coproprietari până când aceștia îi vor restitui cheltuielile aferente cotelor-părți pe care le dețin.

De asemenea, ar putea opera compensația pentru ipoteza în care coproprietarul care a suportat singur cheltuielile producerii sau culegerii fructelor datorează celorlalți coproprietari contravaloarea cotelor-părți din fructele naturale sau industriale consumate ori înstrăinate sau din fructele civile.

Deși legea nu se referă și la dobândirea produselor bunului proprietate comună, acestea revin fiecărui titular, proporțional cu cota-parte pe care o are din dreptul de proprietate, urmând a se aplica, prin analogie, dispozițiile legale referitoare la fructele bunului comun.

b) Actele juridice

Analiza regimului actelor juridice încheiate cu privire la bunul aflat în coproprietate face necesară distincția între actele de conservare, actele de administrare și actele de dispoziție.

Orice coproprietar poate efectua singur, fără consimțământul și chiar împotriva voinței celorlalți titulari, *acte juridice de conservare*, deoarece acestea sunt întotdeauna profitabile, menirea lor fiind aceea de a preîntâmpina diminuarea ori pierderea dreptului. Această soluție, care în reglementarea anterioară nu era stipulată expres, dar care se întemeia pe regulile din materia gestiunii intereselor altei persoane, este prevăzută de art. 640 C.civ., potrivit căruia „fiecare coproprietar poate să facă acte de conservare cu privire la bunul comun fără acordul celorlalți coproprietari”.

În privința *actelor juridice de administrare*, acestea pot fi încheiate, în principiu, cu acordul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți.

În acest sens, art. 641 alin. (1) C.civ. dispune că „actele de administrare, precum încheierea sau denunțarea unor contracte de locațiune, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea, cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți”.

Însă alin. (2) al aceluiași articol prevede că „actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu vor putea fi efectuate decât cu acordul acestuia”.

Mai reținem că, potrivit art. 641 alin. (3) C.civ., „coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului”. Dacă însă actul juridic de administrare nu este indispensabil menținerii utilității ori valorii bunului aflat în coproprietate, atunci acesta nu poate fi încheiat decât în condițiile primelor două alineate ale art. 641 C.civ.

Actele juridice de dispoziție cu privire la bunul aflat în coproprietate sunt supuse regulii unanimității.

Astfel, art. 641 alin. (4) C.civ. prevede că „orice acte juridice de dispoziție cu privire la bunul comun, actele de folosință cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare și locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum și actele care urmăresc exclusiv înfrumusețarea bunului nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziție”.

Cât privește sancțiunea care intervine în cazul actelor juridice de administrare sau de dispoziție încheiate cu nerespectarea regulilor menționate mai sus, art. 642 alin. (1) C.civ. declară asemenea acte juridice inopozabile

coproprietarului care nu a consimțit, expres ori tacit, la încheierea actului^[1].

În consecință, potrivit art. 642 alin. (2) C.civ., coproprietarul vătămat are dreptul, înainte de partaj, să exercite acțiunile posesorii împotriva terțului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului. În acest caz, restituirea posesiei bunului se va face în folosul tuturor coproprietarilor, iar nu numai al coproprietarului care a exercitat acțiunea posesorie. De asemenea, coproprietarii care au participat la încheierea actului juridic cu nerespectarea prevederilor art. 641 C.civ. pot fi obligați, la cerere, să plătească despăgubiri.

2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății

Articolul 644 C.civ. permite să se încheie, cu acordul tuturor coproprietarilor, un contract de administrare a coproprietății.

Printr-un asemenea contract se poate deroga de la dispozițiile legale referitoare la repartizarea beneficiilor și a sarcinilor între coproprietari, la exercitarea în comun a dreptului de folosință asupra bunului proprietate comună, la efectuarea actelor juridice de administrare și de dispoziție.

În cazul în care printre bunurile aflate în coproprietate se află și imobile, contractul de administrare a coproprietății se notează în cartea funciară, la cererea oricărui dintre coproprietari.

Prin derogare de la regula de drept comun, contractul de administrare a coproprietății poate fi denunțat de oricare dintre coproprietari, caz în care contractul își încetează existența, urmând a se aplica, în ceea ce privește regimul juridic al coproprietății, dispozițiile legale în materie.

În cazul în care printre bunurile aflate în coproprietate se află și imobile, declarația de denunțare a contractului de administrare a coproprietății se notează în cartea funciară, la cererea oricărui dintre coproprietari.

2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept

Din principiul potrivit căruia fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate asupra lucrului

^[1] Așadar, pentru situația în care un coproprietar înstrăinează bunul în mod unilateral, în numele său propriu, deci comportându-se ca un veritabil proprietar exclusiv al acestuia, nu mai poate fi menținută soluția care se oferea corespunzător reglementării anterioare, când se admitea că soarta actului juridic de înstrăinare depindea de rezultatul partajului (care avea efect declarativ, iar nu constitutiv), în sensul că actul juridic de înstrăinare se consolida retroactiv dacă bunul respectiv era atribuit celui care l-a înstrăinat, iar, în caz contrar, actul juridic de înstrăinare se desființa retroactiv.

(universalității) decurge dreptul fiecărui coproprietar de a încheia acte juridice de dispoziție având ca obiect cota sa parte din drept, fără a se pune problema acordului celorlalți coproprietari.

În acest sens, art. 634 alin. (1) C.civ. stabilește că, în lipsă de stipulație contrară, fiecare coproprietar poate dispune în mod liber de cota sa parte.

Desigur că înstrăinarea cotei-părți nu modifică situația juridică a bunului, continuându-se starea de proprietate comună pe cote-părți cu dobânditorul acesteia.

2.2.6. Acțiunile în justiție

Articolul 643 alin. (1) C.civ. prevede că „fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare”^[1].

^[1] Corespunzător reglementării anterioare, într-o primă etapă, se admitea aproape unanim că legitimarea (calitatea) procesuală activă aparține tuturor titularilor dreptului de proprietate comună, deci acțiunea în revendicarea bunului proprietate comună deținut de o terță persoană ar trebui introdusă de toți coproprietarii, unul dintre aceștia nefiind îndreptățit să acționeze singur, fără acordul expres al celorlalți; dacă nu s-ar obține acordul unuia dintre titulari în vederea declanșării acțiunii în revendicare, ar trebui să se solicite partajul, după care acțiunea în revendicare se va exercita de către copărtașul în lotul căruia a fost inclus bunul aflat în posesia (detenția) terțului; a se vedea, de exemplu: Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1105/1969, în *C.D. 1969*, p. 237; dec. nr. 1030/1975, în *C.D. 1975*, p. 222; C.S.J., s. civ., dec. nr. 1467/1992, în *Dreptul nr. 7/1993*, p. 91; dec. nr. 295/1993, în *B.J. 1993*, p. 131; dec. nr. 892/1995, în *B.J. 1995*, p. 103; C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 285/1998, în *C.P.J.C. 1993-1998*, p. 172; dec. nr. 184/1999, în *C.P.J.C. 1999*, p. 186; s. a III-a civ., dec. nr. 2025/1999, în *C.P.J.C. 1999*, p. 204; C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 201; E. POPA, *Acțiunea în revendicare*, Ed. Lumina Lex, București, 1998, p. 66-67. Numai în mod izolat se susținea că acțiunea în revendicarea bunului proprietate comună aflat în posesia unei terțe persoane poate fi introdusă de un singur coproprietar; a se vedea L. POP, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 254-255.

Însă C.E.D.O., prin Hotărârea din 14 decembrie 2006, pronunțată în cauza *Lupaș și alții c. României* (M. Of. nr. 464 din 10 iulie 2007), a constatat încălcarea art. 6 parag. 1 din Convenție prin aplicarea strictă a regulii unanimității în materia acțiunii în revendicare a unui bun proprietate comună pe cote-părți: „Curtea reamintește încă de la început că art. 6 parag. 1 îi garantează fiecăruia dreptul ca o instanță să ia act de orice contestație legată de drepturile și obligațiile sale cu caracter civil (§ 62). Desigur, dreptul de acces la o instanță nu este absolut. El poate da ocazia unor limitări implicit admise, deoarece el reclamă prin însăși natura sa o reglementare din partea statului. În elaborarea unei astfel de reglementări, statele se bucură de o anumită marjă de apreciere. Cu toate acestea, limitările aplicate nu pot restrânge accesul

deschis individului de o manieră sau într-o asemenea măsură încât dreptul să fie atins în însăși substanța sa. Mai mult decât atât, ele nu se conciliază cu art. 6 par. 1 decât dacă urmăresc un scop legitim și dacă există un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul vizat (§ 63). Conform regulii unanimității, instanțele interne le-au declarat acțiunile inadmisibile pe motivul că fuseseră introduse fără acordul moștenitorilor a doi dintre foștii coproprietari ai bunurilor revendicate (§ 66). Așadar, este obligația Curții să verifice dacă regula unanimității aplicată în speță de instanțele interne este clară, accesibilă și previzibilă în sensul jurisprudenței Curții, dacă limitarea pe care a impus-o dreptului reclamanților de acces la o instanță urmarea un scop legitim și dacă era proporțională cu acesta (§ 67). Curtea constată în primul rând că regula în discuție este o construcție jurisprudențială ce nu decurge dintr-o dispoziție procedurală specifică, ci este inspirată din particularitățile acțiunii în revendicare (§ 68). Având în vedere faptul că această regulă jurisprudențială era respectată de majoritatea instanțelor interne, Curtea poate admite că ea era clară și accesibilă și că aplicarea sa în speță era previzibilă. Curtea poate, de asemenea, să admită că ea urmarea un scop legitim, și anume protejarea drepturilor tuturor moștenitorilor foștilor coproprietari ai bunului (§ 69). Curtea nu consideră necesar să soluționeze această controversă, ce ține de teoria și practica interne de drept civil (§ 72). Într-adevăr, este suficient să constate că regula unanimității nu numai că i-a împiedicat pe reclamanți să obțină examinarea temeiniciei acțiunilor lor de către instanțe. În realitate, ținându-se cont de circumstanțele speciale ale speței și în special de data naționalizării și de dificultățile ce decurg din aceasta pentru a identifica moștenitorii unui fost coproprietar, precum și de refuzul moștenitorului unui alt fost coproprietar de a se alătura acțiunilor lor, ea reprezintă un obstacol insurmontabil pentru orice tentativă viitoare de revendicare a bunurilor indivize (§ 73). Desigur, Curtea observă că cea de-a doua acțiune în revendicare nu a fost introdusă decât de moștenitorii lui Nicolae Lupaș. Cu toate acestea, având în vedere imposibilitatea de a obține consimțământul tuturor moștenitorilor foștilor coproprietari, Curtea apreciază că o eventuală cerere de intervenție din partea celorlalți 14 reclamanți nu ar fi schimbat nimic în soluția acestei acțiuni (§ 74). În lumina considerentelor de mai sus, Curtea apreciază că aplicarea strictă a regulii unanimității le-a impus reclamanților o sarcină disproporționată ce i-a privat de orice posibilitate clară și concretă de a obține examinarea de către instanțe a cererilor lor de restituire a terenurilor în litigiu, aducând astfel atingere substanței înseși a dreptului lor de acces la o instanță” (§ 76).

După această hotărâre, s-a exprimat o opinie mai nuanțată, ținând cont de fondul motivării instanței europene a drepturilor omului, în sensul că regula unanimității în privința revendicării bunului proprietate comună pe cote-părți ar trebui aplicată cu mai multă suplețe, deci că s-ar putea recunoaște calitatea procesuală doar unuia dintre coproprietari atunci când acesta face dovada că a fost în imposibilitate de a obține consimțământul tuturor celorlalți, inclusiv atunci când unul dintre coproprietari s-ar opune introducerii acțiunii (a se vedea, spre exemplu: G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHESCU, *Drept civil. Drepturile reale principale. Note de curs, jurisprudență relevantă, spețe, teste grilă*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 70; I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 4442 din 2 aprilie 2009, www.scj.ro), dar și opinia în sensul soluției pentru care, ulterior, a optat noua reglementare.

Așadar, în procesele cu terțe persoane având ca obiect bunul aflat în coproprietate, calitatea procesuală activă sau, după caz, pasivă poate să revină oricăruia dintre coproprietari, nefiind obligatoriu ca în proces să figureze toți coproprietarii.

Așa cum rezultă din dispoziția legală menționată mai sus, oricare dintre coproprietari poate sta în judecată în calitate de reclamant sau de pârât indiferent de felul acțiunii în justiție exercitate, deci atât în cazul acțiunii în revendicare sau al altor acțiuni reale (acțiune negatorie, acțiune posesorie etc.) cu privire la bunul proprietate comună, cât și în cazul unor acțiuni personale cu privire la bunul proprietate comună (de exemplu, în ipoteza în care bunul comun a fost dat în locațiune unui terț, doar unul dintre coproprietari poate solicita obligarea locatarului să predea bunul la expirarea termenului stipulat în contractul de locațiune).

Se poate spune că oricare dintre coproprietari îi reprezintă pe ceilalți coproprietari în procesul desfășurat în contradictoriu cu o terță persoană.

Există totuși o particularitate semnificativă, în sensul că hotărârea care se va pronunța nu va produce în toate situațiile efecte și față de coproprietarii care nu au fost parte în proces, ci trebuie deosebit după cum hotărârea este sau nu în favoarea coproprietarilor.

Astfel, potrivit art. 643 alin. (2) C.civ., hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății profită tuturor coproprietarilor, în schimb, hotărârile judecătorești potrivnice coproprietarului care a fost parte în proces nu sunt opozabile celorlalți coproprietari.

Soluția adoptată de legiuitor în privința efectelor hotărârii potrivnice coproprietarului care a fost parte în proces nu este la adăpost de orice critică pentru situația în care coproprietarul a avut calitatea procesuală de reclamant. Spre exemplu, să presupunem că există patru coproprietari și că fiecare dintre ei exercită, succesiv, aceeași acțiune împotriva terțului, existând aceeași situație de fapt, iar terțul formulând aceeași apărări în toate cele patru procese; chiar dacă terțul a câștigat în primele trei procese, este suficient ca el să piardă în cel de-al patrulea, iar hotărârea care se va pronunța va fi preferată hotărârilor anterioare și va profita și coproprietarilor care au pierdut atunci când au fost reclamanți.

Tocmai de aceea, legiuitorul a încercat să înlătore asemenea inconveniente, stabilind în art. 643 alin. (3) C.civ., pentru ipoteza în care acțiunea în justiție nu este introdusă de toți coproprietarii (deci coproprietarul care este parte în proces are calitatea de reclamant, iar terțul este pârât), că pârâtul poate cere instanței de judecată introducerea în cauză a celorlalți coproprietari în calitate de reclamanți, în termenul și în condițiile prevăzute

în Codul de procedură civilă pentru chemarea în judecată a altor persoane.

Însă coproprietarul care introduce acțiunea nu are obligația să îi indice și pe ceilalți coproprietari, fiind suficient să menționeze că acționează în calitate de coproprietar. Aceasta, deoarece dispozițiile din Codul de procedură civilă care reglementează conținutul cererii de chemare în judecată stabilesc, între altele, obligația pentru reclamant de a menționa, sub sancțiunea anulării cererii, anumite elemente de identificare a *părților* din proces (adică a reclamantului și a pârâtului, iar nu și a altor persoane în privința cărora ar exista interesul să participe la judecată), iar 643 alin. (1) C.civ. recunoaște calitatea de parte (și) doar unuia dintre coproprietari. Prin urmare, ar fi posibil ca pârâtul să nu fie în măsură să afle elementele necesare introducerii celorlalți coproprietari în proces în termenul relativ scurt în care poate fi formulată o asemenea cerere.

Pentru ipoteza în care terțul are calitatea de reclamant și află din întâmpinarea pârâtului că acesta pretinde că este coproprietar al bunului în litigiu, mijlocul procesual de introducere în proces, în calitate de pârâți, a celorlalți coproprietari, în măsura în care reclamantul cunoaște datele de identificare a acestora, îl constituie modificarea sau completarea cererii de chemare în judecată, în condițiile stabilite de Codul de procedură civilă.

2.2.7. *Obligațiile coproprietarilor*

Conform art. 635 C.civ., coproprietarii „vor suporta sarcinile coproprietății, proporțional cu cota lor parte din drept”, deci toți coproprietarii trebuie să contribuie, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea cheltuielilor ocazionate de conservarea, întreținerea și administrarea bunului proprietate comună.

Subliniem că, în lipsă de stipulație contrară, obligațiile coproprietarilor față de o terță persoană sunt divizibile, iar nu solidare sau indivizibile.

2.2.8. *Încetarea coproprietății obișnuite*

Coproprietatea obișnuită poate înceta ca urmare a unor diverse împrejurări, cum ar fi:

- înstrăinarea, de către toți coproprietarii, a bunului către un terț, care devine astfel proprietar exclusiv al aceluși bun, respectiv înstrăinarea, de către fiecare dintre coproprietari, a cotei-părți către același dobânditor;
- dobândirea, de către unul dintre titulari, a cotelor-părți ce aparțin celorlalți titulari, prin încheierea unor contracte cu fiecare dintre aceștia având ca

obiect cota-parte a fiecăruia din dreptul de proprietate ori prin moștenire legală sau testamentară;

– dobândirea, de către un terț, a dreptului de proprietate asupra bunului prin uzucapiune sau, în condițiile art. 937 C.civ., prin posesia de bună-credință, respectiv dobândirea de către un coproprietar a dreptului de proprietate prin uzucapiune, în măsura în care detenția acestuia corespunzătoare cotelor-părți ale celorlalți coproprietari a fost intervertită în posesie;

– dispariția bunului ce forma obiectul dreptului de proprietate comună etc.

Modul specific de încetare a proprietății comune pe cote-părți obișnuite este însă partajul.

2.3. Coproprietatea forțată

2.3.1. Aspecte generale

Coproprietatea forțată este *acea formă de proprietate comună pe cote-părți care are ca obiect un lucru care, prin natura sa, este susceptibil să fie folosit în mod permanent de către două sau mai multe persoane, fără posibilitatea de a fi supus partajului judiciar.*

Bunul ce formează obiectul acestui tip de proprietate comună pe cote-părți este, în principiu, un bun a cărui destinație constă în asigurarea utilizării normale a două sau mai multor bunuri principale, deținute în regim de proprietate exclusivă sau chiar de coproprietate obișnuită ori de devălmășie.

Pentru o asemenea situație, art. 647 alin. (2) C.civ. prevede că, atunci „când bunul comun are caracter accesoriu în raport cu un bun principal, fiecare coproprietar poate să dispună cu privire la cota sa parte din dreptul de proprietate asupra bunului comun numai odată cu exercitarea dreptului de dispoziție asupra bunului principal”.

Raportul de accesoriété dintre bunul aflat în coproprietate și bunurile deservite de acesta explică de ce înstrăinarea dreptului de proprietate asupra unuia dintre bunurile principale atrage automat, chiar în lipsa unor clauze în acest sens, înstrăinarea cotei-părți pe care transmitătorul o deține din dreptul de proprietate asupra bunului accesoriu.

În privința drepturilor titularilor asupra bunului proprietate comună pe cote-părți forțată, este de reținut că fiecare titular poate utiliza bunul respectiv fără a avea nevoie de consimțământul expres ori tacit al celorlalți, însă cu respectarea a *două limite* menționate de art. 647 alin. (1) C.civ.:

– să respecte destinația bunului;

– să permită exercitarea folosinței de către ceilalți coproprietari, în alte cuvinte, să nu aducă atingere drepturilor simultane și concurente, de aceeași natură, ale celorlalți coproprietari.

Însă niciun coproprietar nu poate face *acte de dispoziție* cu privire la întregul bun proprietate comună.

Potrivit art. 647 alin. (3) C.civ., cheltuielile pentru întreținerea și conservarea bunului comun se suportă în mod proporțional cu cota-parte din drept a fiecărui coproprietar, iar dacă bunul comun are caracter accesoriu, în absența unei convenții contrare, cota-parte din drept a fiecărui coproprietar se stabilește în funcție de întinderea bunului principal.

Se poate spune că obligația coproprietarilor de a suporta, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, cheltuielile de întreținere și de conservare a bunului proprietate comună este o obligație reală.

Dacă unul dintre coproprietari sau chiar un terț efectuează integral astfel de cheltuieli, evident în lipsa unei convenții încheiate cu coproprietarii, atunci se vor naște obligații personale împotriva celorlalți coproprietari, întemeiate pe gestiunea intereselor altei persoane sau chiar pe încheierea unui mandat tacit. Însă coproprietarii nu sunt ținuți solidari față de terț, deoarece solidaritatea pasivă poate izvorî numai din convenția părților sau din lege, ceea ce nu este cazul.

Articolul 646 C.civ. menționează că se află în coproprietate forțată:

– părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți;

– despărțiturile comune;

– bunurile asupra cărora există un drept de proprietate periodică;

– bunurile care constituie amintiri de familie;

– bunurile comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile și izvoarele;

– bunurile comune afectate utilizării a două sau a mai multor fonduri, cum ar fi o centrală termică sau alte instalații care deservește două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri;

– orice alt bun comun prevăzut de lege.

2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți

Articolul 648 alin. (1) C.civ. stabilește că, „dacă într-o clădire sau într-un ansamblu rezidențial există spații cu destinație de locuință sau cu altă des-

ținație având proprietari diferiți, părțile din clădire care, fiind destinate întrebuințării spațiilor respective, nu pot fi folosite decât în comun sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată”, iar alin. (2) al aceluiași articol dispune că „părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu spațiile locative, care constituie bunurile principale”.

Conform art. 649 alin. (1) C.civ., sunt considerate părți comune, în măsura în care prin lege ori prin act juridic nu se prevede altfel:

- terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; pentru eventuala suprafață excedentară proprietarii sunt titularii unei coproprietăți obișnuite;

- fundația, curtea interioară, structura, structura de rezistență, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune, acoperișul, terasele, scările și casa scârilor, holurile, pivnițele și subsolurile necompartimentate, rezervoarele de apă, centralele termice proprii și ascensoarele;

- instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, precum și alte asemenea părți;

- alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.

Potrivit art. 649 alin. (2) C.civ., coșurile de fum și de aerisire, precum și spațiile pentru spălătorii și uscătorii sunt considerate părți comune exclusiv pentru coproprietarii care utilizează aceste utilități în conformitate cu proiectul clădirii.

Referitor la stabilirea cotelor-părți, art. 652 C.civ. prevede că, în lipsa unei stipulații contrare existente în titlurile de proprietate, cotele-părți se stabilesc prin raportarea suprafeței utile a fiecărui spațiu locativ la totalul suprafeței utile a spațiilor locative din clădire.

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra părților comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra spațiului din clădire care constituie bunul principal, așa încât înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se va putea face decât odată cu dreptul asupra spațiului care constituie bunul principal [art. 651 C.civ., care nu reprezintă altceva decât o aplicare a dispoziției înscrise în art. 647 alin. (2) din același cod].

Fiecare coproprietar poate folosi atât spațiul care constituie bunul principal, cât și părțile comune, fără a aduce atingere drepturilor celorlalți proprietari și fără a schimba destinația clădirii, dacă este cazul ținându-se seama și de condițiile stabilite în acordul de asociere.

Legea permite însă atribuirea părților comune în folosință exclusivă. Astfel, art. 650 C.civ., după ce dispune, în alin. (1), că părțile comune pot fi atribuite coproprietarilor în folosință exclusivă numai dacă prin aceasta nu sunt lezate drepturile celorlalți coproprietari, prevede, în alin. (2), că decizia de atribuire în folosință exclusivă trebuie adoptată cu o majoritate de două treimi atât din numărul coproprietarilor, cât și al cotelor-părți, iar în clădirile unde sunt constituite asociații de proprietari, decizia se adoptă de către adunarea generală, cu aceeași majoritate. Deși decizia de atribuire în folosință exclusivă luată cu majoritatea cerută de lege poate fi atacată în justiție de coproprietarul care pretinde că prin această decizie i-au fost lezate drepturile sale, considerăm totuși că ar fi fost mai bine dacă legea pretindea acordul tuturor coproprietarilor, iar nu majoritate calificată.

Cât privește cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, art. 654 C.civ. prevede că, în lipsa unor prevederi legale sau înțelegeri contrare, fiecare coproprietar suportă asemenea cheltuieli în proporție cu cota sa parte, însă cheltuielile legate de părțile comune folosite exclusiv de către unii dintre coproprietari cad în sarcina acestora din urmă.

Proprietarul este obligat să asigure întreținerea spațiului care constituie bunul principal, astfel încât clădirea să se păstreze în stare bună (art. 655 C.civ.).

Coproprietarii sunt obligați să permită accesul în spațiile care constituie bunuri principale pentru efectuarea lucrărilor necesare conservării clădirii și întreținerii părților comune, situație în care, pentru prejudiciile cauzate, ei vor fi despăgubiți de către asociația de proprietari sau, după caz, de către proprietarul în interesul căruia au fost efectuate lucrările (art. 656 C.civ.).

În cazul în care clădirea a fost distrusă în întregime ori într-o proporție mai mare de jumătate din valoarea ei, orice coproprietar poate, în lipsa unei înțelegeri contrare, să solicite vânzarea la licitație publică a terenului și a materialelor de construcție care au rezultat [art. 657 alin. (1) C.civ.].

În cazul distrugerii unei părți mai mici decât jumătate din valoarea clădirii, coproprietarii vor contribui la refacerea părților comune, proporțional cu cotele-părți. Dacă unul sau mai mulți coproprietari refuză sau nu pot să participe la refacere, ei sunt obligați să cedeze celorlalți coproprietari cotele lor părți din dreptul de proprietate. Prețul se stabilește de părți ori, în caz de neînțelegere, de către instanța judecătorească [art. 657 alin. (2) C.civ.]. În ceea ce ne privește, considerăm că instanța poate fi sesizată de cel interesat nu numai cu o acțiune prin care se solicită atât obligarea coproprietarului care refuză să participe la refacere să înstrăineze cota sa parte către ceilalți

coproprietari, cât și stabilirea prețului acestei înstrăinări, ci și cu o acțiune prin care se solicită pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de înstrăinare a cotei-părți. Pentru această din urmă ipoteză, apreciem că pronunțarea hotărârii nu este condiționată de consemnarea prețului stabilit de instanță, deoarece nu există nicio dispoziție legală în acest sens, iar plata prețului ține de efectele (executarea) contractului, iar nu de încheierea sa valabilă.

Articolul 658 C.civ. reglementează încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente, care este posibilă numai cu acordul tuturor coproprietarilor. Într-un asemenea caz, devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită. Imobilul sau, după caz, partea din imobil care rezultă din încetarea destinației folosinței comune se înscrie în mod corespunzător în cartea funciară pe baza documentației cadastrale întocmite în acest scop.

2.3.3. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune

Articolul 660 alin. (1) C.civ. prezumă că zidul, șanțul și orice altă despărțitură între două fonduri sunt proprietatea comună a vecinilor.

Această prezumție legală este relativă, însă combaterea ei nu poate fi făcută prin orice mijloc, în sensul că răsturnarea prezumției se poate face fie cu titlul de proprietate din care rezultă că despărțitura nu este bun comun, ci proprietate exclusivă, fie prin existența unui semn de necomunitate, fie prin dovedirea uzucapiunii care a avut ca efect transformarea proprietății comune în proprietate exclusivă a uzucapantului.

Cât privește existența unui semn de necomunitate a despărțiturii comune, art. 661 C.civ. instituie trei prezumții, pe care le considerăm a fi relative. Astfel: atunci când culmea zidului este dreaptă și perpendiculară spre un fond și înclinată spre celălalt fond, zidul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului către care este înclinată coama zidului; atunci când pământul este aruncat ori înălțat exclusiv pe o parte a șanțului, șanțul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului pe care este aruncat pământul; vor fi considerate semne de necomunitate orice alte semne care fac să se prezume că zidul a fost construit exclusiv de unul dintre proprietari.

Cota-parte din dreptul de proprietate asupra despărțiturilor comune are caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate asupra fondului proprietate exclusivă, înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți neputându-se face

decât odată cu înstrăinarea sau ipotecarea fondului care constituie bunul principal.

Articolul 662 C.civ. prevede că oricare dintre vecini îi poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune, ipoteză în care, în lipsa unor dispoziții legale, a regulilor de urbanism sau a obiceiului locului, înălțimea zidului comun se stabilește de părți, dar fără a depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului.

Articolul 665 C.civ. permite oricărui dintre coproprietari să înalțe zidul, cu îndatorirea de a suporta singur cheltuielile de înălțare peste limita zidului comun, precum și cheltuielile de reparare a părții comune a zidului ca urmare a înălțării acestuia, însă, dacă zidul nu poate rezista înălțării, proprietarul care dorește să facă această înălțare este dator să reconstruiască zidul în întregime luând din fondul său suprafața pentru a asigura grosimea necesară zidului nou-ridicat. Vecinul care nu a contribuit la înălțare poate dobândi coproprietatea, plătind jumătate din valoarea actualizată a materialelor și manoperei folosite, precum și, dacă este cazul, jumătate din valoarea terenului întrebuințat pentru îngroșarea zidului.

Vecinul care nu a contribuit la realizarea despărțituri comune poate, conform art. 666 C.civ., să dobândească un drept de coproprietate asupra despărțituri, dacă plătește jumătate din valoarea actualizată a materialelor și manoperei folosite și, după caz, jumătate din valoarea terenului pe care despărțitura a fost construită, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile.

Potrivit art. 664 C.civ., oricare dintre coproprietari are dreptul să sprijine construcții ori să instaleze grinzi în zidul comun cu obligația de a lăsa 6 centimetri spre celălalt coproprietar și fără a afecta dreptul acestuia de a sprijini construcțiile sale ori de a instala propriile grinzi în zidul comun. Un coproprietar va avea dreptul de a scurta grinzile puse de vecinul său până în jumătatea zidului, în cazul în care ar dori să instaleze el însuși grinzi ori să construiască un coș de fum în același loc.

Cât privește cheltuielile de întreținere și reparare a despărțiturilor comune, art. 663 C.civ. stabilește obligația coproprietarilor de a suporta aceste cheltuieli proporțional cu dreptul fiecăruia, dispunând însă că un coproprietar poate să nu participe la cheltuielile de întreținere și reparare, dacă renunță la dreptul său de proprietate asupra despărțituri comune, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile. Totuși, coproprietarul care are o construcție sprijinită de zidul comun ori care trage un alt folos din exploatarea despărțituri comune va trebui să contribuie la cheltuielile respective.

2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie

Constituie amintiri de familie, potrivit art. 1141 C.civ., bunurile care au aparținut membrilor familiei și stau mărturie istoriei acesteia, textul de lege incluzând în această categorie bunuri precum corespondența purtată de membrii familiei, arhivele familiale, decorațiile, armele de colecție, portretele de familie, documentele, precum și orice alte bunuri cu semnificație morală deosebită pentru respectiva familie.

Fiind vorba de o coproprietate forțată, încetarea acesteia nu poate avea loc pe calea unui partaj judiciar. Desigur că bunurile care constituie amintiri de familie pot fi împărțite prin convenția tuturor moștenitorilor, însă, în cazul în care nu se realizează partajul voluntar, bunurile care constituie amintiri de familie rămân în coproprietate, chiar dacă celelalte bunuri succesoriale au fost împărțite. În alte cuvinte, dacă moștenitorii nu se înțeleg în privința unui partaj voluntar care să includă și bunurile ce constituie amintiri de familie sau care să aibă ca obiect exclusiv asemenea bunuri, atunci, în litigiul având ca obiect împărțirea bunurilor succesoriale, instanța nu va putea include în masa partajabilă și bunurile ce constituie amintiri de familie.

Pe durata coproprietății, prin acordul moștenitorilor sau, în lipsa acestuia, prin hotărârea instanței, amintirile de familie sunt depozitate în interesul familiei la unul ori mai mulți dintre moștenitori sau în locul convenit de ei. În ceea ce ne privește, considerăm că cererea prin care se solicită instanței să desemneze depozitarul bunurilor care constituie amintiri de familie se soluționează potrivit regulilor aplicabile procedurii necontencioase, deoarece printr-o asemenea cerere nu se urmărește stabilirea unui drept potrivit față de o altă persoană.

Articolul 1142 alin. (4) C.civ. prevede că moștenitorul desemnat ca depozitar poate revendica bunurile care constituie amintiri de familie de la cel care le deține pe nedrept, dar nu le poate înstrăina, împrumuta sau da în locațiune fără acordul unanim al coindivizabilor.

3. Proprietatea comună în devălmășie

3.1. Noțiune

Devălmășia este acea proprietate comună care se caracterizează prin faptul că titularii nu au precizată cota-parte ce ar reveni fiecăruia din dreptul

de proprietate, ci acesta este nefracționat, deci dreptul de proprietate nu este divizat și, cu atât mai mult, nici lucrul sau lucrurile nu sunt fracționate.

Ca exemplu de devălmășie, menționăm proprietatea soților asupra bunurilor comune dobândite în timpul căsătoriei în cadrul regimului matrimonial al comunității legale sau, după caz, al regimului matrimonial al comunității convenționale.

O definiție legală a proprietății comune în devălmășie este oferită de art. 667 C.civ., potrivit căruia „există proprietate în devălmășie atunci când, prin efectul legii sau în temeiul unui act juridic, dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre acestea să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor comune”.

3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei

Din definiția devălmășiei rezultă și izvoarele devălmășiei, anume:

- legea;
- voința părților exprimată printr-un act juridic.

Prin urmare, s-ar putea deosebi două feluri de devălmășie, anume:

- devălmășia legală;
- devălmășia voluntară.

3.3. Regulile aplicabile devălmășiei

Cât privește regulile aplicabile proprietății comune în devălmășie, art. 668 C.civ. stabilește că, în cazul în care se naște prin efectul legii, proprietatea în devălmășie este supusă dispozițiilor acelei legi, care se completează, în mod corespunzător, cu cele privind regimul comunității legale.

Același text de lege prevede că, în cazul în care izvorul proprietății în devălmășie este un act juridic, dispozițiile privitoare la regimul comunității legale se aplică în mod corespunzător, evident în măsura în care clauzele actului juridic nu ar fi suficiente.

4. Partajul

4.1. Noțiune

Partajul (împărțeala) este operațiunea juridică prin care se pune capăt stării de proprietate comună, în sensul că bunul sau bunurile stăpânite în comun se împart, în materialitatea lor, între titulari.

4.2. Felurile partajului

Partajul poate fi făcut prin bună învoială sau prin hotărâre judecătorească. Prin urmare, partajul poate fi de două feluri:

- partaj voluntar;
- partaj judiciar.

Partajul voluntar este posibil, ca regulă, în toate cazurile de proprietate comună, deci atât în cazul coproprietății obișnuite, cât și al coproprietății forțate [art. 632 alin. (3), interpretat *per a contrario*, și art. 671 alin. (3) C.civ.], precum și al devălmășiei [art. 355 alin. (1), art. 358 alin. (1) și art. 668 C.civ.].

În schimb, *partajul judiciar* este posibil, ca regulă, numai în cazul coproprietății obișnuite și al devălmășiei [art. 355 alin. (1), art. 358 alin. (1) și art. 668 C.civ.], fiind inadmisibil în cazul coproprietății forțate [art. 632 alin. (3) și art. 671 C.civ.].

Cu toate acestea, partajul judiciar poate fi cerut în cazul părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți, atunci când aceste părți încetează de a mai fi destinate folosinței comune [art. 671 alin. (2) C.civ.], deoarece, așa cum am văzut, în cazul încetării destinației de folosință comună pentru asemenea bunuri devin aplicabile dispozițiile legale referitoare la coproprietatea obișnuită.

Există totuși situații particulare în care partajul voluntar nu poate avea loc, astfel încât, dacă unul dintre titulari dorește încetarea stării de coproprietate obișnuită sau de devălmășie, partajul judiciar devine practic obligatoriu.

Astfel, conform art. 674 C.civ., „dacă un coproprietar este lipsit de capacitate de exercițiu ori are capacitate de exercițiu restrânsă, partajul va putea fi făcut prin bună învoială numai cu autorizarea instanței de tutelă, precum și, dacă este cazul, a ocrotitorului legal”, ceea ce înseamnă că, în cazul în care nu se obține autorizația cerută de lege, cel interesat are la îndemână numai calea partajului judiciar.

De asemenea, având în vedere că, potrivit art. 684 alin. (2) C.civ., „partajul făcut fără participarea tuturor coproprietarilor este lovit de nulitate absolută”, rezultă că, în cazul în care lipsește unul dintre titulari sau acesta nu este de acord cu încheierea unei convenții de partaj, cel care dorește să obțină împărțirea bunului sau bunurilor comune trebuie să recurgă la partajul judiciar.

Dispoziții asemănătoare celor înscrise în art. 674 și art. 684 alin. (2) C.civ. se regăsesc și în art. 1144 alin. (2) C.civ., care, referitor la împărțirea

bunurilor succesoriale, prevede că, „dacă nu sunt prezenți toți moștenitorii ori dacă printre ei se află minori sau persoane puse sub interdicție judecătorească ori persoane dispărute, atunci se vor pune sigilii pe bunurile moștenirii în cel mai scurt termen, iar partajul voluntar se va realiza cu respectarea regulilor referitoare la protecția persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu sau cu capacitate de exercițiu restrânsă ori privitoare la persoanele dispărute”.

În cazurile anume prevăzute de lege, convenția de partaj trebuie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute. Spre exemplu, forma autentică este cerută *ad validitatem* pentru partajul voluntar în cazul în care acesta are ca obiect (și) bunuri imobile [art. 680 alin. (2) și art. 1244, respectiv art. 1144 alin. (1) C.civ. pentru împărțirea bunurilor succesoriale], în cazul lichidării regimului legal al comunității la încetarea acesteia [art. 355 alin. (1) C.civ.] sau al împărțirii bunurilor comune în timpul comunității [art. 358 alin. (1) C.civ.] etc.

4.3. Imprescriptibilitatea partajului

Încetarea coproprietății prin partaj poate fi cerută oricând, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, prin act juridic ori prin hotărâre judecătorească (art. 669 C.civ.)^[1], ceea ce înseamnă că acțiunea de partaj este imprescriptibilă extinctiv.

Desigur că, deși nu este supusă prescripției extinctive, acțiunea de partaj poate fi paralizată prin invocarea dobândirii dreptului de proprietate exclusivă prin uzucapiune. În acest sens, art. 675 C.civ. dispune că „partajul poate fi cerut chiar atunci când unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul când acesta l-a uzucapat, în condițiile legii”.

4.4. Suspendarea partajului

Toți titularii (copărtașii) se pot înțelege asupra suspendării partajului, însă, potrivit art. 672 C.civ., convențiile privind suspendarea partajului nu pot fi încheiate pentru o perioadă mai mare de 5 ani, iar în cazul imobilelor, asemenea convenții trebuie încheiate în formă autentică și sunt supuse formalităților de publicitate prevăzute de lege.

^[1] De asemenea, art. 1143 alin. (1) C.civ. prevede că niciun moștenitor nu poate fi obligat să rămână în coproprietate și că orice moștenitor poate cere oricând împărțirea bunurilor succesoriale, chiar și atunci când există convenții sau clauze testamentare care prevăd altfel.

Pentru ipoteza partajului judiciar, art. 673 C.civ. prevede că instanța sesizată cu cererea de partaj poate „suspenda pronunțarea partajului”, pentru cel mult un an, pentru a nu se aduce prejudicii grave intereselor celorlalți coproprietari. Dacă pericolul acestor prejudicii este înlăturat înainte de împlinirea termenului, instanța, la cererea părții interesate, va reveni asupra măsurii.

Subliniem că terminologia folosită de acest text de lege este neglijentă, deoarece Codul de procedură civilă nu reglementează „suspendarea pronunțării”, iar dacă s-ar fi dorit introducerea unei instituții procesuale noi, ar fi trebuit să se ofere o reglementare corespunzătoare.

În consecință, ar putea fi vorba fie de suspendarea judecării, fie de amânarea pronunțării hotărârii. Însă amânarea pronunțării nu ar fi o măsură adecvată situației avute în vedere de legiuitor (nu există nicio justificare ca părțile să pună concluzii pe fond, iar instanța să declare dezbaterile închise, urmând a pronunța hotărârea la un interval mare de timp, fără a mai asculta părțile), așa încât considerăm că prin dispoziția legală menționată mai sus se instituie un caz particular de suspendare facultativă (judecătorească) a judecării în materia partajului judiciar.

4.5. Modurile de împărțire

Împărțirea bunului sau, după caz, a bunurilor comune se poate face prin unul dintre cele trei moduri prevăzute de art. 676 C.civ.

Regula în această privință o reprezintă partajarea bunurilor comune în natură, proporțional cu cota-parte a fiecărui titular [art. 676 alin. (1) C.civ.].

Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face în unul dintre următoarele moduri:

– atribuirea întregului bun, în schimbul unei sume de bani, denumită sultă de art. 676 alin. (2) C.civ., în favoarea unuia ori a mai multor titulari, la cererea acestora;

– vânzarea bunului în modul stabilit de titulari ori, în caz de neînțelegere, la licitație publică, în condițiile legii, și distribuirea prețului către titulari proporțional cu cota-parte a fiecăruia dintre ei.

4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor

Cu ocazia partajului, oricare dintre coproprietari poate cere stingerea datoriilor născute în legătură cu coproprietatea și care sunt scadente ori devin scadente în cursul anului în care are loc partajul. Suma necesară pentru stingerea acestor obligații va fi preluată, în lipsa unei stipulații contrare,

din prețul vânzării bunului comun cu ocazia partajului și va fi suportată de către coproprietari proporțional cu cota-parte a fiecăruia (art. 677 C.civ.).

Articolele 678-679 C.civ. reglementează situația creditorilor personali ai unui coproprietar, a creditorilor care au un drept de garanție asupra bunului proprietate comună, precum și a creditorilor ale căror creanțe s-au născut în legătură cu conservarea sau administrarea bunului proprietate comună.

Astfel, potrivit art. 678 alin. (1) C.civ., creditorii unui coproprietar pot urmări silit cota lui parte din dreptul asupra bunului comun sau pot cere instanței împărțeala bunului, caz în care urmărirea se va face asupra părții de bun sau, după caz, asupra sumei de bani convenite debitorului.

În cazul vânzării silite a unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra unui bun, art. 678 alin. (2) C.civ. stabilește obligația pentru executorul judecătoresc de a-i notifica pe ceilalți coproprietari cu cel puțin două săptămâni înainte de data stabilită pentru vânzare, înștiințându-i despre ziua, ora și locul licitației. La preț egal, coproprietarii vor fi preferați la adjudecarea cotei-părți.

Creditorii care au un drept de garanție asupra bunului comun ori cei a căror creanță s-a născut în legătură cu conservarea sau administrarea acestuia au dreptul, conform art. 678 alin. (3) C.civ., să urmărească silit bunul, în mâinile oricui s-ar găsi, atât înainte, cât și după partaj.

Convențiile de suspendare a împărțelii pot fi opuse creditorilor numai dacă, înainte de nașterea creanțelor, au dobândit dată certă în cazul bunurilor mobile sau au fost autentificate în cazul bunurilor imobile și s-au îndeplinit formalitățile de publicitate prevăzute de lege, dacă este cazul [art. 678 alin. (4) C.civ.].

De asemenea, art. 679 C.civ. permite creditorilor personali ai unui coproprietar, creditorilor care au un drept de garanție asupra bunului comun, precum și creditorilor ale căror creanțe s-au născut în legătură cu conservarea sau administrarea bunului proprietate comună să intervină, pe cheltuiala lor, în partajul cerut de coproprietari ori de un alt creditor. Ei nu pot însă să atace un partaj efectuat, afară numai dacă acesta s-a făcut în lipsa lor și fără să se țină seama de opoziția pe care au făcut-o, precum și în cazurile când partajul a fost simulat ori s-a făcut astfel încât creditorii nu au putut să intervină în proces.

4.7. Efectele partajului

În actuala reglementare, partajul nu mai produce efecte declarative, ci *constitutive*.

În acest sens, art. 680 alin. (1) C.civ. prevede că fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunurilor ce i-au fost atribuite numai cu începere de la data stabilită în actul de partaj, dar nu mai devreme de data încheierii actului, în cazul împărțelii voluntare, sau, după caz, de la data rămânării definitive a hotărârii judecătorești.

Mai mult, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, în cazul imobilelor, efectele juridice ale partajului se produc numai dacă actul de partaj încheiat în formă autentică sau hotărârea judecătorească rămasă definitivă, după caz, au fost înscrise în cartea funciară.

Actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar cu privire la bunul comun rămân valabile și sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului (art. 681 C.civ.).

În schimb, actele juridice care nu au fost efectuate cu respectarea dispozițiilor legale speciale privind încheierea actelor de administrare sau de dispoziție având ca obiect un bun proprietate comună nu sunt opozabile celui căruia i-a fost atribuit bunul în urma partajului, dacă acesta nu a consimțit, expres ori tacit, la încheierea actului respectiv [art. 642 alin. (1) C.civ.].

Garanțiile constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți se strămută de drept asupra bunului atribuit acestuia sau, după caz, a sumelor de bani care i-au fost atribuite prin partaj (art. 682 C.civ.).

Articolul 683 C.civ. reglementează garanția pentru evicțiune și vicii ascunse în materia partajului.

Astfel, copărtașii își datorează, în limita cotelor-părți, garanție pentru evicțiune și vicii ascunse, dispozițiile legale privitoare la obligația de garanție a vânzătorului aplicându-se în mod corespunzător. Fiecare copărtaș este obligat să îl despăgubească pe copărtașul prejudiciat prin efectul evicțiunii^[1] sau al viciului ascuns, iar dacă unul dintre copărtași este insolubil, partea datorată de acesta se va suporta, proporțional, de către ceilalți copărtași, inclusiv de cel prejudiciat. Copărtașul nu datorează garanție dacă a fost scutit de aceasta prin convenția de partaj și nici dacă prejudiciul este urmarea faptei săvârșite de un alt copărtaș.

Partajul voluntar, fiind o convenție, poate fi desființat pentru aceleași cauze ca și contractele [art. 684 alin. (1) C.civ.]. Însă, conform art. 685 C.civ., nu poate invoca nulitatea relativă a partajului voluntar copărtașul

[1] Pe temeiul art. 2386 pct. 5 C.civ., coproprietarul evins are, pentru creanța ce rezultă din evicțiune, un drept de ipotecă legală asupra imobilelor care, la partaj, au revenit coproprietarilor ținuți de obligația de garanție.

care, cunoscând cauza de nulitate, înstrăinează în tot sau în parte bunurile atribuite.

Ca o cauză specială de nulitate, am menționat deja că art. 684 alin. (2) C.civ. declară lovit de nulitate absolută partajul făcut fără participarea tuturor titularilor dreptului de proprietate comună. Întrucât nu distinge, această dispoziție legală se aplică atât în cazul partajului voluntar, cât și al partajului judiciar, iar, în privința acestuia din urmă, chiar și atunci când nu s-a finalizat printr-o hotărâre de expedient, adică o hotărâre care să consfințească învoiala părților. Nulitatea hotărârii de partaj pronunțate fără participarea tuturor titularilor dreptului de proprietate comună va putea fi invocată fie în cadrul unei noi acțiuni de partaj, fie, în cazul în care bunurile care au format obiectul partajului se află la cel ce nu a participat la împărțirea lor, chiar pe calea contestației la executare. De asemenea, considerăm că, în măsura în care se înțelege, toți titularii pot să recurgă la un partaj voluntar, fără a mai fi necesar ca nulitatea absolută a hotărârii de partaj să fie constatată printr-o altă hotărâre judecătorească.

Mai reținem că, potrivit art. 684 alin. (3) C.civ., partajul este valabil chiar dacă nu cuprinde toate bunurile comune, iar pentru bunurile omise se poate face oricând un partaj suplimentar, dispoziție legală care vizează atât partajul voluntar, cât și partajul judiciar.

Secțiunea a 3-a. Proprietatea periodică, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă

1. Proprietatea periodică

Proprietatea periodică se caracterizează prin aceea că, așa cum rezultă din art. 687 C.civ., mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinței specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate, egale sau inegale.

Proprietatea periodică poate fi privită ca un caz aparte de coproprietate forțată, care prezintă particularitatea că folosința este împărțită între titulari în intervale de timp determinate și repetitive. După cum prevede art. 690 alin. (3) C.civ., „la încetarea intervalului, coproprietarul este dator să predea bunul coproprietarului îndreptățit să îl folosească în următorul interval”.

Proprietatea periodică se naște în temeiul unui act juridic.

Dacă are ca obiect un bun imobil, dispozițiile în materie de carte funciară se aplică în mod corespunzător.

Ca și în cazul coproprietății obișnuite, este posibilă încheierea unui contract de administrare a coproprietății. Acest contract poate fi denunțat de oricare dintre coproprietari. Pentru ipoteza în care nu s-a încheiat un contract de administrare sau eventualul contract a fost denunțat, Codul civil stabilește anumite reguli care guvernează regimul juridic al proprietății periodice, reguli care se aplică în absența unei reglementări speciale.

Articolul 690 alin. (1) C.civ. prevede că fiecare coproprietar este obligat să facă toate actele de conservare, în așa fel încât să nu împiedice ori să nu îngreuneze exercitarea drepturilor celorlalți coproprietari. Pentru reparațiile mari, coproprietarul care avansează cheltuielile necesare are dreptul la despăgubiri în raport cu valoarea drepturilor celorlalți coproprietari. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că actele prin care se consumă în tot sau în parte substanța bunului pot fi făcute numai cu acordul celorlalți coproprietari.

Potrivit art. 689 alin. (1) C.civ., orice coproprietar poate încheia, în privința intervalului de timp ce îi revine, acte juridice precum închirierea, vânzarea, ipotecarea și altele asemenea.

În schimb, actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp decât cel care îi revine

coproprietarului ce încheie un asemenea act juridic sunt declarate de art. 689 alin. (2) C.civ. inopozabile titularului cotei-părți respective.

Articolul 689 alin. (3) C.civ. dispune că, în raporturile cu terții cocontractanți de bună-credință, actele de administrare sau de dispoziție privind cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp sunt anulabile. Desigur că nulitatea relativă nu va fi invocată de coproprietarul căruia îi revine cota-parte aferentă intervalului de timp cu privire la care s-a încheiat actul juridic de administrare sau de dispoziție, având în vedere că actul respectiv nu îi este opozabil, iar, dacă este cazul, acest coproprietar poate să exercite împotriva terțului contractant o acțiune posesorie. Terțului contractant de bună-credință este cel care poate invoca anulabilitatea actului de administrare sau de dispoziție în contradictoriu cu coproprietarul cu care a încheiat acel act juridic. Dacă terțul contractant a cunoscut că i se înstrăinează cota-parte din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp decât cel care îi revine coproprietarului cu care încheie actul, atunci urmează a se aplica regulile de la înstrăinarea (vânzarea) bunului altuia.

Articolul 691 alin. (1) C.civ. prevede că nerespectarea obligațiilor prevăzute de dispozițiile legale menționate mai sus atrage plata de despăgubiri, iar alin. (2)-(3) ale aceluiași articol reglementează chiar posibilitatea excluderii unuia dintre coproprietari.

Astfel, coproprietarul care tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice va putea fi exclus, prin hotărâre judecătorească, la cererea coproprietarului vătămat, însă excluderea poate fi dispusă numai dacă unul dintre ceilalți coproprietari sau un terț cumpără cota-parte a celui ce urmează a fi exclus.

Instanța sesizată cu o cerere de excludere va pronunța, mai întâi, o încheiere de admitere în principiu a cererii de excludere, prin care va stabili că sunt îndeplinite condițiile excluderii, încheiere care va putea fi atacată cu recurs pe cale separată.

După rămânerea definitivă a încheierii de admitere în principiu, se va stabili prețul vânzării silite prin înțelegerea părților (deci și a coproprietarului exclus), iar dacă părțile nu se înțeleg, prețul va fi stabilit pe bază de expertiză. După consemnarea prețului la instituția de credit stabilită de instanță, se va pronunța hotărârea care va ține loc de contract de vânzare-cumpărare.

După rămânerea definitivă a acestei hotărâri, dobânditorul își va putea înscrie dreptul în cartea funciară, iar înstrăinătorul (coproprietarul exclus) va putea să ridice suma consemnată la instituția de credit stabilită de instanță.

Mai reținem că dispozițiile art. 643 C.civ., referitoare la acțiunile în justiție în cazul coproprietății obișnuite, se aplică în mod corespunzător și în cazul proprietății periodice.

Proprietatea periodică încetează prin radierea din cartea funciară în temeiul dobândirii de către o singură persoană a tuturor cotelor-părți din dreptul de proprietate periodică, precum și în alte cazuri prevăzute de lege (art. 692 C.civ.).

2. Proprietatea rezolubilă

Proprietatea rezolubilă are ca principal izvor un act juridic translativ de proprietate afectat de o condiție rezolutorie și durează de la data încheierii acestui act juridic până la momentul îndeplinirii condiției sau, după caz, până la momentul la care devine sigură nerealizarea condiției.

Neîndeplinirea condiției rezolutorii consolidează retroactiv dreptul de proprietate al dobânditorului, însă îndeplinirea condiției rezolutorii desființează dreptul de proprietate al dobânditorului.

În ceea ce îl privește pe transmitător, condiția care afectează transferul dreptului de proprietate se manifestă ca o condiție suspensivă, deoarece neîndeplinirea condiției împiedică renașterea dreptului de proprietate în patrimoniul transmitătorului, iar îndeplinirea condiției are un efect juridic contrar.

Așadar, proprietatea rezolubilă presupune existența a doi proprietari: un proprietar sub condiție rezolutorie (dobânditorul) și un proprietar sub condiție suspensivă (transmitătorul). Până la momentul îndeplinirii condiției, proprietarul sub condiție rezolutorie se comportă ca un proprietar pur și simplu, calitate în care exercită singur toate atribuțiile dreptului de proprietate.

Neîndeplinirea sau îndeplinirea condiției are ca efect transformarea proprietății rezolubile în proprietate pură și simplă, având ca unic titular pe dobânditor sau, după caz, pe transmitător.

3. Proprietatea anulabilă

Proprietatea anulabilă rezultă dintr-un act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate și durează de la data încheierii acestui act juridic până în momentul soluționării acțiunii în declararea nulității sau, după caz, al confirmării actului juridic ori cel al acoperirii cauzei de nulitate print-un alt mod.

Proprietatea anulabilă se aseamănă cu proprietatea rezolubilă, în sensul că se poate spune că dreptul de proprietate al dobânditorului coexistă cu dreptul de proprietate al transmitătorului.

Practic, respingerea acțiunii în declararea nulității actului juridic, respectiv confirmarea actului juridic sau acoperirea cauzei de nulitate printr-un alt mod admis de lege produc aceleași efecte juridice cu cele produse de neîndeplinirea condiției rezolutorii (dreptul de proprietate al dobânditorului se consolidează), iar admiterea acțiunii în anulare produce consecințele realizării condiției rezolutorii (dreptul de proprietate al dobânditorului se desființează).

Capitolul al III-lea. Acțiunea în revendicare

Secțiunea 1. Aspecte generale referitoare la acțiunea în revendicare imobiliară

1. Noțiune și caractere generale

Acțiunea în revendicare este acea acțiune în justiție prin care reclamantul, care pretinde că este proprietarul unui bun individual determinat cu privire la care a pierdut posesia, solicită obligarea pârâtului, care stăpânește bunul respectiv, să îi recunoască dreptul de proprietate și să îi restituie bunul.

În doctrina de specialitate se spune că acțiunea în revendicare este acea acțiune prin care proprietarul neposesor pretinde restituirea bunului de la posesorul neproprietar, însă această afirmație nu este riguros exactă, deoarece, așa cum rezultă în mod expres din art. 563 alin. (1) C.civ., acțiunea în revendicare poate să fie exercitată împotriva posesorului sau a oricărei alte persoane care deține bunul fără drept (de exemplu, detentorul care refuză restituirea bunului).

Acțiunea în revendicare este o acțiune *reală*, putând fi exercitată împotriva oricărei persoane care deține bunul sau, cum se mai spune relativ impropriu, dar foarte sugestiv, acțiunea urmărește bunul, iar nu o anumită persoană.

Acțiunea în revendicare este o acțiune *petitorie*, deoarece prin intermediul ei se urmărește însăși apărarea unui drept real, mai exact, acțiunea în revendicare tinde să stabilească direct existența dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului.

2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni

2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie

În cazul admiterii acțiunii în revendicare, reclamantul redobândește posesia asupra bunului revendicat, însă este vorba doar de un efect accesoriu al

admiterii acțiunii în revendicare. Tocmai de aceea, o asemenea acțiune nu trebuie confundată cu acțiunea posesorie, prin care reclamantul urmărește să păstreze ori să redobândească posesia, ca simplă stare de fapt, fără însă a pune în discuție existența dreptului de proprietate asupra bunului.

Dacă acțiunea posesorie poate fi exercitată de simplul posesor, indiferent dacă acesta este sau nu și titularul dreptului real principal, în schimb, admiterea acțiunii în revendicare implică, printre altele, dovedirea dreptului de proprietate al reclamantului asupra bunului revendicat.

Acțiunea posesorie trebuie exercitată într-un interval scurt de timp [termenul de prescripție extinctivă fiind de un an de la tulburare sau depozitare – art. 951 alin. (1) C.civ.], în vreme ce acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă extinctiv.

Hotărârea pronunțată în posesoriu nu are autoritate de lucru judecat în petitoriu, astfel încât cel care a pierdut într-o acțiune posesorie este îndreptățit să introducă o acțiune în revendicare cu privire la același bun^[1], însă hotărârea prin care s-a admis acțiunea în revendicare are autoritate de lucru judecat și în posesoriu, ceea ce înseamnă că partea care a pierdut într-o acțiune în revendicare nu este îndreptățită să solicite, printr-o acțiune posesorie, ocrotirea posesiei pe care a exercitat-o asupra bunului respectiv.

2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie

Acțiunea confesorie este acea acțiune în justiție prin care se urmărește apărarea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate (privată), solicitându-se instanței să îl oblige pe pârât să permită reclamantului exercitarea deplină și netulburată a dreptului real principal.

Dacă persoana care pretinde că este proprietar are poziția procesuală de reclamant într-o acțiune în revendicare, în schimb, în acțiunea confesorie, poziția procesuală de reclamant este deținută de cel care afirmă că este titularul unui drept de uzufruct, de uz, de abitație, de servitute ori de suprafață, iar poziția procesuală de pârât este deținută fie de proprietar, fie de o altă persoană care contestă existența dreptului real principal în favoarea reclamantului. În acest sens, art. 696 alin. (1) C.civ. prevede că „acțiunea confesorie de suprafață poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului”, textul de lege aplicându-se în mod corespunzător și dreptului de uzufruct (art. 705

[1] Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 816/1955, în *C.D. 1955*, vol. I, p. 220; C.A. Ploiești, dec. civ. nr. 106/1998, în *B.J. semestrul I/1998*, p. 189.

C.civ.), implicit dreptului de uz și de abitație, care sunt varietăți de uzufruct (art. 754 C.civ.), dreptului de servitute (art. 757 C.civ.), dar și drepturilor reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică, anume dreptului de administrare [art. 870 alin. (2) C.civ.], dreptului de concesiune [art. 873 alin. (2) C.civ.] și dreptului de folosință [art. 875 alin. (2) C.civ.].

Spre deosebire de acțiunea în revendicare, care, în principiu, este imprescriptibilă extinctiv, acțiunea confesorie [cu excepția celei întemeiate pe dreptul de superficie, care este declarată imprescriptibilă de art. 696 alin. (2) C.civ.] se prescrie în termen de 10 de ani.

2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie

Potrivit art. 564 alin. (1) C.civ., „proprietarul poate intenta acțiunea negatorie contra oricărei persoane care pretinde că este titularul vreunui drept real, altul decât cel de proprietate, asupra bunului său”, o asemenea acțiune fiind imprescriptibilă extinctiv potrivit alin. (2) al aceluiași articol.

Așadar, acțiunea negatorie este acea acțiune în justiție prin care se contestă existența unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, ceea ce înseamnă că, indirect, prin intermediul ei se apără și dreptul de proprietate.

Printr-o asemenea acțiune nu se pune în discuție dreptul de proprietate, ci numai (in)existența dreptului real principal (dreptul de uzufruct, de uz, de abitație, de servitute sau de superficie) pe care pârâtul pretinde că îl are.

2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire

Potrivit art. 560 C.civ., „proprietarii terenurilor învecinate sunt obligați să contribuie la grănițuire prin reconstituirea hotarului și fixarea semnelor corespunzătoare, suportând, în mod egal, cheltuielile ocazionate de aceasta”.

Acțiunea în grănițuire (în hotărnicie) este acea acțiune în justiție prin care se solicită instanței determinarea, prin semne exterioare, a liniei despărțitoare dintre două fonduri vecine.

Se admite că acțiunea în grănițuire poate fi introdusă nu numai de către proprietar, ci și de către titularul unui dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra fondului respectiv, precum și de simplul posesor^[1]. Pe cale de consecință, o asemenea acțiune ar putea fi exercitată împotriva propri-

^[1] A se vedea I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 123/2005, în *Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală 2005*, p. 6.

etarului fondului vecin, a titularului unui alt drept real sau chiar a titularului unui drept de folosință, ca drept personal (de creanță).

Prin acțiunea în grănițuire se urmărește (re)constituirea hotarului real dintre cele două fonduri, fără a se contesta dreptul de proprietate asupra fondului vecin și față de care se va face delimitarea. Așadar, acțiunea în grănițuire nu implică dovedirea dreptului de proprietate asupra fondurilor cu privire la care se va stabili hotarul despărțitor^[1].

Dacă însă, cu ocazia grănițuirii, reclamantul pretinde o parte determinată din terenul limitrof^[2], atunci grănițuirea este dublată de o revendicare a porțiunii respective de teren, astfel încât va trebui să se facă dovada dreptului de proprietate cu privire la aceasta^[3].

2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate

Articolul 1130 C.civ. prevede că „moștenitorul cu vocație universală sau cu titlu universal poate obține oricând recunoașterea calității sale de moștenitor contra oricărei persoane care, pretinzând că se întemeiază pe titlu de moștenitor, posedă toate sau o parte din bunurile din patrimoniul succesoral”.

Așadar, petiția de ereditate poate fi definită ca acea acțiune în justiție prin care reclamantul solicită instanței recunoașterea calității sale de moștenitor universal ori cu titlu universal (ori de succesori în drepturi al unui astfel

^[1] I.C.C.J., s. com., dec. nr. 433/2006, în *Dreptul nr. 2/2007*, p. 218. Într-o acțiune în grănițuire instanța nu are a se pronunța asupra existenței dreptului de proprietate în întregul său, ci asupra formei terenului care alcătuiește dreptul de proprietate în partea aflată în litigiu, al cărui contur este fixat prin linia hotarului despărțitor, determinată prin semne vizibile. Operațiunea judiciară a grănițuirii presupune identificarea hotarului real, trasarea hotarului și așezarea semnelor de hotar – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2153/2005, în *Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală 2005*, p. 40.

^[2] În principiu, grănițuirea reprezintă o operațiune de determinare prin semne exterioare a limitelor dintre două proprietăți vecine, cu scopul stabilirii traseului real pe care trebuie să îl urmeze hotarul. Rezultă că grănițuirea, fiind menită să apere dreptul de proprietate, se poate cere atât în cazul inexistenței unei delimitări între proprietăți, cât și în situația în care astfel de semne exterioare există, dar sunt contestate de părți. Totodată, este necesar ca o grănițuire dispusă prin hotărâre judecătorească să rezolve contestațiile și pretențiile părților cu caracter revendicativ, dar și să țină seama de transformările produse în configurația terenurilor din cauze care nu le sunt imputabile – C.S.J., s. civ., dec. nr. 1330 din 5 mai 1995, în *B.J. 1990-2003*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 217-218.

^[3] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 15/1970, în I.G. MIHUȚĂ, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1969-1975*, Ed. Științifică, București, 1976, p. 96.

de moștenitor), precum și obligarea pârâtului, care se pretinde de asemenea moștenitor universal sau cu titlu universal, la restituirea bunurilor succesoriale pe care le deține, drepturile pretinse de cele două părți fiind inconciliabile.

Chiar din această definiție rezultă că natura acțiunii se poate stabili numai după ce pârâtul își precizează poziția sa față de cererea reclamantului. Dacă pârâtul se apără susținând că este moștenitor universal ori cu titlu universal, contestând drepturile succesoriale pretinse de reclamant, atunci acțiunea formulată de reclamant va fi calificată ca petiție de ereditate, însă, dacă pârâtul se prevalează de o altă calitate (de proprietar, de titular al altui drept real sau de simplu posesor), acțiunea reclamantului va fi calificată ca acțiune în revendicare sau, după caz, ca acțiune negatorie. În ambele situații însă, reclamantul, pentru a-și justifica legitimarea (calitatea) procesuală activă, va trebui să facă dovada calității sale de moștenitor (moștenitor legal sau legatar universal ori cu titlu universal).

2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare

Având în vedere că într-o acțiune în revendicare reclamantul solicită nu numai obligarea pârâtului să îi recunoască dreptul de proprietate, ci și obligarea pârâtului să îi predea bunul, rezultă că, în materie imobiliară, revendicarea implică și evacuarea. Prin urmare, dacă se admite acțiunea în revendicare, nu mai este necesar să se formuleze și o acțiune în evacuare, care, de altfel, ar fi lipsită de interes.

În afară de evacuare, ca o componentă a acțiunii în revendicare imobiliară, există și o acțiune în evacuare de sine stătătoare.

Sunt soluții, de cele mai multe ori implicite, potrivit cărora calificarea acțiunii s-ar face în raport de atitudinea pârâtului în proces, mai exact, după cum acesta prezintă sau nu titlu de proprietate^[1]. În ceea ce ne privește, nu

[1] Acțiunea în revendicare este cel mai specific mijloc juridic de apărare a dreptului de proprietate, pentru că prin această acțiune proprietarul poate să obțină restituirea bunului proprietatea sa de la cel care îl deține fără drept. Pentru înlăturarea unor atingeri aduse dreptului său și asigurarea exercitării lui în condiții normale, proprietarul poate formula și alte acțiuni care, deși nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate, ci pe un raport juridic obligațional (contract, delict, îmbogățire fără justă cauză, anularea actelor juridice), în mod indirect apără și dreptul de proprietate, dacă raportul juridic obligațional este legat de dreptul real. În speță, reclamantul a formulat acțiune în evacuare, invocând dreptul său de proprietate asupra imobilului, iar pârâtul i-a negat dreptul, susținând că imobilul aparține domeniului public al municipiului C. Soluția de respingere a acțiunii de evacuare este legală, deoarece, atunci când ambele părți invocă un drept de proprietate asupra aceluiași bun, trebuie să se procedeze la compararea titlurilor ce se opun, comparare care nu este posibilă în acțiunea în

putem fi de acord cu o asemenea soluție, care ar restrânge sfera de aplicare a acțiunii în revendicare la situația în care ambele părți ar deține câte un titlu de proprietate, mai exact, ambele părți ar invoca un mod de dobândire a proprietății. De altfel, așa cum am menționat deja, acțiunea în revendicare poate fi exercitată și împotriva detentorului, care, prin ipoteză, nu pretinde că ar fi proprietar al bunului revendicat.

În opinia noastră, acțiunea în evacuare este admisibilă doar în cazul în care între reclamant și pârât a existat un raport juridic prin care s-a transmis folosința imobilului, care a încetat, precum și atunci când, ca urmare a toleranței îndelungate, s-a creat aparența existenței unui asemenea raport juridic. În lipsa transmiterii voluntare a folosinței către pârât sau a toleranței, proprietarul are la îndemână numai calea acțiunii în revendicare.

2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare

Prin acțiunea în constatare, reglementată de art. 111 C.proc.civ., reclamantul solicită instanței numai să constate existența unui drept subiectiv al său ori inexistența unui drept subiectiv al pârâtului împotriva sa, deci reclamantul nu urmărește să obțină obligarea pârâtului să efectueze o prestație către el. Trebuie reținut că acțiunea în constatare are un caracter subsidiar față de cererea în realizare, urmând a se respinge ca inadmisibilă dacă partea poate cere realizarea dreptului.

În măsura în care justifică un interes, în sensul de folos practic, acțiunea în constatare este deschisă proprietarului care se găsește în posesia bunului, atunci când acestuia îi este necesară o hotărâre judecătorească prin care să i se recunoască dreptul său, dacă dovedește că acest drept îi este contestat de pârât^[1], deoarece nu are la îndemână calea unei acțiuni în realizare, respectiv a acțiunii în revendicare, aceasta din urmă presupunând existența unui proprietar neposesor și a unui posesor neproprietar^[2] ori a unui detentor.

3. Calitatea procesuală

Într-o acțiune în revendicare, calitatea procesuală activă aparține proprietarului^[3], iar calitatea procesuală pasivă revine celui care stăpânește, ca

evacuare – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2574 din 31 martie 2005, în *Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală 2005*, p. 21-22.

[1] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1528/1978, în *R.R.D. nr. 3/1979*, p. 52; C.A. Iași, dec. civ. nr. 799/1997, în *C.P.J. 1997*, p. 48.

[2] Trib. București, s. a III-a civ., dec. nr. 2140/1997, în *C.P.J. 1993-1997*, p. 270.

[3] Legatarul cu titlu particular este succesor în drepturile autorului său numai în limitele legatului transmis. Prin urmare, legatarul unei sume de bani nu are calitate

posesor sau chiar ca detentor, bunul revendicat. Desigur că, în baza art. 1560 C.civ., acțiunea în revendicare poate fi exercitată și de creditorii proprietarului, pe calea acțiunii oblice.

Dacă, la data intentării acțiunii, reclamantul nu mai este proprietar al bunului pe care îl revendică, întrucât dreptul de proprietate asupra celui bun fusese anterior dobândit de o altă persoană prin oricare dintre modurile de transmitere (dobândire) a proprietății prevăzute de lege, atunci acțiunea în revendicare se va respinge ca fiind introdusă de o persoană fără calitate procesuală activă^[1]. În alte cuvinte, admiterea acțiunii în revendicare presupune, printre altele, că dreptul de proprietate asupra bunului revendicat nu a ieșit din patrimoniul reclamantului, prin niciunul dintre modurile de transmitere (dobândire) a proprietății, deci că reclamantul a pierdut numai stăpânirea materială a bunului respectiv.

În cazul în care dreptul de proprietate asupra celui bun a fost transmis (dobândit de) către o altă persoană, atunci acțiunea în revendicare exercitată de fostul proprietar se va respinge.

Însă, în funcție de împrejurările concrete ale speței, se va putea invoca, inclusiv pe cale incidentală în cadrul acțiunii în revendicare, nevalabilitatea dobândirii dreptului de proprietate de către terța persoană (prin raportare la dispozițiile legale în vigoare la momentul la care a avut loc dobândirea). Această afirmație privește nu numai acțiunea în revendicare a unui bun proprietate privată, ci și acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate publică, în sensul că pârâtul are posibilitatea să dovedească faptul că bunul nu a fost dobândit de stat sau de unitatea administrativ-teritorială prin unul dintre modurile prevăzute de lege, astfel încât, potrivit tezei finale a art. 858 C.civ., nu poate fi considerat bun proprietate publică.

S-a decis că în raporturile dintre coproprietari nu poate fi folosită acțiunea în revendicare, titularii având drepturi simultane și concurente asupra bunului proprietate comună, niciunul neavând vreun drept exclusiv până la efectuarea partajului^[2].

Pentru ipoteza revendicării unui bun proprietate comună pe cote-părți, legiuitorul oferă pentru prima dată o soluție expresă. Astfel, așa cum am

procesuală activă într-o acțiune în revendicare care are ca obiect un bun imobil din patrimoniul autorului său, întrucât vocația sa succesorală privește strict suma de bani – C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 923/1995, în *C.P.J.C. 1993-1998*, p. 87.

[1] Spre exemplu, în cazul unui imobil expropriat, fostul proprietar nu mai este îndreptățit să exercite acțiunea în revendicare a imobilului respectiv – C.S.J., s. civ., dec. nr. 1276/1995, în *B.J. 1995*, p. 42.

[2] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1335/1978, în *C.D. 1978*, p. 32.

arătat^[1], art. 643 alin. (1) C.civ. prevede că „fiecare coproprietar poate sta singur în justiție, indiferent de calitatea procesuală, în orice acțiune privitoare la coproprietate, inclusiv în cazul acțiunii în revendicare”, deci acțiunea în revendicarea bunului proprietate comună deținut de o terță persoană poate fi introdusă (și) de către un singur coproprietar, după cum terțul poate introduce acțiunea în revendicare și doar împotriva unuia dintre coproprietari. Remintim că, potrivit art. 643 alin. (2) C.civ., hotărârile judecătorești pronunțate în folosul coproprietății profită tuturor coproprietarilor, însă hotărârile judecătorești potrivnice unui coproprietar nu sunt opozabile celorlalți coproprietari. De asemenea, în cazul în care acțiunea în revendicarea bunului proprietate comună nu este introdusă de toți coproprietarii, art. 643 alin. (3) C.civ. permite pârâtului să solicite introducerea în cauză a celorlalți coproprietari în calitate de reclamânți, în termenul și condițiile prevăzute în Codul de procedură civilă pentru chemarea în judecată a altor persoane.

Cât privește acțiunea în revendicare a unui bun proprietate publică, calitatea procesuală activă aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale, având în vedere că, potrivit art. 865 alin. (1) C.civ., „obligația apărării în justiție a proprietății publice revine titularului”.

[1] A se vedea, pentru dezvoltări, *supra*, capitolul al II-lea, secțiunea a 2-a, nr. 2.2.6.

Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară

1. Proba dreptului de proprietate

1.1. Considerații introductive

Regula înscrisă în art. 1169 C.civ. 1864 (text de lege menținut în vigoare până la intrarea în vigoare a Codului de procedură civilă din 2010) referitoare la sarcina probei își găsește aplicare și în materia acțiunii în revendicare.

De asemenea, potrivit art. 919 alin. (3) C.civ., „până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar, cu excepția imobilelor înscrise în cartea funciară”.

Prin urmare, cel care pretinde că este proprietar (reclamantul) trebuie să facă dovada dreptului său de proprietate. Posesorul chemat în judecată (pârâtul) are o situație comodă, pur pasivă, de așteptare, în favoarea lui operând o prezumție de proprietate dedusă din simplul fapt al posesiei.

Regula generală instituită de art. 565 C.civ. este aceea că proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară se va face cu extrasul de carte funciară^[1]. Însă, potrivit art. 56 din Legea nr. 71/2011, această regulă se va aplica numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De altfel, chiar și după ce art. 565 C.civ. va deveni aplicabil, regula referitoare la dovada dreptului de proprietate imobiliară nu va avea caracter absolut, în sensul că textul de lege menționat va trebui interpretat în acord

^[1] Valoarea probatorie a înscrierii în cartea funciară este întărită, pentru ipoteza în care obiectul revendicării îl constituie o unitate imobiliară de locuit, și de art. 10¹ din Legea nr. 114/1996, înscrierea fiind adăugată titlului de proprietate în vederea dovedirii dreptului de proprietate. Astfel, art. 10¹ din Legea nr. 114/1996 prevede că „dovada dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unei unități de locuit se face numai pe baza actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare”.

Totodată, potrivit art. 900 C.civ., înregistrarea prezumă că există dreptul în favoarea persoanei până la proba contrară.

nu numai cu art. 885 alin. (1) C.civ., potrivit căruia, „sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea”, ci și cu art. 887 alin. (1) C.civ., conform căruia „drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege”. De asemenea, în anumite cazuri, vor trebui avute în vedere art. 892 C.civ. (care reglementează situația terțului dobânditor de rea-credință), art. 897 C.civ. (care reglementează efectele acțiunii în prestație tabulară față de terțul dobânditor de rea-credință), precum și art. 908-909 C.civ. (care reglementează rectificarea intabulării sau înscrierii provizorii), iar uneori chiar și a art. 901 C.civ. (care reglementează situația terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros al unui drept tabular).

Vom trata în cele ce urmează proba dreptului de proprietate astfel cum aceasta a fost conturată în trecut de doctrina de specialitate și de jurisprudență.

Dacă dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat a intrat în patrimoniul reclamantului printr-un mod original de dobândire a proprietății (cum ar fi uzucapiunea, accesiunea naturală), se consideră că proba existenței acestui drept, care constă în dovedirea unui astfel de fapt juridic, are un caracter cert, absolut.

Dacă însă dreptul de proprietate a fost dobândit printr-un mod derivat, spre exemplu, printr-un act juridic translativ de proprietate, dovada acestui drept implică producerea înscrisului constatator al actului juridic respectiv, iar proba dreptului de proprietate nu mai are caracter cert, absolut.

Se pot ivi unele dificultăți de ordin material, în sensul că în multe cazuri nu s-au încheiat sau nu se încheie înscrisuri constatatoare ale actului juridic translativ de proprietate ori, deși au fost redactate asemenea înscrisuri, acestea nu au fost însoțite de planuri topografice de natură a individualiza imobilul fără niciun echivoc sub aspectul întinderii și al vecinătăților sale.

În cazul dobândirii dreptului de proprietate prin acte juridice translative, dovada proprietății imobiliare întâmpină nu numai dificultăți de ordin material, ci și unele dificultăți de ordin juridic.

Astfel, dovada certă a proprietății s-ar putea face numai în condițiile probării împrejurării că persoana care a transmis dreptul avea calitatea de adevărat proprietar, în sensul că aceasta l-ar fi dobândit, la rândul ei, de la adevăratul proprietar ș.a.m.d., deci dacă s-ar proba că toți autorii care anterior

au înstrăinat imobilul au fost ei înșiși adevărați proprietari. În alte cuvinte, proba ar avea un caracter absolut numai atunci când reclamantul ar produce în instanță, pe lângă înscrisul constatator al actului juridic prin care el a dobândit dreptul de proprietate, toate înscrisurile din care să rezulte transmiterile anterioare ale proprietății, începând de la primul titular al dreptului de proprietate. O asemenea probă ar fi, mai ales în privința terenurilor, o *probatio diabolica*.

O altă dificultate de ordin juridic ar putea decurge și dintr-o anumită interpretare a principiului relativității efectelor actelor juridice, în sensul că pârâtul se va apăra invocând faptul că actul juridic prin care reclamantul pretinde că a dobândit dreptul de proprietate nu produce efectele decât între părți, nu și față de el, care este un terț față de acest act.

Pentru rezolvarea dificultăților de ordin juridic ale probei dreptului de proprietate (atunci când se invocă moduri de dobândire derivate), în doctrină și în jurisprudență s-a încercat să se contureze, pe de o parte, noțiunea de titlu, iar, pe de altă parte, să se stabilească o serie de reguli în funcție de situațiile posibile în cadrul acțiunii prin care se revendică un imobil.

1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare

Prin titlu în această materie se înțelege actul juridic, actul jurisdicțional sau chiar actul administrativ translativ, constitutiv ori chiar declarativ de proprietate^[1], care generează o prezumție de proprietate în favoarea persoanei care îl invocă.

Includem în această noțiune, spre exemplu: contractul de vânzare-cumpărare, legatul cu titlu particular, convenția sau hotărârea de partaj, tranzacția convențională sau judiciară, hotărârea judecătorească ce ține loc de contract pronunțată în condițiile legii etc.

Corespunzător reglementării anterioare, în privința certificatului de moștenitor, în principiu, se admitea că acesta nu ar constitui titlu, deoarece singura lui funcție ar fi aceea de a atesta calitatea de moștenitor, precum și întinderea drepturilor succesoriale ale persoanei ori persoanelor având această calitate. În realitate însă, așa cum de altfel s-a arătat^[2], reclamantul

[1] Prin titluri, ca probă a proprietății, se înțeleg nu numai titlurile translative de proprietate, cum ar fi vânzarea, schimbul, donația, ce creează un drept de proprietate nou în patrimoniul dobânditorului, ci și cele declarative, care recunosc un drept anterior – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 1591/2005, în *Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală 2005*, p. 102.

[2] A se vedea, spre exemplu, G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 72.

se putea prevala de moștenirea legală sau testamentară, în măsura în care va reuși să facă dovada că autorul său era proprietarul imobilului pe care îl revendică de la pârât. Altfel spus, certificatul de moștenitor putea fi folosit ca mijloc de dovadă a unui mod de dobândire a proprietății. Legiuitorul a pus capăt acestei controverse, art. 1133 alin. (1) C.civ. stipulând expres că „certificatul de moștenitor face dovada calității de moștenitor, legal sau testamentar, precum și dovada dreptului de proprietate al moștenitorilor acceptanți asupra bunurilor din masa succesorală, în cota care se cuvine fiecăruia”. Desigur că proba dreptului de proprietate asupra bunurilor succesoriale nu are caracter absolut, în sensul că persoana interesată poate să dovedească faptul că autorul nu era proprietar al unui anumit bun, caz în care va deveni incident principiul conform căruia nimeni nu poate transmite, inclusiv pe cale succesorală, mai multe drepturi decât are.

Efectul ce i se atribuie titlului, în accepțiunea arătată mai sus, este acela de a crea o prezumție simplă în legătură cu calitatea de proprietar a persoanei care îl produce, prezumție care poate fi însă răsturnată de partea adversă, inclusiv prin invocarea unui titlu propriu de natură să genereze o prezumție de proprietate mai puternică, dar tot susceptibilă de a fi combătută.

Trebuie subliniat că principiul relativității efectelor actului juridic (jurisdicțional) nu este încălcat prin invocarea titlului față de o terță persoană, întrucât cel care se prevalează de titlu nu tinde să obțină recunoașterea unei obligații în sarcina celui căruia i se opune titlul respectiv, ci, dimpotrivă, drepturile și obligațiile izvorâte din acel act juridic (jurisdicțional) profită sau, după caz, incumbă numai părților, însă actul juridic (jurisdicțional) ca titlu de proprietate este opozabil oricărui terț^[1].

Mai este de reținut că, întrucât noțiunea de act juridic este susceptibilă de două înțelesuri (*negotium iuris* și *instrumentum probationis*), și noțiunea de titlu poate fi folosită, la rândul ei, într-unul dintre aceste înțelesuri. În alte cuvinte, nu trebuie exclusă ipoteza în care, neexistând un înscris care să constate actul juridic (*negotium*) translativ sau declarativ de proprietate, încheierea acestuia se probează prin alte mijloace de probă, în aplicarea excepțiilor de la regulile restrictive stabilite de lege.

[1] Când reclamantul invocă o hotărâre de partaj față de o persoană care nu a fost parte în acel proces, existența titlului constituie o prezumție simplă de proprietate, susceptibilă a fi înlăturată prin dovada contrară – Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1287/1971, în *R.R.D. nr. 7/1972*, p. 111.

1.3. Situații posibile

1.3.1. Precizări

Conturarea noțiunii de titlu permite stabilirea unor soluții în funcție de diferitele situații care se pot ivi în cadrul acțiunii în revendicare imobiliară.

Se impun însă unele precizări prealabile.

În primul rând, trebuie reținut că nu este obligatoriu ca în acțiunea în revendicare să se ajungă la compararea de titluri (de moduri de dobândire a dreptului de proprietate)^[1]. Am arătat că o asemenea acțiune poate fi introdusă și împotriva unei persoane care nu pretinde vreun drept real asupra bunului revendicat, adică împotriva unui detentor, caz în care este suficient ca reclamantul să dovedească modul de dobândire a proprietății pe care îl invocă, iar dacă între părți nu există ori nu mai există raporturi juridice pe temeiul cărora a fost transmisă folosința bunului, atunci acțiunea va fi admisă.

În al doilea rând, subliniem că, pentru ipoteza în care atât reclamantul, cât și pârătul pretind că sunt proprietari ai bunului în litigiu, nu este riguros exact să se vorbească în toate cazurile de compararea de titluri, ci mai degrabă de compararea de moduri de dobândire a proprietății, pentru a se putea stabili care dintre cele două moduri de dobândire/transmitere a proprietății invocate de părți este preferabil.

Astfel, un mod original de dobândire a proprietății este preferat unui mod derivat de dobândire a proprietății. De exemplu, partea care se prevalează de uzucapiune va câștiga împotriva părții care se prevalează de un contract de vânzare încheiat cu adevăratul (fostul) proprietar al imobilului în litigiu.

Dacă însă ambele părți se prevalează de moduri derivate, uneori chiar de același mod de dobândire a dreptului de proprietate (spre exemplu, contractul translativ), urmează a se recurge la regulile pe care le vom înfățișa imediat.

În al treilea rând, menționăm că într-o acțiune în revendicare se va ajunge la compararea de titluri atunci când ambele titluri sunt valabile sau când

^[1] În practică, se mai întâlnesc și așa-numitele acțiuni „în comparare de titluri”. Dacă o asemenea acțiune se introduce după ce, între aceleași părți, a fost soluționată o acțiune în revendicare în care părțile au invocat acele titluri, atunci se va putea opune autoritatea de lucru judecat a hotărârii pronunțate în acțiunea în revendicare, de-a-rece, în realitate, „acțiunea în comparare de titluri” nu este altceva decât fie o acțiune în revendicare, dacă reclamantul nu are posesia imobilului, fie o acțiune în constatare, dacă reclamantul are posesia imobilului.

partea nu este persoana îndreptățită să invoce nulitatea relativă a titlului celeilalte părți din proces. Dacă însă se invocă (inclusiv pe cale de excepție, nefiind deci necesar un capăt de cerere distinct) și dovedește nulitatea absolută sau relativă a titlului uneia dintre părți, se va trece în situația acțiunii în revendicare în care numai una dintre părți are titlu.

În al patrulea rând, mai adăugăm că, pentru aceeași ipoteză în care ambele părți pretind că sunt proprietari ai bunului în litigiu, invocând moduri de dobândire a proprietății care nu sunt originare, trebuie avută în vedere și regula generală înscrisă în art. 17 alin. (1) C.civ., care dispune că „nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși”, ținându-se cont, totodată, de faptul că excepțiile de la această regulă sunt numai acelea expres și limitativ stabilite de lege.

În sfârșit, mai precizăm că în cazul în care obiectul acțiunii în revendicare îl constituie un imobil înscris în cartea funciară, este necesar să se țină seama de normele speciale care reglementează această materie.

1.3.2. Ambele părți dețin titlu

În situația în care ambele părți, adică atât reclamantul care se pretinde proprietar, cât și pârâțul care exercită posesia asupra imobilului, prezintă câte un titlu (mod de dobândire) cu privire la imobilul în litigiu, se va avea în vedere proveniența titlurilor.

a) Dacă ambele titluri provin de la același autor, iar niciunul dintre dobânditori nu și-a înscris titlul său în documentele de publicitate imobiliară (ipoteză puțin probabilă în practică), atunci va avea câștig de cauză cel al cărui titlu are data mai veche (explicația acestei soluții constă în aceea că autorul nu mai putea înstrăina în mod valabil imobilul a cărui proprietate o transmisese în prealabil primului dobânditor – *nemo dat quod non habet*), cu excepția cazului când ambele părți în litigiu produc ca titlu câte un testament al aceleiași persoane și având ca obiect același imobil, caz în care va câștiga legatarul din testamentul ulterior, întrucât ultimul legat l-a revocat pe cel anterior.

b) Dacă ambele titluri provin de la același autor, iar numai unul dintre dobânditori și-a înscris titlul său în documentele de publicitate imobiliară, atunci acesta va avea câștig de cauză, afară de cazul în care și-ar găsi aplicare art. 892, art. 897 sau art. 908 C.civ., ceea ce presupune că, în cadrul acțiunii în revendicare, a fost formulată și o cerere întemeiată pe unul dintre aceste texte de lege.

Astfel, potrivit art. 892 alin. (1) și (2) C.civ., cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, însă numai dacă sunt întrunite următoarele 3 condiții:

- actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul;
- dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun;
- înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, radierea sau acordarea rangului preferențial putând fi cerută și dacă violența ori viclenia a provenit de la o altă persoană decât terțul dobânditor, dar numai dacă acesta din urmă a cunoscut sau trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său.

Conform art. 892 alin. (3) C.civ., dreptul la acțiune se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său.

De asemenea, tot pentru cazul în care dobânditorul care s-a înscris în cartea funciară a fost de rea-credință, art. 897 alin. (1) C.civ. prevede că acțiunea în prestație tabulară se va putea îndrepta și împotriva terțului dobânditor înscris anterior în cartea funciară, dacă actul juridic invocat de reclamant este anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor, iar acesta a fost de rea-credință la data încheierii actului, iar alin. (2) al aceluiași articol dispune că dreptul la acțiune împotriva terțului se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către acesta a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte.

Pentru cazul în care titlul uneia dintre părți ar fi afectat de o cauză de ineficacitate, pot deveni incidente și dispozițiile care reglementează acțiunea în rectificarea. Astfel, potrivit art. 908 alin. (1) C.civ., orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă:

1. înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;
2. dreptul înscris a fost greșit calificat;
3. nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;
4. înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

Alineatul (4) al aceluiași articol stabilește că „acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, în condițiile prevăzute la art. 909, cu excepția acțiunii întemeiate pe dispozițiile alin. (1) pct. 3 și 4, care nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare”.

c) Dacă *ambele titluri provin de la același autor, iar ambii dobânditori și-au înscris titlurile în documentele de publicitate imobiliară*, atunci va avea câștig de cauză, în principiu, cel care și-a înscris mai întâi titlul (*qui prior tempore, potior iure*), chiar dacă actul înscris mai întâi a fost încheiat ulterior celui alt act, afară de cazul în care și-ar găsi aplicare art. 892, art. 897 sau art. 908 C.civ.

În acest sens, art. 891 C.civ. prevede că, „în cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiași imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară”.

Însă, dacă una dintre părți a dobândit cu rea-credință de la același autor, devin incidente prevederile art. 892 C.civ. sau art. 897 C.civ., iar dacă titlul uneia dintre părțile din proces este afectat de o cauză de ineficacitate, cealaltă parte se poate prevala de dispozițiile art. 908 C.civ.

d) Dacă *cele două titluri (moduri de dobândire) provin de la autori diferiți, urmează a se compara titlurile (modurile de dobândire) pe care se întemeiază drepturile autorilor, dându-se câștig de cauză celui al cărui autor avea un drept preferabil (fundamentul acestei soluții este principiul *nemo dat quod non habet*)^[1], ținându-se cont și de incidența eventualelor dispoziții speciale în materie de carte funciară.*

Spre exemplu, cel care a dobândit de la un neproprietar va pierde în fața celui care a dobândit de la o persoană în privința căreia ar putea invoca un mod originar de dobândire a dreptului de proprietate.

[1] Pentru această ipoteză au fost avansate și alte soluții (să fie preferat posesorul, să fie preferat cel al cărui titlu are o dată mai veche), nereținute însă de jurisprudență și de majoritatea doctrinei.

Însă, atunci când este cazul, trebuie ținut cont și de art. 901 alin. (1) C.civ., care prevede că, „sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară”. Prin urmare, cel care a dobândit cu bună-credință (astfel cum aceasta este definită de alineatul următor al aceluiași articol) și cu titlu oneros ar putea fi preferat într-o acțiune în revendicare, chiar dacă, ulterior actului juridic prin care a dobândit imobilul, dreptul celui de la care a dobândit este radiat din cartea funciară. Dispoziția legală menționată nu se aplică însă în acele cazuri în care legea prevede altfel, de exemplu, dacă ar fi întrunite condițiile necesare exercitării unei acțiuni în rectificarea, potrivit art. 908-909 C.civ.

1.3.3. Numai una dintre părți are titlu

În situația în care numai una dintre părțile în litigiu are titlu (dovedește un mod de dobândire a proprietății), trebuie distins după cum această parte are poziția procesuală de reclamant sau de pârât.

Dacă într-o asemenea poziție se află reclamantul, atunci acțiunea în revendicare imobiliară se va admite. Uneori, se consideră că ar fi necesar ca data titlului să fie anterioară datei la care pârâtul a intrat în posesia imobilului, această condiție fiind explicată prin aceea că, în mod firesc, atunci când se încheie actul juridic, imobilul ce formează obiectul transmisiunii se găsește în posesia înstrăinătorului, așa încât, dacă imobilul s-ar afla în stăpânirea unui terț (viitorul pârât din acțiunea în revendicare), dobânditorul ar trebui să se întrebe de ce imobilul nu se găsește la cel cu care încheie actul juridic și care pretinde că este proprietar.

Dacă pârâtul este cel care are titlu, deci există concordanță între titlu și posesie, atunci acțiunea în revendicare imobiliară se va respinge.

1.3.4. Niciuna dintre părți nu are titlu

În situația în care niciuna dintre părțile în litigiu nu produce un titlu și, desigur, nu se invocă uzucapiunea sau un alt mod originar de dobândire a proprietății, ar urma ca acțiunea în revendicare imobiliară să fie respinsă, întrucât în favoarea posesorului actual (pârâtul) operează prezumția de proprietate, iar, în ipoteze identice, mai bună este situația celui care posedă – *in pari causa, melior est causa possidentis*.

Cu toate acestea, uneori, în doctrină s-a admis că o asemenea soluție nu s-ar aplica automat, ci ar trebui să se recurgă la procedeul identificării posesiei celei mai caracterizate, în sensul că se va compara posesia actuală a pârâtului cu posesia anterioară a reclamantului și se va da câștig de cauză celui ce invocă o posesie mai caracterizată, iar pentru aceasta se folosesc diferite criterii, precum caracterul neviciat al posesiei, existența bunei-creдинте, întemeierea posesiei pe un just titlu, durata posesiei etc.

În ceea ce ne privește, nu putem fi de acord cu un astfel de procedeu, deoarece ar însemna ca o acțiune petitorie să se rezolve ținându-se cont doar de posesia, ca simplă stare de fapt, exercitată de fiecare dintre părțile în litigiu asupra imobilului revendicat. Întrucât, așa cum am arătat anterior, reclamantul este cel care are sarcina probei, nedovedirea dreptului său de proprietate asupra imobilului pe care îl revendică trebuie să atragă respingerea acțiunii^[1].

2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară

Corespunzător reglementării anterioare, chiar și în lipsa unui text expres de lege, în cele din urmă jurisprudența și doctrina s-au oprit la soluția imprescriptibilității acțiunii în revendicare imobiliară, soluție care se întemeia pe caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, drept ce nu se stinge prin neuz oricât timp ar fi trecut de la neexercitarea lui^[2].

În actuala reglementare, art. 563 alin. (2) C.civ. prevede expres că „dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel”.

Pentru acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate publică, indiferent că titularul dreptului de proprietate publică este statul sau o unitate administrativ-teritorială, imprescriptibilitatea este prevăzută de art. 136 alin. (4) din Constituție și de art. 861 alin. (1) și art. 865 alin. (3) C.civ.

Totuși, în cazurile prevăzute de art. 572 C.civ. (avulsunea) și de art. 520 C.proc.civ. (revendicarea imobilului adjudecat la licitație publică în cadrul procedurii de urmărire silită imobiliară), acțiunea în revendicare imobiliară

[1] A se vedea și Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 397/1971, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 95; C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 3029/1999, în *C.P.J.C. 1999*, p. 188; G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 73.

[2] A se vedea, exemplificativ: C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. II, p. 70-71; L. POP, *op. cit.*, p. 257; Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 539/1953, în *Repertoriu 1952-1969*, p. 175; s. civ., dec. nr. 392/1986, în *C.D. 1986*, p. 15.

întemeiată pe dreptul de proprietate privată este prescriptibilă extinctiv în termen de 1 an de la ruperea porțiunii de teren, respectiv de 3 ani de la data înscrierii actului de adjudecare în cartea funciară.

În schimb, acțiunea în revendicarea unui bun proprietate publică este imprescriptibilă extinctiv în toate cazurile, chiar și în acelea în care, potrivit dispozițiilor speciale menționate mai sus, acțiunea în revendicarea unui bun proprietate privată este supusă prescripției extinctive.

Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă

1. Situații de distins

Și în cazul exercitării unei acțiuni în revendicare mobilă s-ar putea ajunge la compararea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate de care se prevalează părțile în litigiu, însă există anumite particularități, astfel încât, din perspectiva soluțiilor de admitere sau de respingere a acțiunii, trebuie deosebite următoarele situații:

– proprietarul se desesizează de bunul mobil în mod voluntar, încredințându-l unui detentor precar, iar acesta îl înstrăinează cu titlu oneros unui terț dobânditor de bună-credință;

– proprietarul se desesizează involuntar de bunul mobil, ca urmare a unui furt sau a pierderii bunului, iar bunul respectiv ajunge în posesia unui dobânditor de bună-credință; această situație prezintă unele particularități atunci când dobândirea de către terțul de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat a avut loc în condiții speciale, prevăzute de lege (reclamant este cel care a pierdut sau căruia i s-a furat bunul mobil, iar pârât este dobânditorul de bună-credință);

– proprietarul se desesizează involuntar de bunul mobil, iar cel care l-a găsit se conformează dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ.;

– bunul mobil se află în posesia hoțului, găsitului (care nu s-a conformat dispozițiilor art. 942 și urm. C.civ.) sau a dobânditorului de rea-credință (reclamant este cel căruia i s-a furat sau care a pierdut bunul mobil, iar pârât este posesorul de rea-credință).

Menționăm că ultima situație, care, teoretic, reprezintă regula în materia revendicării mobiliare, nu este reglementată expres de Codul civil, în schimb, celelalte situații sunt reglementate în art. 937-940 sau art. 942-945 C.civ.

2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ.

2.1. Precizări prealabile

Potrivit art. 937 alin. (1) C.civ., „persoana care, cu bună-credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca

obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă”.

Dacă sunt întrunite anumite condiții privitoare la bunuri, la persoane și la posesia terțului dobânditor (condiții la care ne vom referi mai jos), posesia acestuia capătă valoarea unei prezumții legale absolute și irefragabile de proprietate, consecința fiind respingerea acțiunii în revendicare mobilă.

Așadar, modul de dobândire a proprietății asupra unui bun mobil consacrat de art. 937 alin. (1) C.civ. este preferabil oricărui alt mod de dobândire a dreptului de proprietate mobilă.

Regula înscrisă în art. 937 alin. (1) C.civ. se justifică pe considerente de echitate, cât și pe necesitatea asigurării siguranței circuitului civil în privința bunurilor mobile. Terțul a dobândit bunul fiind de bună-credință și întemeindu-se pe aparența de proprietate pe care însuși proprietarul a creat-o atunci când a încredințat bunul mobil unei anumite persoane. Lipsa de diligență în alegerea persoanei căreia proprietarul i-a încredințat bunul mobil trebuie suportată de proprietar, iar nu de terțul care, cu bună-credință, a dobândit bunul respectiv de la cel care avea aparența că este proprietar.

2.2. Condiții referitoare la bunuri

Articolul 937 alin. (1) C.civ. se aplică bunurilor mobile corporale, deoarece acestea sunt susceptibile de o posesie efectivă.

Textul respectiv se aplică și anumitor bunuri mobile incorporale, mai exact acelor drepturi de creanță ce sunt încorporate în înscrisuri, formând un tot indisolubil, de exemplu, așa cum dispune art. 940 C.civ., titlurile la purtător, în măsura în care prin lege specială nu se dispune altfel.

Bunul mobil trebuie să fie privit în mod individual, art. 937 alin. (1) C.civ. neaplicându-se universalităților (spre exemplu, în cazul unei succesiuni mobiliare).

Articolul 937 alin. (1) C.civ. nu poate fi invocat pentru a se dobândi proprietatea bunurilor mobile considerate accesorii ale unui imobil [art. 937 alin. (4) C.civ.], adică lucrurilor care, deși servesc ca accesorii la un imobil, își păstrează însușirea de bunuri mobile (de exemplu, mobilierul dintr-o locuință).

De asemenea, mai este necesar ca bunul mobil să nu facă parte din categoria bunurilor supuse înmatriculării, precum navele, aeronavele etc., deoarece în cazul acestora nu s-ar mai putea vorbi despre buna-credință a terțului ce a dobândit de la un neproprietar.

În sfârșit, mai trebuie reținut că, spre a fi incident art. 937 alin. (1) C.civ., bunul mobil trebuie să fie proprietate privată, iar nu proprietate publică.

2.3. Condiții referitoare la persoane

Din chiar art. 937 alin. (1) C.civ. rezultă că dispozițiile acestui text de lege pot fi invocate numai de terțul care (cu bună-credință) a intrat în posesia bunului mobil ca urmare a înstrăinării (cu titlu oneros) acestuia de către un detentor precar, căruia adevăratul proprietar i l-a încredințat de bunăvoie.

Dacă terțul a dobândit bunul mobil de la adevăratul proprietar, atunci el nu mai are nevoie de a invoca în favoarea sa dispozițiile art. 937 alin. (1) C.civ., întrucât temeiul dobândirii dreptului de proprietate îl constituie însuși actul juridic încheiat cu adevăratul proprietar, iar dacă acest act juridic este lovit de nulitate, vor deveni incidente regulile aplicabile în materia nulității.

De asemenea, dacă proprietarul nu s-a desesizat de bunăvoie de bunul său, ci l-a pierdut sau acesta i-a fost furat, atunci devin incidente alte prevederi legale [art. 937 alin. (2) sau art. 937 alin. (3) C.civ., în cazul în care bunul se găsește la cel care a dobândit cu bună-credință de la hoț sau găsit; cu atât mai mult, art. 937 alin. (1) C.civ. nu se aplică atunci când bunul mobil se află la hoț sau la găsit, adică, mai larg, la un posesor de rea-credință], iar desesizarea de bunăvoie de bunul mobil presupune că proprietarul a încredințat bunul respectiv unui detentor precar (locatar, depozitar, împrumutat etc.).

În sfârșit, dacă bunul mobil se află la detentor, acesta nu poate invoca în beneficiul său art. 937 alin. (1) C.civ., deoarece este ținut de obligația contractuală de restituire a bunului. Dacă bunul mobil se află la detentor, proprietarul are împotriva acestuia o acțiune contractuală pentru restituirea lui sau poate formula chiar și o acțiune în revendicare împotriva detentorului (care prezintă interes mai ales dacă a intervenit prescripția extinctivă a acțiunii contractuale). Dacă însă detentorul nu se mai află în posesia lucrului mobil, ci l-a înstrăinat unui terț dobânditor de bună-credință, acțiunea în restituire ce putea fi exercitată împotriva detentorului se transformă într-o acțiune în despăgubire.

Așadar, ipoteza de aplicare a art. 937 alin. (1) C.civ. (când acțiunea în revendicare mobilă va fi respinsă) este următoarea: proprietarul bunului mobil îl încredințează unei persoane, care capătă calitatea de detentor precar; detentorul, încălcându-și obligația de restituire a bunului, ce îi revine potrivit actului juridic prin care a dobândit detenția, înstrăinează (cu titlu oneros) acest bun către un terț dobânditor, care are convingerea că a tratat cu adevăratul proprietar (este de bună-credință).

Articolul 1275 alin. (1) C.civ. face o aplicație a modului de dobândire a proprietății asupra unui bun mobil prin posesia de bună-credință pentru

situația transmiterii succesive a unui bun mobil, dispunând că „dacă cineva a transmis succesiv către mai multe persoane proprietatea unui bun mobil corporal, cel care a dobândit cu bună-credință posesia efectivă a bunului este titular al dreptului, chiar dacă titlul său are dată ulterioară”, alin. (2) arătând că „este de bună-credință dobânditorul care, la data intrării în posesie, nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască obligația asumată anterior de înstrăinător”^[1].

Spre exemplu, să presupunem că *Primus*, proprietar al unui bun mobil, vinde acest bun lui *Secundus*, însă remiterea bunului mobil nu are loc imediat; ulterior, *Primus*, care a devenit un simplu detentor precar al bunului mobil respectiv, deoarece, din momentul realizării acordului de voință, proprietatea a fost transferată asupra lui *Secundus* independent de predarea efectivă a bunului, vinde acel bun mobil și lui *Tertius*, care intră în posesia lui fiind de bună-credință, adică necunoscând și neavând posibilitatea să cunoască faptul că bunul fusese vândut lui *Secundus*, deci că nu a dobândit de la adevăratul proprietar. Într-o astfel de ipoteză, contrar principiului *nemo dat quod non habet*, art. 1275 alin. (1) și (2) C.civ. îl declară pe *Tertius* proprietar al bunului mobil respectiv.

O altă aplicație particulară a modului de dobândire a proprietății unui bun mobil reglementat de art. 937 alin. (1) C.civ. o întâlnim, indirect, în art. 2121 C.civ., potrivit căruia, „dacă moștenitorul depozitarului a vândut cu bună-credință bunul, fără să fi știut că este depozitat, el este ținut să înapoieze numai prețul primit sau să cedeze deponentului acțiunea sa împotriva cumpărătorului, dacă prețul nu i-a fost plătit”.

Așa cum a rezultat deja, o altă condiție pentru ca art. 937 alin. (1) C.civ. să își găsească aplicare este aceea ca posesorul de bună-credință să fi dobândit bunul mobil de la detentorul precar printr-un act juridic cu titlu oneros, iar nu printr-un act juridic cu titlu gratuit, deoarece, în acest din urmă caz, nu mai subzistă rațiunea de a prefera buna-credință a terțului dobânditor cu titlu gratuit față de lipsa de diligență a proprietarului, în sensul că lipsa de diligență a acestuia în alegerea persoanei căreia i-a încredințat bunul mobil este acoperită de principiul conform căruia trebuie protejat cel care se străduiește să evite o pagubă (*certat de damno vitando*), iar nu cel care urmărește să păstreze un câștig (*certat de lucro captando*).

[1] Interesant (și destul de neobișnuit în privința părții finale) este și alin. (3) al art. 1275 C.civ., potrivit căruia, „dacă niciunul dintre dobânditori nu a obținut posesia efectivă a bunului mobil corporal și creanța fiecăruia de predare a bunului este exigibilă, va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată”.

2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor

Terțul dobânditor se poate prevala de dispozițiile art. 937 alin. (1) C.civ. numai dacă posesia sa este reală, utilă și de bună-credință.

Posesia terțului dobânditor trebuie să fie reală, adică să întrunească în persoana terțului dobânditor ambele elemente ale posesiei (*animus* și *corpus*). Astfel, art. 937 alin. (1) C.civ. nu se aplică atunci când terțul, deși a încheiat actul juridic translativ cu detentorul precar, nu a căpătat încă detenția materială a bunului mobil, stăpânind lucrul *corpore alieno*.

Posesia terțului dobânditor trebuie să fie utilă, adică neviciată, cu precizarea că, dintre caracterele posesiei, nu se pune, în această materie, problema continuității posesiei. Utilitatea posesiei se prezumă, cel interesat (proprietarul care a introdus acțiunea în revendicare) având posibilitatea să facă dovada contrară.

Prin posesie de bună-credință, în această materie, se înțelege posesia exercitată de o persoană ce are convingerea sinceră că a dobândit bunul mobil nu de la un detentor precar, ci de la adevăratul proprietar, deci, așa cum prevede art. 938 C.civ., în momentul intrării efective în posesia bunului mobil, terțul dobânditor nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască, după împrejurări, lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului, adică faptul că bunul mobil îi este înstrăinat de un neproprietar.

Buna-credință a terțului dobânditor trebuie să existe la data intrării în posesia efectivă a bunului [art. 938 alin. (2) C.civ.], nefiind suficient să existe, pentru ipoteza în care intrarea în posesie a dobânditorului este ulterioară încheierii actului juridic dintre el și detentor, numai la data realizării acordului de voință^[1].

În schimb, faptul că, ulterior intrării în posesie efectivă, dobânditorul își dă seama că a tratat cu un neproprietar nu face inaplicabil art. 937 alin. (1) C.civ.

Potrivit art. 14 alin. (2) C.civ., buna-credință se prezumă. Este vorba de o prezumție legală relativă, astfel încât reclamantul din acțiunea în revendicare are posibilitatea să dovedească reaua-credință a posesorului, iar în acest scop poate recurge la orice mijloc de probă.

Corespunzător reglementării anterioare, în doctrină s-a pus problema de a ști dacă justul titlu este un element distinct de buna-credință, predominantă fiind opinia potrivit căreia, în această materie, justul titlu nu ar fi un element separat de buna-credință, ci este un element intrinsec acesteia; prin urmare, se admitea că ar fi suficient și un titlu putativ, adică un titlu care există numai

[1] Trib. Suprem, col. civ., dec. nr. 1120/1966, în *C.D. 1966*, p. 90.

în imaginația posesorului de bună-credință (spre exemplu, terțul crede că intrarea sa în posesia bunului mobil are la bază un contract, care, în realitate, nu s-a încheiat); de asemenea, includerea justului titlu în sfera bunei-credințe avea drept consecință faptul că terțul dobânditor era scutit de sarcina de a proba existența acestuia, deoarece, prezumându-se buna-credință, se prezuma și existența justului titlu^[1]. Evident că o asemenea opinie ar trebui să dispară, câtă vreme art. 937 alin. (1) C.civ. se referă expres la „un act translativ de proprietate cu titlu oneros”.

3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat

Articolul 937 alin. (1) C.civ. nu se aplică în cazul bunului pierdut sau furat, nici chiar atunci când bunul mobil a ajuns în posesia unui terț dobânditor de bună-credință, ci, într-o asemenea situație, se va aplica art. 937 alin. (2) C.civ. ori, după caz, art. 937 alin. (3) C.civ., acțiunea în revendicare mobilă putând fi admisă.

Potrivit art. 937 alin. (2) C.civ., „bunul pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului”.

Cât privește sfera de aplicare a art. 937 alin. (2) C.civ., este de reținut că, pe lângă condițiile referitoare la bunuri și la posesia terțului dobânditor (analizate mai sus), mai trebuie îndeplinite încă două condiții speciale.

În primul rând, este necesar ca terțul să dobândească bunul mobil de la hoț sau de la cel care și-a însușit nelegitim bunul pierdut de adevăratul proprietar ori chiar de la o altă persoană care, la rândul ei, a dobândit de la hoț sau găsit. În alte cuvinte, bunul mobil a ieșit din posesia proprietarului fără voia sa. Tocmai de aceea, cu însușirea bunului prin săvârșirea infracțiunii de furt este asimilată desesizarea produsă pe calea tâlhăriei ori a pirateriei.

În schimb, nu se încadrează în situația avută în vedere de art. 937 alin. (2) C.civ. unele infracțiuni cum ar fi abuzul de încredere, înșelăciunea, gestiunea frauduloasă, deoarece în asemenea cazuri proprietarul s-a desesizat de bunăvoie de bunul său.

[1] În mod surprinzător, o asemenea opinie era îmbrățișată și de unii autori care admiteau că aplicarea fostului art. 1909 alin. (1) C.civ. 1864 presupunea ca posesorul să fi dobândit bunul mobil printr-un act juridic cu titlu oneros, iar nu printr-un act juridic cu titlu gratuit – a se vedea, spre exemplu, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 220-221 și p. 223.

Cât privește pierderea bunului mobil, nu prezintă interes dacă aceasta se datorează neglijenței proprietarului sau unui eveniment fortuit, în ambele cazuri art. 937 alin. (2) C.civ. fiind aplicabil.

În al doilea rând, pentru a fi admisă, acțiunea în revendicare trebuie introdusă în termen de trei ani de la data pierderii sau furtului bunului mobil, acesta fiind un termen legal de decădere, deci, neintroducerea acțiunii înăuntru acestui termen are ca efect, potrivit art. 2545 alin. (2) C.civ., chiar pierderea dreptului de proprietate asupra bunului mobil respectiv.

În concluzie, acțiunea în revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la terțul dobânditor de bună-credință va fi admisă dacă proprietarul o introduce în cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului și, desigur, dacă dovedește dreptul său de proprietate asupra bunului, ieșirea bunului din posesie fără voia sa, precum și identitatea dintre bunul revendicat și bunul pierdut sau furat.

Dacă acțiunea în revendicare a fost admisă, terțul dobânditor are la îndemână regresul împotriva hoțului sau a gășitorului, însă va suporta riscul eventualei insolvabilități a acestuia.

Cu toate acestea, dacă terțul a dobândit bunul mobil pierdut sau furat în anumite condiții speciale, prevăzute de lege, condiții care, prin natura lor, sunt susceptibile de a întări buna-credință a terțului, deși acțiunea în revendicare mobilă se va admite, proprietarul va trebui să îi plătească terțului de bună-credință o sumă de bani egală cu prețul pe care acesta l-a plătit pentru a dobândi bunul respectiv. În acest sens, art. 937 alin. (3) C.civ. prevede că, „dacă bunul pierdut sau furat a fost cumpărat dintr-un loc ori de la o persoană care vinde în mod obișnuit bunuri de același fel ori dacă a fost adjudecat la o licitație publică, iar acțiunea în revendicare a fost introdusă înăuntru termenului de 3 ani, posesorul de bună-credință poate reține bunul până la indemnizarea sa integrală pentru prețul plătit vânzătorului”.

Trebuie reținut că art. 937 alin. (3) C.civ. se referă la un caz particular al situației avute în vedere de art. 937 alin. (2), ceea ce înseamnă că sunt comune celor două texte de lege condițiile referitoare la bunuri, la posesia terțului dobânditor, la desesizarea involuntară a proprietarului și la termenul de trei ani.

Proprietarul va putea recupera ulterior, prin intermediul unei acțiuni în despăgubire introduse împotriva hoțului sau gășitorului, suma pe care a plătit-o terțului, numai că, de data aceasta, riscul insolvabilității hoțului sau a gășitorului nu va mai fi suportat de terțul de bună-credință ce a dobândit bunul în anumite condiții speciale, ci de proprietar.

4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință

Dovedirea de către reclamant a dreptului său de proprietate este suficientă pentru a conduce la admiterea acțiunii în revendicare, indiferent dacă bunul mobil se află la autorul furtului, la cel care și-a însușit bunul găsit (fără a se conforma dispozițiilor înscrise în art. 941 și urm. C.civ.) sau la o altă persoană care este de rea-credință. În privința acestor persoane, nu se aplică art. 937 alin. (2) și cu atât mai mult nu se aplică nici art. 937 alin. (1) C.civ., ceea ce înseamnă că acțiunea în revendicare poate fi admisă.

Reaua-credință constă în faptul că persoana a intrat în posesia bunului mobil în condiții ce exclud formarea convingerii sale sincere că a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului. Spre exemplu, sunt posesori de rea-credință atât cel care dobândește bunul mobil de la o persoană despre care știa sau ar fi trebuit să știe că nu are calitatea de proprietar, cât și cel care dobândește bunul mobil de la adevăratul proprietar, însă obține consimțământul acestuia prin dol. Desigur că tot posesori de rea-credință sunt și hoțul, precum și cel care și-a însușit bunul găsit.

Pe temeiul art. 563 alin. (2) C.civ., care nu distinge între revendicarea unui imobil și revendicarea unui mobil, acțiunea în revendicarea bunului mobil proprietate privată pierdut sau furat de la terțul de rea-credință este imprescriptibilă extinctiv. Însă posesorul de rea-credință ar putea invoca, potrivit art. 939 C.civ., uzucapiunea de 10 ani.

Acțiunea în revendicarea unui bun mobil proprietate publică este imprescriptibilă extinctiv [art. 136 alin. (4) din Constituție și art. 861 alin. (1) și art. 865 alin. (3) C.civ.] și nu poate fi paralizată prin invocarea uzucapiunii [art. 861 alin. (2) C.civ.].

Mai precizăm că acțiunea în revendicare mobilă poate fi exercitată și împotriva detentorului precar, urmând a se aplica regulile de la revendicarea bunului mobil de la posesorul de rea-credință, cu particularitatea că în nicio situație detentorul nu poate invoca uzucapiunea.

5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ.

Articolul 942 C.civ., după ce afirmă regula că „bunul mobil pierdut continuă să aparțină proprietarului său”, îl obligă pe gășitorul bunului ca, în termen de 10 zile, să îl restituie proprietarului ori, dacă acesta nu poate fi

cunoscut, să îl predea organului de poliție din localitatea în care a fost găsit. Organul de poliție are obligația de a păstra bunul timp de 6 luni, fiind aplicabile în acest sens dispozițiile privitoare la depozitul necesar, precum și obligația de a afișa la sediul său și pe pagina de internet un anunț privitor la pierderea bunului, cu menționarea tuturor elementelor de descriere a acestuia.

Textul de lege menționat mai sus se aplică nu numai în ipoteza bunului mobil pierdut de către proprietarul său, ci și în cazul bunului mobil furat, care apoi a fost abandonat de hoț.

Pentru cazul în care bunul mobil a fost găsit într-un loc public, art. 943 C.civ. prevede că bunul trebuie predat, pe bază de proces-verbal, persoanei care deține un titlu, altul decât titlul de proprietate publică, asupra locului respectiv. În termen de 3 zile de la data preluării bunului pierdut, această persoană este obligată să îl predea, pe bază de proces-verbal, organelor de poliție din localitate, anunțul privitor la pierderea bunului afișându-se la locul unde a fost găsit bunul.

Dacă, datorită împrejurărilor sau naturii bunului, păstrarea sa tinde să îi diminueze valoarea ori devine prea costisitoare, bunul va fi vândut prin licitație publică, conform legii, iar, într-o asemenea situație, drepturile și obligațiile legate de bun se vor exercita în legătură cu prețul obținut în urma vânzării (art. 944 C.civ.).

Proprietarul bunului este îndreptățit să pretindă bunul sau prețul obținut din valorificarea lui înăuntrul termenului în care organul de poliție are obligația de păstrare, deci în termen de 6 luni de la data la care gășitorul l-a predat organului de poliție. Acesta este, potrivit art. 945 alin. (1) C.civ., un termen legal de decădere.

Bunul mobil va fi remis proprietarului numai după ce acesta achită cheltuielile legate de păstrarea bunului.

Mai mult, în cazul bunurilor cu valoare comercială, proprietarul este obligat să plătească gășitorului o recompensă reprezentând a zecea parte din preț sau din valoarea actuală a bunului, cu excepția situației când gășitorul este persoana care deține locul public unde a fost găsit bunul ori un reprezentant sau un angajat al acesteia. Dacă proprietarul a făcut o ofertă publică de recompensă, gășitorul are dreptul de a opta între suma la care s-a obligat proprietarul prin această ofertă și recompensa fixată de lege ori stabilită de către instanța judecătorească [art. 945 alin. (2) și (3) C.civ.].

Potrivit art. 945 alin. (4) C.civ., în situația în care bunul sau, după caz, prețul nu este pretins de proprietarul originar, el va fi considerat lucru fără

stăpân și remis găsitului pe bază de proces-verbal. În acest caz, găsitul dobândește dreptul de proprietate prin ocupațiune. Dovada ocupațiunii se poate face prin procesul-verbal menționat sau prin orice alt mijloc de probă.

Dacă găsitul refuză să preia bunul sau prețul, acesta revine comunei, orașului sau municipiului pe teritoriul căruia a fost găsit și intră în domeniul privat al acestuia [art. 945 alin. (5) C.civ.].

Secțiunea a 4-a. Efectele admiterii acțiunii în revendicare

1. Precizări introductive

În principiu, efectele admiterii acțiunii în revendicare sunt aceleași, indiferent dacă bunul revendicat este mobil sau imobil.

Efectele admiterii acțiunii în revendicare vizează următoarele aspecte:

- restituirea lucrului;
- restituirea produselor și a fructelor produse de lucrul revendicat în intervalul de timp în care proprietarul a fost lipsit de stăpânirea acestuia;
- suportarea cheltuielilor făcute de către posesorul neproprietar cu privire la bunul revendicat.

În prealabil, menționăm că, potrivit art. 563 alin. (4) C.civ., „hotărârea judecătorească prin care s-a admis acțiunea în revendicare este opozabilă și poate fi executată și împotriva terțului dobânditor, în condițiile Codului de procedură civilă”.

Deși acest text de lege nu distinge, considerăm că el se aplică numai în cazul în care terțul a dobândit bunul ulterior introducerii acțiunii în revendicare. De altfel, după intrarea în vigoare a Codului de procedură civilă din 2010, o asemenea soluție ar rezulta din coroborarea art. 563 alin. (4) C.civ. cu art. 39 C.proc.civ. din 2010, care, astfel cum rezultă din alin. (1), se referă la transmiterea dreptului litigios „în cursul procesului”.

De asemenea, apreciem că art. 563 alin. (4) C.civ. este aplicabil numai dacă acțiunea în revendicare a fost notată în cartea funciară anterior dobândirii sau dacă, deși nu a fost notată, terțul a cunoscut sau trebuia să cunoască faptul că există un proces în curs având ca obiect revendicarea bunului pe care îl dobândește.

2. Restituirea lucrului

Dacă acțiunea în revendicare este admisă, reclamantului i se recunoaște dreptul de proprietate asupra lucrului revendicat, iar pârâtul este obligat la restituirea acestuia. Bunul este readus în patrimoniul proprietarului liber de eventualele sarcini cu care fusese grevat de către posesorul neproprietar – *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*.

În cazul în care restituirea lucrului în natură nu mai este posibilă datorită pieririi lucrului din vina pârâtului ori lucrul a fost înstrăinat de către acesta (și,

pe temeiul unor dispoziții legale speciale, terțul dobânditor nu mai poate fi evins de către proprietarul originar), obligația de restituire va fi înlocuită cu o obligație de dezdăunare, deci instanța îl va obliga pe pârât la plata unei sume de bani cu titlu de despăgubire, evaluată în raport cu momentul restituirii lucrului [art. 566 alin. (1) C.civ.].

În ceea ce ne privește, apreciem că obligarea pârâtului la despăgubiri se va face cu respectarea dispozițiilor procesuale în materie, ceea ce presupune fie că reclamantul a formulat o acțiune prin care a solicitat condamnarea alternativă (în principal, restituirea lucrului în natură, iar, în subsidiar, obligarea la plata contravalorii lucrului), fie modificarea obiectului cererii de chemare în judecată [art. 132 alin. (2) pct. 3 C.proc.civ.], transformându-se astfel acțiunea în revendicare intentată de reclamant într-o acțiune în despăgubiri, fie introducerea unei cereri de revizuire a hotărârii prin care a fost admisă acțiunea în revendicare (art. 322 pct. 3 C.proc.civ.), fie sesizarea instanței de executare cu o cerere prin care se solicită stabilirea echivalentului valoric al lucrului a cărui predare nu mai este posibilă (art. 574 C.proc.civ.).

Dacă bunul revendicat a pierit fortuit și era asigurat, pârâtul va restitui indemnizația de asigurare pe care a încasat-o sau, după caz, va fi obligat să cedeze dreptul de a primi indemnizația (art. 1642 teza I C.civ., aplicat prin analogie). În cazul în care bunul, care nu era asigurat, a pierit fortuit, posesorul de bună-credință nu poate fi obligat la despăgubiri, deoarece, așa cum prevede art. 558 C.civ., riscul pierii fortuite a lucrului este suportat de către proprietar – *res perit domino*; în schimb, posesorul de rea-credință va fi obligat să restituie contravaloarea lucrului, afară de situația când dovedește că lucrul ar fi pierit și dacă s-ar fi aflat, la data pierii, la reclamantul proprietar (art. 1642 teza a II-a C.civ., aplicat prin analogie).

Dacă imobilul revendicat a fost expropriat, pârâtul va restitui doar despăgubirea primită ca urmare a exproprierii.

3. Restituirea produselor și a fructelor

La cererea reclamantului (principiul disponibilității), pârâtul, indiferent că a fost posesor de bună-credință sau de rea-credință, va fi obligat să restituie și produsele sau, după caz, să plătească echivalentul valoric al produselor care nu mai pot fi restituite în natură, contravaloarea stabilindu-se în raport cu momentul restituirii [art. 566 alin. (1) C.civ.].

Cât privește restituirea fructelor produse de bunul revendicat în perioada în care proprietarul a fost lipsit de stăpânirea acestui bun, trebuie să deose-

bim situația posesorului de bună-credință și cea a posesorului de rea-credință.

Astfel, posesorul de bună-credință va reține în deplină proprietate fructele produse de bun pe tot intervalul de timp cât a durat buna sa credință (art. 948 C.civ.), cu precizarea că buna-credință a posesorului a încetat, cel mai târziu, la data introducerii acțiunii în revendicare.

În schimb, posesorul de rea-credință sau detentorul precar, pe temeiul art. 566 alin. (2) C.civ., este ținut să restituie în natură toate fructele produse de bun până la înapoierea acestuia către proprietar sau, după caz, să plătească echivalentul valoric al fructelor valorificate. De asemenea, pe temeiul art. 948 alin. (5) C.civ., posesorul de rea-credință poate fi obligat și la plata echivalentului valoric al fructelor pe care a omis să le perceapă.

Subliniem că obligarea posesorului de rea-credință la restituirea în natură a fructelor sau la plata contravalorii acestora va fi dispusă de către instanță numai dacă proprietarul solicită în mod expres aceasta, nu însă și din oficiu.

Cererea prin care proprietarul solicită restituirea în natură a fructelor naturale și industriale este imprescriptibilă extinctiv, în schimb, cererea prin care se solicită fructele civile sau contravaloarea fructelor naturale și industriale este supusă prescripției extinctive, în condițiile dreptului comun [art. 638 alin. (2) și (3) C.civ., aplicat prin analogie].

Pârâtul care este obligat să restituie, în natură sau, după caz, prin echivalent, produsele și fructele produse de bunul revendicat este îndreptățit, potrivit art. 566 alin. (5) C.civ., să solicite obligarea proprietarului să îi restituie cheltuielile necesare pentru producerea și culegerea fructelor sau produselor. Exceptând cazul în care pârâtul a intrat în stăpânirea materială a bunului revendicat prin violență sau fraudă, precum și cazul produselor care sunt bunuri perisabile ori care sunt supuse, ca urmare a trecerii unei perioade scurte de timp, unei scăderi semnificative a valorii lor [art. 566 alin. (7) C.civ.], pârâtul are un drept de retenție asupra produselor până la restituirea cheltuielilor făcute pentru producerea și culegerea acestora, cu excepția cazului în care proprietarul furnizează pârâtului o garanție îndesulătoare [art. 566 alin. (6) C.civ.].

4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor

Cât privește situația cheltuielilor făcute de posesor cu lucrul pe care îl restituie, dacă aceste cheltuieli nu s-au concretizat într-o lucrare nouă [într-un asemenea caz, astfel cum dispune art. 566 alin. (9) C.civ., devin incidente

dispozițiile corespunzătoare din materia accesunii imobiliare artificiale], este necesar să se distingă între: cheltuielile necesare, cheltuielile utile și cheltuielile voluptuare.

Pe temeiul art. 566 alin. (3) C.civ., cheltuielile necesare, adică acelea făcute pentru conservarea lucrului, se vor restitui integral, deci pârâțul din acțiunea în revendicare, indiferent dacă a fost de bună sau de rea-credință, este îndreptățit să solicite, fie prin intermediul unei cereri reconvenționale, fie printr-un proces distinct, obligarea proprietarului să îi plătească o sumă de bani egală cu cheltuielile făcute în vederea conservării lucrului.

În baza art. 566 alin. (4) C.civ., la cererea posesorului, proprietarul va fi obligat să suporte și cheltuielile utile, adică acelea care, fără a fi necesare, sporesc totuși valoarea lucrului, însă numai în măsura sporului de valoare adus lucrului, socotit în momentul restituirii^[1].

În ambele cazuri, restituirea acestor cheltuieli, indiferent dacă posesorul care le-a efectuat a fost de bună-credință sau de rea-credință, este justificată de necesitatea de a evita o îmbogățire fără justă cauză a proprietarului în detrimentul posesorului. Se observă că, în cazul în care cheltuielile utile efectuate de posesor depășesc sporul de valoare adus lucrului revendicat, regulile îmbogățirii fără justă cauză nu sunt înfrânte, deoarece există o sărăcire a posesorului (diferența dintre cheltuielile efectuate și suma pe care o va primi de la proprietar), fără însă a exista o înavuțire a proprietarului, de vreme ce acesta profită doar de sporul de valoare adus lucrului prin cheltuielile respective.

Pe temeiul art. 2495 C.civ. [iar nu al art. 566 alin. (6) C.civ., acest text de lege referindu-se doar la cheltuielile făcute pentru producerea și culegerea produselor, adică pentru producerea și culegerea fructelor și produselor], se poate admite că posesorul de bună-credință este îndreptățit să solicite instanței și să obțină recunoașterea unui drept de retenție asupra lucrului revendicat până la data la care proprietarul îi va plăti cheltuielile (necesare și, în limita sporului de valoare, utile) pe care le-a făcut în legătură cu bunul respectiv.

În schimb, potrivit art. 2496 alin. (2) C.civ., dreptul de retenție nu poate fi invocat de către posesorul de rea-credință decât în cazurile anume pre-

[1] Contravaloarea amenajărilor efectuate de posesor în vederea sporirii valorii și atractivității spațiului comercial constituie cheltuieli utile, ce trebuie restituite de proprietar, indiferent de buna sau reaua-credință a posesorului – C.S.J., s. com., dec. nr. 3895/2000, în *Dreptul nr. 10/2001*, p. 199. Evident, asemenea cheltuieli vor fi restituite numai în limita sporului de valoare adus imobilului.

văzute de lege, iar în materia acțiunii în revendicare nu există vreo dispoziție expresă care să prevadă dreptul posesorului de rea-credință de a invoca un drept de retenție pentru cheltuielile necesare făcute cu bunul revendicat sau cheltuielile care au sporit valoarea acestuia, ci doar pentru cheltuielile făcute pentru producerea și culegerea produselor.

Proprietarul nu poate fi obligat să suporte cheltuielile voluptuare, adică acelea pe care posesorul le-a efectuat pentru simpla lui plăcere, fără a se ajunge, pe această cale, la creșterea valorii lucrului. În măsura în care lucrările sau amenajările aduse bunului ca urmare a unor asemenea cheltuieli se pot detașa de bun fără ca prin aceasta bunul respectiv să se deterioreze, posesorul are dreptul să le ridice [art. 566 alin. (8) C.civ.].

Capitolul al IV-lea. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată

Secțiunea 1. Considerații generale

1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate

Așa cum am arătat anterior, dreptul de proprietate privată este singurul drept real care reunește toate cele trei atribute – posesia, folosința și dispoziția. Există însă situații când, din voința titularului dreptului de proprietate privată, unele dintre aceste atribute aparțin altor persoane, născându-se astfel drepturi reale distincte.

Drepturile reale principale care se nasc ca urmare a separării atributelor dreptului de proprietate privată poartă denumirea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate^[1].

Existența dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată este confirmată de art. 555 alin. (2) C.civ., potrivit căruia, „în condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte”.

Aceste dezmembrăminte, care mai sunt cunoscute sub numele de drepturile reale principale asupra bunurilor proprietatea altei persoane, nu desființează dreptul de proprietate privată, ci doar îi limitează atributele, proprietarul fiind lipsit de unele dintre ele.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt opozabile *erga omnes*, inclusiv proprietarului, care este obligat să nu facă nimic de natură a împiedica exercițiul acestora și care nu le poate desființa unilateral.

Așa cum reiese și din redactarea art. 555 C.civ., dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt compatibile numai cu dreptul de proprietate privată, deoarece dreptul de proprietate publică este inalienabil în plinitudinea atributelor sale.

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare s-a arătat constant că acele servituți care, în realitate, nu reprezentau altceva decât limitări

[1] C. BIRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 266.

normale ale exercițiului dreptului de proprietate sunt compatibile și cu dreptul de proprietate publică, în măsura în care nu ar aduce atingere destinației bunului, anume aceea de a servi uzului și utilității publice. Actuala reglementare nu mai include însă fostele „servituți naturale și legale” în categoria dezmembrămintelor dreptului de proprietate, iar art. 862 alin. (1) C.civ. stabilește că „dreptul de proprietate publică este susceptibil de orice limite reglementate de lege sau de prezentul cod pentru dreptul de proprietate privată, în măsura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau interesul public căruia îi sunt destinate bunurile afectate”.

2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată

Dezmembrămintele dreptului de proprietate existente în dreptul nostru civil sunt:

- dreptul de superfiție;
- dreptul de uzufruct;
- dreptul de uz;
- dreptul de abitație;
- dreptul de servitute.

Subliniem că prin voința părților nu pot fi create și alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, deoarece drepturile reale (inclusiv cele principale) sunt numai cele prevăzute de lege. Altfel spus, părțile nu ar putea atribui, prin voința lor exprimată într-un act juridic, caracter de drept real unui alt drept patrimonial (de creanță).

Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie

1. Noțiune și caractere juridice

1.1. Noțiune

Dreptul de superficie este definit de art. 693 C.civ. ca fiind „dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință”.

Sfera de aplicabilitate a superficiei este extinsă, prin prevederile art. 702 C.civ., și în cazul „plantațiilor, precum și al altor lucrări autonome cu caracter durabil”.

În această materie, legiuitorul nu a stabilit sensul noțiunii de lucrări autonome cu caracter durabil, astfel încât urmează să recurgem la art. 578 C.civ., care, în materia accesiunii imobiliare artificiale, stipulează că „lucrările autonome sunt construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil”.

Așadar, dreptul de superficie presupune suprapunerea a două drepturi de proprietate aparținând la două persoane diferite: dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări autonome cu caracter durabil, ce aparține superficialului, precum și dreptul de proprietate asupra terenului pe care se află acestea, care aparține unei alte persoane decât superficialul. Pe lângă aceste două drepturi de proprietate mai există și un drept de folosință al superficialului asupra terenului^[1].

Dreptul de superficie reprezintă o derogare de la art. 559 C.civ., potrivit căruia proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului aerian de deasupra terenului, „iar proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce”.

1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie

Dreptul de superficie prezintă următoarele caractere juridice:

^[1] A se vedea și C.A. Galați, s. civ., dec. nr. 68/2009, în V. TERZEA, *Noul Cod civil. Annotat cu doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-1.163*, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 694; C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 496/2004, portal.just.ro.

- este un drept real imobiliar, purtând asupra unei suprafețe de teren;
- este un drept temporar, el putând fi constituit, așa cum prevede art. 694 C.civ., pe o durată de cel mult 99 de ani, iar la împlinirea termenului el poate fi reînnoit. Desigur că părțile pot să prevadă un termen mai scurt de 99 de ani, iar în cazul în care termenul stabilit de părți în actul de constituire este mai mare de 99 de ani, dreptul de superficie se va reduce la 99 de ani. Dacă nu a fost stabilit expres un termen și nici nu se poate dovedi existența unui asemenea termen, se prezumă că durata acestui drept real este de 99 de ani^[1];
- este un drept imprescriptibil extinctiv, acțiunea confesorie întemeiată pe dreptul de superficie putând fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și împotriva proprietarului terenului (art. 696 C.civ.);
- nu poate înceta pe calea partajului, întrucât dreptul de proprietate al superficialului și dreptul proprietarului terenului nu sunt în stare de indiviziune, ci sunt două drepturi distincte^[2].

2. Constituirea dreptului de superficie

Articolul 693 alin. (2) C.civ. stabilește că dreptul de superficie se poate constitui prin acte juridice, prin uzucapiune și prin alte moduri prevăzute de lege. În toate cazurile de constituire a dreptului de superficie, se vor aplica dispozițiile speciale în materie de carte funciară.

În ceea ce privește constituirea dreptului de superficie prin act juridic, poate fi vorba atât de convenție, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, cât și de legat.

În toate cazurile de constituire a dreptului de superficie prin convenție, este necesară forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute, deoarece, fiind vorba de un drept real imobiliar, el este supus înscrierii în cartea funciară, ceea ce înseamnă că sunt aplicabile prevederile art. 1244 C.civ.

Mai mult, după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, înscrierea în cartea funciară va fi o condiție pentru însăși dobândirea dreptului de superficie prin convenție. Însă dreptul de superficie se va dobândi fără înscriere în cartea funciară când dobândirea are loc prin una dintre modalitățile prevăzute de art. 887 C.civ., compatibilă cu dreptul de superficie, anume moștenire (legală sau testamentară) și vânzare silită.

[1] V. STOICA, *op. cit.*, p. 242.

[2] Trib. jud. Timiș, s. civ., dec. nr. 308/1971, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 695.

De cele mai multe ori, dreptul de superficie se naște prin convenția încheiată de proprietarul terenului cu cel care urmează a construi, planta sau edifica o altă lucrare pe terenul respectiv. Într-o asemenea din urmă situație, dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări se dobândește treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, însă dreptul de folosință asupra terenului se dobândește din chiar momentul încheierii convenției cu proprietarul acestuia, considerându-se că acesta din urmă este și momentul dobândirii dreptului de superficie^[1].

În plus, față de modul de constituire a dreptului de superficie menționat, Codul civil stabilește, prin art. 693 alin. (3) și (4), alte patru căi speciale de constituire a acestui drept real principal, anume:

- proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite dreptul de proprietate doar asupra construcției;
- proprietarul unui imobil compus din teren și construcție transmite construcția și terenul, în mod separat, către două persoane, iar cel care a dobândit proprietatea asupra construcției dobândește și dreptul de superficie asupra terenului, chiar și în lipsă de stipulație expresă cu privire la constituirea superficiei;
- renunțarea proprietarului terenului de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului, urmată de înscrierea dreptului de superficie;
- cesiunea dreptului de a invoca accesiunea de către proprietarul terenului către o terță persoană, urmată de înscrierea dreptului de superficie, după ce cesionarul preia lucrarea autonomă pe temeiul accesiunii.

În acest din urmă caz, la expirarea termenului pentru care se poate constitui dreptul de superficie, proprietarul terenului (ori succesorul proprietarului inițial) va putea dobândi și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, așa cum reiese din interpretarea coroborată a prevederilor art. 698 și art. 699 C.civ.^[2]

În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se admitea că dreptul de superficie se poate naște și indirect, adică dintr-o convenție ce nu a avut ca obiect constituirea dreptului de superficie, ci transmiterea atât a dreptului de proprietate asupra construcției, cât și a dreptului de proprietate

[1] Cât privește momentul dobândirii dreptului, se distinge între dreptul de proprietate asupra construcției, care se dobândește de beneficiar treptat, pe măsura încorporării materialelor în teren, și dreptul de superficie, care, constituind premisa dreptului de a construi, se dobândește în momentul încheierii convenției. În acest moment constructorul dobândește dreptul de a construi, ceea ce înseamnă dreptul de a construi asupra terenului – C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 235/1994, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 700.

[2] F. MOROZAN, în *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 999.

asupra terenului, însă, din anumite motive, nu s-a transferat și acest din urmă drept de proprietate. Constituirea indirectă a dreptului de suprafață prezenta o oarecare importanță la o dată la care forma autentică era cerută *ad validitatem* numai pentru convențiile de înstrăinare a terenurilor, nu și a construcțiilor. În actuala reglementare, ne-am putea imagina situația mai mult teoretică în care părțile să încheie o convenție translativă de proprietate având ca obiect un imobil compus dintr-un teren și o casă, iar transferul dreptului de proprietate asupra terenului să nu opereze din cauza unei incapacități speciale a dobânditorului, așa încât, pe temeiul conversiunii, să se considere că s-a dobândit doar dreptul de suprafață. Este însă puțin probabil să se autentifice un asemenea act. Mai mult, după ce înscrierea în cartea funciară va avea efect constitutiv de drepturi reale, iar nu doar de opozabilitate, o asemenea modalitate de constituire a dreptului de suprafață nu ar mai trebui admisă, ci ar urma să se aplice dispozițiile specifice cărții funciare.

Dreptul de suprafață se poate constitui și prin act juridic *mortis causa*, în măsura în care testatorul ar dispune printr-un legat instituirea unui astfel de drept real principal în favoarea unei persoane. Ipoteza este aceea în care testatorul, proprietar al unui imobil compus din teren și construcție, instituie ca legatar asupra construcției pe un beneficiar, altul decât legatarul asupra terenului.

Ca mod de dobândire a dreptului de suprafață, art. 693 C.civ. a reținut și uzucapiunea, caz în care se vor aplica regulile stabilite în art. 930-934 C.civ., cu condiția ca posesorul să se comporte ca un suprafațiar, iar nu ca proprietar al terenului.

Desigur, prevederile Codului civil din 2009 referitoare la uzucapiune se aplică în cazul posesiilor care au început după data intrării în vigoare a acestuia, respectiv 1 octombrie 2011. În cazul în care posesia a început înainte de această dată, precum și în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, se vor aplica dispozițiile Codului civil din 1864 sau, după caz, cele ale Decretului-lege nr. 115/1938.

Printre alte moduri de dobândire a dreptului de suprafață, amintim cazul soților care, în timpul căsătoriei și sub regimul comunității legale sau convenționale, realizează o construcție, o plantație sau o lucrare pe terenul proprietatea unuia dintre ei. În această situație, soțul neproprietar al terenului dobândește dreptul de proprietate comună asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului^[1].

[1] În acest sens, menționăm și Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1261/1982, în *R.R.D. nr. 7/1983*, p. 58; dec. nr. 913/1983, în *R.R.D. nr. 5/1983*, p. 73; C. BIRSAN, *op. cit.*, p. 301.

O altă ipoteză particulară de constituire a dreptului de suprafață este aceea în care doi soți, aflați sub regimul legal sau convențional al comunității de bunuri, achiziționează un imobil, compus din teren și construcție (plantație sau o altă lucrare), însă unul dintre ei se află sub incidența unei norme juridice care instituie o incapacitate specială de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului, astfel încât acesta va putea dobândi doar un drept de folosință asupra terenului, care va deveni proprietatea exclusivă a celuilalt soț, iar numai construcția va fi proprietate comună în devălmășie.

3. Exercițarea dreptului de suprafață

Potrivit art. 695 alin. (1) C.civ. „dreptul de suprafață se exercită în limitele și în condițiile actului constitutiv. În lipsa unei stipulații contrare, exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatării construcției edificate”.

Astfel, atunci când dreptul de suprafață se constituie în temeiul unui act juridic, ținând cont de principiul libertății de voință a părților la încheierea actelor juridice civile, părțile pot stabili limitele și condițiile de exercițare a dreptului de suprafață prin actul de constituire.

În cazul în care dreptul de suprafață ia naștere prin efectul uzucapiunii, aceste limite sunt determinate în funcție de modalitatea de exercițare a posesiei.

Supraficiarul exerciță asupra construcției, plantației sau altei lucrări toate atributele conferite de dreptul de proprietate (posesia, folosința și dispoziția).

Cu privire la terenul pe care se află construcția, plantația sau lucrarea, supraficiarul exerciță atributul folosinței, având, totodată, și o dispoziție materială limitată, în sensul că poate dispune de substanța lui, însă numai în limitele impuse de necesitatea realizării ori folosirii construcției, plantației sau lucrării (amenajări, săpături etc.).

Pentru ipoteza constituirii supraficii prin transmiterea de către proprietar doar a construcției sau prin transmiterea terenului și a construcției către două persoane, art. 695 alin. (2) C.civ. stabilește o obligație negativă în sarcina supraficiarului, anume de a nu modifica structura construcției, în lipsă de stipulație contrară. Cu toate acestea, Codul civil îi recunoaște dreptul de a demola construcția, cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

În cazul nerespectării obligației de a nu modifica structura construcției, proprietarul terenului poate, în temeiul art. 695 alin. (3) C.civ., să solicite, în termenul de prescripție extintivă de 3 ani, fie încetarea dreptului de suprafață, fie repunerea în situația anterioară. Termenul de 3 ani curge, în primul

caz, de la data modificării structurii construcției, iar în cel de-al doilea caz, de la data expirării duratei superficiei.

Articolul 695 alin. (4) C.civ. permite titularului dreptului de suprafață de a „dispune în mod liber de dreptul său”. Astfel, suprafațiarul poate înstrăina sau greva construcția, plantația sau lucrarea, fără a fi nevoie de consimțământul proprietarului terenului.

În caz de înstrăinare, se transmite și dreptul de folosință asupra terenului, ceea ce înseamnă că se înstrăinează însuși dreptul de suprafață^[1].

De asemenea, dreptul de suprafață poate fi dezmembrat, dar poate fi grevat și cu sarcini reale.

Însă dreptul de folosință asupra terenului nu poate fi înstrăinat sau ipotecat separat, ci, astfel cum dispune art. 695 alin. (4) C.civ., numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

Suprafațiarul poate să exercite acțiunea confesorie de suprafață. O asemenea acțiune, așa cum prevede art. 696 C.civ., „poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarului terenului”, fiind imprescriptibilă extinctiv.

De asemenea, titularul dreptului de suprafață mai poate exercita acțiunea posesorie, precum și, dacă este cazul, acțiunea personală izvorâtă din convenția de constituire a dreptului de suprafață.

Cu privire la modalitățile de stabilire a prestației pe care suprafațiarul o datorează proprietarului terenului, în cazul suprafației cu titlu oneros, art. 697 C.civ. prevede că aceasta se poate face fie prin convenția părților, fie, atunci când părțile nu se înțeleg, pe cale judecătorească^[2].

Pentru ipoteza în care prestația suprafațiarului s-a stabilit prin convenția părților, dar acestea nu au prevăzut expres modalitatea de plată a prestației, art. 697 alin. (1) C.civ. prevede că „titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței”.

4. Stingerea dreptului de suprafață

4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de suprafață

Potrivit art. 698 C.civ., dreptul de suprafață se stinge:

[1] C.A. Bacău, s. civ., dec. nr. 96/1998, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 694.

[2] C.A. București, s. a IX-a civ., dec. nr. 219/2007, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 705.

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) prin pierderea construcției, dacă există stipulație expresă în acest sens;
- d) în alte cazuri prevăzute de lege.

4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului

Efectele încetării dreptului de superficie prin expirarea termenului pentru care a fost constituit sunt prevăzute de art. 699 C.civ.

Astfel:

– în lipsă de stipulație contrară, proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări realizate de superficial prin accesiuune, având însă obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului;

– când construcția (plantația sau o altă lucrare) nu exista în momentul constituirii dreptului de superficie, iar valoarea acesteia este egală sau mai mare decât valoarea terenului, proprietarul terenului poate cere obligarea autorului lucrării (fostul superficial) să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția. Autorul lucrării poate refuza să cumpere terenul dacă ridică, pe cheltuiala sa, construcția clădită pe teren și repune terenul în situația anterioară;

– în absența unei înțelegeri contrare încheiate cu proprietarul terenului, dezmembrămintele consimțite de superficial se sting în momentul încetării dreptului de superficie;

– ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra construcției prin accesiuune, se extind de drept asupra terenului în cazul în care constructorul cumpără terenul atunci când construcția nu exista la momentul constituirii dreptului de superficie sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul în care constructorul refuză să cumpere terenul și îl repune în situația anterioară prin ridicarea construcției de pe acesta;

– ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de superficie în cazul în care proprietarul terenului dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de superficial prin accesiuune; ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului

În cazul în care constructorul cumpără terenul atunci când construcția nu exista la momentul constituirii dreptului de suprafață sau se extinde de drept cu privire la întregul teren în cazul în care constructorul refuză să cumpere terenul și îl repune în situația anterioară prin ridicarea construcției de pe acesta.

4.3. Stingerea dreptului de suprafață prin consolidare

Dreptul de suprafață încetează dacă suprafațiarul devine și proprietar al terenului (prin moștenire, prin contract de vânzare etc.), dacă proprietarul terenului dobândește și dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, precum și atunci când un terț devine proprietar atât al terenului, cât și al construcției, plantației sau altei lucrări.

În cazul încetării dreptului de suprafață prin consolidare, art. 700 C.civ. se referă la două efecte, care privesc dezmembrămintele consimțite de suprafațiar și ipotecile.

În lipsă de stipulație contrară, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pentru durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafaței. Este posibil, astfel, ca la constituirea dreptului de suprafață sau la stingerea acestuia părțile să stabilească menținerea dezmembrămintelor constituite de suprafațiar pe o perioadă mai mare decât cea a suprafaței.

În cazul ipotecilor născute pe durata dreptului de suprafață, stingerea acestuia nu le afectează, ele menținându-se fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

4.4. Stingerea dreptului de suprafață prin pierderea construcției

Dreptul de suprafață încetează prin pierderea construcției numai în cazul în care părțile au convenit expres că pierderea construcției duce la stingerea dreptului de suprafață.

În această situație, „drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel” [art. 701 alin. (1) C.civ.]. În cazul uzufructului însă, art. 748 C.civ. stabilește că acesta va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare.

Tot pentru ipoteza pierderii construcției, art. 701 alin. (2) C.civ. dispune că ipotecile născute pe durata existenței dreptului de suprafață cu privire la nuda proprietate asupra terenului se vor menține asupra dreptului de proprietate reîntregit asupra terenului.

4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de suprafață

Deși nereglementate în mod expres de Codul civil în materia suprafeței, dreptul de suprafață se mai poate stinge și:

- în cazul exproprierii terenului pentru cauză de utilitate publică;
- la încetarea contractului de locațiune în care s-a prevăzut că locatarul are dreptul de a construi, planta sau edifica alte lucrări și că locatorul va deveni proprietarul construcției, plantației sau lucrării numai la expirarea locațiunii.

Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct

1. Noțiune și caractere juridice

Articolul 703 C.civ. definește dreptul de uzufruct ca fiind „dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța”.

Altfel spus, uzufructul este acel drept real principal, esențialmente temporar, ce conferă titularului său, numit uzufructuar, atributul folosinței asupra lucrului sau lucrurilor altuia (adică prerogativa de a utiliza lucrul proprietatea altei persoane și prerogativa de a-i culege fructele), cu obligația de a conserva substanța și de a restitui proprietarului lucrul sau lucrurile la încetarea uzufructului^[1].

Prerogativa dispoziției rămâne la proprietar (care poartă denumirea de nud proprietar).

Cât privește prerogativa posesiei, trebuie reținut că aceasta este împărțită, în mod corespunzător, între uzufructuar și nudul proprietar, în sensul că există o posesie corespunzătoare dreptului de uzufruct, dar și o posesie corespunzătoare nudei proprietăți, iar în raporturile dintre nudul proprietar și uzufructuar, acesta din urmă este doar un detentor precar, deoarece este obligat să îi restituie lucrul la încetarea uzufructului.

În alte cuvinte, față de terți uzufructuarul are calitatea de posesor, prin exteriorizarea atributelor unui drept real principal, însă față de nudul proprietar este numai un detentor precar.

Dreptul de uzufruct este un drept:

[1] Dreptul de uzufruct ia naștere deci prin separarea atributelor dreptului de proprietate cu privire la același bun, după cum urmează: o persoană, denumită uzufructuar, va stăpâni și va folosi bunul și-i va culege fructele în proprietate; proprietarul bunului astfel grevat va rămâne numai cu dreptul de dispoziție asupra bunului, adică va avea nuda proprietate. Esențial este că dreptul de a stăpâni și de a folosi bunul nu se confundă cu folosința ce decurge, de exemplu, dintr-un contract de închiriere; această din urmă folosință ține de un drept de creanță, pe când uzufructuarul este titularul unui drept real, pe temeiul căruia el exercită atribuțiile *usus* și *fructus* asupra bunului care formează obiectul dreptului său – Trib. București, s. a V-a civ., dec. nr. 1117/R din 28 iunie 2007, rezumată de A.C. BODEA, *Dreptul de proprietate. Caractere juridice, subiecte, modalități, dezmembrăminte. Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2010, p. 375.

- real principal;
- mobiliar sau imobiliar;
- esențialmente temporar;
- intransmisibil *mortis causa*, cesiunea uzufructului fiind posibilă numai prin acte juridice între vii.

2. Constituirea dreptului de uzufruct

2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului)

Stabilirea domeniului de aplicare a dreptului de uzufruct presupune identificarea, în funcție de diferite criterii, a categoriilor de bunuri în legătură cu care se poate constitui un drept de uzufruct.

Sub acest aspect, este de reținut, în primul rând, că, potrivit art. 706 C.civ., „pot fi date în uzufruct orice bunuri mobile sau imobile, corporale ori incorporale, inclusiv o masă patrimonială, o universalitate de fapt ori o cotă-parte din acestea”, fiind însă necesar ca bunurile să nu aparțină domeniului public.

Mai mult, art. 707 C.civ. prevede că „uzufructul poartă asupra tuturor accesoriilor bunului dat în uzufruct, precum și asupra a tot ce se unește sau se încorporează în acesta”.

Altfel spus, obiectul dreptului de uzufruct îl pot forma atât un bun individual determinat (uzufructul cu titlu particular), cât și o universalitate (uzufruct universal) sau o fracțiune dintr-o universalitate (uzufruct cu titlu universal).

Uzufructul se poate constitui nu numai asupra bunurilor corporale, ci și asupra bunurilor incorporale.

Față de reglementarea anterioară, Codul civil cuprinde dispoziții speciale cu privire la uzufructul asupra creanțelor (art. 738 C.civ.), asupra rentei viagere (art. 739), asupra capitalului (art. 740), asupra fondului de comerț (art. 745).

În ceea ce ne privește, considerăm că uzufructul constituit asupra unei creanțe ori valori mobiliare nu mai este un drept real, deoarece nici dreptul din care rezultă nu este un drept real^[1]. Așadar, așa-numitul uzufruct asupra unui drept de creanță nu este un veritabil drept de uzufruct, fiind în realitate un simplu drept de folosință a creanței.

Uzufructul poate avea ca obiect bunuri neconsumptibile, iar art. 713 alin. (1) C.civ. prevede că, „dacă uzufructul poartă asupra unor bunuri care,

[1] În acest sens, și G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 485.

fără a fi consumptibile, se uzează ca urmare a utilizării lor, uzufructuarul are dreptul de a le folosi ca un bun proprietar și potrivit destinației lor”. Într-un asemenea caz, la stingerea uzufructului, uzufructuarul va fi obligat, așa cum stabilește art. 713 alin. (2) C.civ., la restituirea bunurilor în starea în care se vor afla la acel moment. Însă, potrivit art. 713 alin. (3) C.civ., dacă uzufructul poartă asupra unor bunuri care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid prin utilizare, uzufructuarul va fi obligat ca, la stingerea uzufructului, să restituie valoarea pe care ar fi avut-o bunul la această dată.

Articolul 712 C.civ. permite constituirea dreptului de uzufruct și asupra unor bunuri consumptibile (cum ar fi bani, grâne, băuturi), ipoteză cunoscută sub denumirea de *cvasiuzufruct*, caz în care uzufructuarul dobândește dreptul de a dispune din punct de vedere material de bunurile respective, cu obligația de a restitui la încetarea uzufructului bunuri de aceeași cantitate, calitate și valoare cu cele primite sau contravaloarea acestora la data stingerii uzufructului.

2.2. Modalitățile de constituire

Potrivit art. 704 C.civ., „uzufructul se poate constitui prin act juridic, uzufructuarul sau alte moduri prevăzute de lege, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile”.

Astfel, dreptul de uzufruct se poate constitui prin acte juridice *inter vivos*:

- în mod direct (convenția ce se încheie între proprietar și cel care va beneficia de dreptul de uzufruct, deci atunci când proprietarul înstrăinează atributele ce compun uzufructul, păstrând nuda proprietate);

- în mod indirect (convenția prin care se transmite nuda proprietate, transmitătorul reținând pentru sine dreptul de uzufruct, de exemplu, contractul de vânzare cu reținerea de către vânzător a dreptului de uzufruct viager)^[1].

În situația în care dreptul de uzufruct se constituie asupra unui bun imobil, actul juridic trebuie să îmbrace forma autentică, sub sancțiunea nulității absolute, fiind vorba despre un drept ce urmează a fi înscris în cartea funciară (art. 1244 C.civ.).

Dreptul de uzufruct se poate constitui și prin acte juridice *mortis causa*, testatorul dispunând printr-un legat instituirea unui drept de uzufruct universal, cu titlu universal sau cu titlu particular în favoarea unei persoane.

[1] Cele două modalități de constituire a uzufructului prin acte juridice *inter vivos* mai sunt cunoscute și sub denumirea de înstrăinare (modul direct de constituire) și retenție (modul indirect de constituire). În acest sens, a se vedea: C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. II, p. 197; G.N. LUȚESCU, *op. cit.*, p. 497.

Întrucât uzufructul este susceptibil de posesie, rezultă că acest dezmembrământ al dreptului de proprietate poate fi dobândit și prin uzucapiunea tabulară, extratabulară sau mobilă, desigur, în măsura în care posesia exercitată a fost corespunzătoare dreptului de uzufruct, iar nu dreptului de proprietate. Spre exemplu, un neproprietar constituie un drept de uzufruct asupra unui imobil în favoarea unei persoane care este de bună-credință și care își înscrie acest drept în cartea funciară, astfel încât, potrivit art. 931 C.civ., după exercitarea unei posesii utile timp de 5 ani de la momentul înregistrării cererii de înscriere, dreptul de uzufruct nu mai poate fi contestat.

Printr-un raționament asemănător, se ajunge la soluția potrivit căreia dreptul de uzufruct asupra unui bun mobil poate fi dobândit și prin aplicarea, în mod corespunzător, a dispozițiilor înscrise în art. 937 C.civ.

2.3. Durata uzufructului

Articolul 708 C.civ. stabilește limitele temporale ale dreptului de uzufruct, distingând după cum titular al dreptului de uzufruct este o persoană fizică sau o persoană juridică.

Astfel, conform art. 708 alin. (1) C.civ., „uzufructul în favoarea unei persoane fizice este cel mult viager”^[1]. Pentru ipoteza în care dreptul de uzufruct a fost constituit până la data la care o altă persoană va ajunge la o anumită vârstă, art. 708 alin. (4) C.civ. prevede că uzufructul „durează până la acea dată, chiar dacă acea persoană ar muri înainte de împlinirea vârstei stabilite”.

În schimb, în cazul constituirii uzufructului în favoarea unei persoane juridice, dreptul de uzufruct poate avea durată de cel mult 30 de ani, iar dacă totuși uzufructul este constituit pentru o durată mai mare, aceasta se reduce de drept la 30 de ani [art. 708 alin. (2) C.civ.].

Evident că părțile pot stabili o durată mai scurtă a dreptului de uzufruct decât durata vieții uzufructuarului sau, după caz, 30 de ani.

Pentru situația în care nu s-a prevăzut durata uzufructului, art. 708 alin. (3) C.civ. prezumă că dreptul de uzufruct este viager în cazul uzufructuarului persoană fizică, respectiv că este constituit pe o durată de 30 de ani dacă uzufructuarul este persoană juridică.

[1] Din moment ce în contractul de vânzare-cumpărare, prin care s-a transmis nuda proprietate, vânzătorii (soț și soție) și-au păstrat dreptul de uzufruct viager, fără nicio specificare că fiecare ar avea uzufructul numai pe o jumătate din apartament, după decesul unuia dintre ei, celălalt soț își păstrează dreptul de uzufruct pentru întreg imobilul – Trib. jud. Hunedoara, s. civ., dec. nr. 1197/1988, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 715.

3. Efectele uzufructului

3.1. Drepturile uzufructuarului

a) Un prim drept al uzufructuarului este acela de a cere nudului proprietar predarea în folosință a bunului.

b) Potrivit art. 709 C.civ., în cursul uzufructului, titularul acestui dezmembrământ exercită prerogativele utilizării (folosirii) exclusive a bunului și culegerii fructelor produse de acesta, în lipsă de stipulație contrară. Fiind vorba de o normă supletivă, părțile pot deroga de la aceasta, stabilind prin actul de constituire, de exemplu, ca folosința să fie exercitată atât de către uzufructuar, cât și de nudul proprietar^[1].

Prerogativa folosirii bunului se exercită de către uzufructuar în aceleași condiții în care aceasta se exercită de către proprietar.

Dreptul uzufructuarului de a culege fructele produse de bunul ce formează obiectul uzufructului există încă de la data constituirii dreptului de uzufruct^[2], așa cum reiese din interpretarea art. 728 C.civ.

Exercitarea prerogativei de a culege fructele în deplină proprietate implică distincția făcută de art. 710 și art. 711 C.civ. între fructele naturale și industriale, pe de o parte, și fructele civile, pe de altă parte.

Astfel, fructele naturale și industriale „percepute după constituirea uzufructului aparțin uzufructuarului, iar cele percepute după stingerea uzufructului revin nudului proprietar, fără a putea pretinde unul altuia despăgubiri pentru cheltuielile ocazionate de producerea lor”. Prin urmare, fructele naturale și industriale care au fost percepute după constituirea uzufructului se cuvin uzufructuarului care le culege, chiar și atunci când cheltuielile pentru obținerea lor au fost suportate de către nudul proprietar și chiar și atunci când ele existau la data constituirii uzufructului. Și invers, în cazul în care la stingerea uzufructului există fructe neculese de către uzufructuar, acestea se vor cuveni nudului proprietar, chiar dacă pentru obținerea lor uzufructuarul a făcut o serie de cheltuieli.

În schimb, fructele civile „se cuvin uzufructuarului proporțional cu durata uzufructului, dreptul de a le pretinde dobândindu-se zi cu zi”. Deci, spre deosebire de fructele naturale și industriale, cele civile se repartizează între

[1] C.A. Iași, s. civ., dec. nr. 1531/1998, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 718.

[2] În acest sens, a se vedea C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. II, p. 204.

uzufructuar și nudul proprietar prin raportare la durata dreptului de uzufruct, indiferent dacă acestea au fost încasate sau nu^[1].

Normele înscrise în art. 710-711 C.civ. sunt supletive, ceea ce înseamnă că, pe temeiul principiului libertății de voință, părțile ar putea să deroge de la conținutul lor.

c) În absența unei prevederi contrare, uzufructuarul poate ceda, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, dreptul său unei alte persoane, fără acordul nudului proprietar [art. 714 alin. (1) C.civ.]^[2].

În cazul cesiunii dreptului de uzufruct, uzufructuarul va rămâne dator față de nudul proprietar numai pentru obligațiile născute înainte de cesiune.

Cesiunea dreptului de uzufruct devine opozabilă nudului proprietar numai de la data la care i-a fost notificată.

Astfel, potrivit art. 714 alin. (2) teza a II-a C.civ., până la notificarea cesiunii nudului proprietar, uzufructuarul inițial (cedent în contractul de cesiune) și cesionarul vor răspunde solidar față de nudul proprietar pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor. În consecință, uzufructuarul sau cesionarul pot fi ținuti separat pentru întreaga obligație, iar executarea obligației de către unul dintre ei îl liberează și pe celălalt față de nudul proprietar (art. 1443 C.civ.).

Cesonarul (noul uzufructuar) devine dator față de nudul proprietar pentru toate obligațiile născute după notificarea cesiunii, caz în care uzufructuarul inițial este ținut răspunzător întocmai ca fideiusorul, prevederile art. 2293 C.civ. aplicându-se în mod corespunzător. Prin urmare, uzufructuarul inițial (cedentul) va fi obligat la executarea obligației noului uzufructuar (cesionarului) față de nudul proprietar numai în situația în care acesta nu o execută, subrogându-se apoi în toate drepturile pe care nudul proprietar le avea împotriva noului uzufructuar.

^[1] În jurisprudența mai veche s-a stabilit că „regula privind îndreptățirea uzufructuarului de a culege fructele civile proporțional cu durata uzufructului se aplică doar raporturilor dintre uzufructuar și nudul proprietar. În consecință, în cazul în care un uzufructuar a încheiat un contract de arendă și a încasat arenda pe o perioadă mai mare de timp, în cazul în care uzufructuarul a decedat în acest interval de timp, nudul proprietar nu poate pretinde plata arende pentru intervalul cuprins între data decesului uzufructuarului și data până la care se plătise arenda, întrucât arendașul a făcut o plată valabilă, iar nudul proprietar urmează a pretinde această sumă de la moștenitorii uzufructuarului” – Cas. III, dec. nr. 124/1914, în V. TERZEA, *op. cit.*, p. 719.

^[2] Semnalăm că este o deosebire semnificativă față de reglementarea anterioară, care permitea uzufructuarului să cedeze doar emolumentul (beneficiul) dreptului său, iar nu însuși dreptul de uzufruct. Numai în mod excepțional era posibilă transmiterea dreptului de uzufruct, anume ca efect al urmării silit.

Potrivit art. 714 alin. (4) C.civ., după cesiune, dreptul de uzufruct continuă până la împlinirea termenului inițial sau, după caz, până la decesul uzufructuarului inițial.

d) Articolul 715 alin. (1) C.civ. permite uzufructuarului să închirieze ori să arendeze bunul ce face obiectul uzufructului.

Cât privește soarta acestor contracte după încetarea dreptului de uzufruct, trebuie deosebit între uzufructul constituit pentru un termen determinat și uzufructul viager sau cel care încetează odată cu încetarea uzufructuarului persoană juridică.

În cazul uzufructului constituit pentru un termen determinat, încetarea acestuia prin expirarea termenului are ca efect și încetarea oricărui contract de locațiune încheiat de uzufructuar [art. 715 alin. (4) C.civ.].

În cazul stingerii uzufructului prin decesul sau încetarea existenței juridice a uzufructuarului, locațiunile de imobile încheiate de uzufructuar, înscrise în cartea funciară, sunt opozabile proprietarului sau moștenitorilor acestuia până la împlinirea termenului lor, dar nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului [art. 715 alin. (2) C.civ.]. Reînnoirile de închirieri de imobile sau de arendări făcute de uzufructuar și înscrise în cartea funciară înainte de expirarea contractelor inițiale sunt opozabile proprietarului și moștenitorilor săi pe o perioadă de cel mult 6 luni ori, după caz, de un an, dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare. În niciun caz, locațiunile nu pot dura mai mult de 3 ani de la data stingerii uzufructului [art. 715 alin. (3) C.civ.].

e) Pentru cheltuielile pe care le-a făcut cu lucrările necesare adăugate bunului, uzufructuarul este îndreptățit să ceară o indemnizație echitabilă. De asemenea, el va putea cere o indemnizație echitabilă și pentru celelalte lucrări adăugate sau pentru îmbunătățirile făcute cu încuviințarea proprietarului, dacă prin acestea s-a sporit valoarea bunului [art. 716 alin. (3) C. civ.].

f) Uzufructuarul are la îndemână anumite acțiuni în justiție pentru apărarea dreptului său.

Astfel, potrivit art. 705 C.civ., uzufructuarul poate să exercite acțiunea confesorie de uzufruct, prin care să obțină recunoașterea dreptului său și înlăturarea oricăror tulburări ce i s-ar aduce. Această acțiune poate fi introdusă atât împotriva terțelor persoane, cât și împotriva nudului proprietar.

Uzufructuarul, care, așa cum am văzut, are calitatea de posesor în raport cu terții, poate să exercite împotriva acestora și acțiunea posesorie, solicitând respectarea posesiei sale ca simplă stare de fapt.

Dacă dreptul de uzufruct s-a constituit prin convenție, uzufructuarul poate să exercite împotriva nudului proprietar și o acțiune personală, izvorâtă din

convenția respectivă (solicitând, spre exemplu, predarea folosinței bunului).

g) Potrivit art. 717 C.civ., în cazul în care uzufructul cuprinde păduri tinere destinate de proprietarul lor tăierii periodice, uzufructuarul poate exploata aceste păduri, având obligația de a păstra ordinea și câtimea tăierii, potrivit regulilor stabilite de proprietar în conformitate cu dispozițiile legale.

h) Titularul dreptului de uzufruct va putea, potrivit art. 718 C.civ., să exploateze părțile de păduri înalte care au fost destinate tăierii regulate, „fie că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere de pământ determinată, fie că se fac numai pentru un număr de arbori aleși pe toată suprafața fondului”, cu respectarea a două limitări: una legală, anume regimul silvic, iar a doua referitoare la folosința obișnuită a proprietarului.

i) Uzufructuarului i se cuvin, potrivit art. 720 C.civ., pomii fructiferi ce se usucă și cei căzuți accidental, având obligația de a-i înlocui cu alții.

j) Potrivit art. 721 C.civ., uzufructuarul are dreptul să se folosească întocmai ca nuda proprietar de carierele de piatră și de nisip care sunt în exploatare la constituirea dreptului de uzufruct.

k) Pentru ipoteza uzufructului asupra unei creanțe, art. 738 C.civ. stabilește că uzufructuarul are dreptul să încaseze capitalul, să perceapă dobânzile și să îndeplinească toate actele pentru încasarea sau conservarea dobânzilor.

l) Uzufructuarul rentei viagere are dreptul de a percepe veniturile dobândite zi cu zi, pe toată durata dreptului său, astfel cum dispune art. 739 C.civ., care nu reprezintă altceva decât o aplicație a regulii potrivit căreia fructele civile se cuvin uzufructuarului, proporțional cu durata uzufructului, dreptul de a le pretinde dobândindu-se prin simpla scurgere a timpului.

m) Potrivit art. 740 C.civ., în cazul în care nuda proprietar a sporit capitalul ce face obiectul uzufructului (de exemplu, dobândirea de valori mobiliare), uzufructuarul are dreptul de a-și exercita dreptul asupra bunurilor astfel dobândite. În cazul în care nuda proprietar cedează dreptul său, bunul dobândit în urma înstrăinării este predat uzufructuarului, urmând ca acesta să dea socoteală la sfârșitul uzufructului.

n) Articolul 741 C.civ. stabilește că „dreptul de vot aferent unei acțiuni sau altei valori mobiliare, unei părți indivize, unei cote-părți din dreptul de proprietate sau oricărui alt bun aparține uzufructuarului”. Cu toate acestea, „aparține nudului proprietar votul care are ca efect modificarea substanței bunului principal, cum ar fi capitalul social sau bunul deținut în coproprietate, ori schimbarea destinației acestui bun sau încetarea societății, reorganizarea ori încetarea persoanei juridice sau, după caz, a unei întreprinderi”.

o) În cazul în care distribuirea dividendelor a fost aprobată de către adunarea generală în timpul uzufructului, acestea se cuvin uzufructuarului, potrivit art. 742 C.civ.

3.2. Obligațiile uzufructuarului

a) La începutul uzufructului, există pentru uzufructuar obligația de a proceda la inventarierea mobilelor și la constatarea stării imobilelor, cu excepția cazului în care uzufructul unui bun mobil este dobândit prin uzucapiune [art. 723 C.civ.].

Articolul 723 alin. (2) C.civ. are o redactare deficitară, făcând referire doar la întocmirea inventarului^[1] în prezența nudului proprietar sau după notificarea acestuia. Considerăm că, pentru identitate de rațiune, și constatarea stării imobilelor se face în prezența nudului proprietar sau după notificarea acestuia.

b) Tot înainte de a intra în folosința bunului, uzufructuarul are obligația de a depune o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale. Însă întârzierea în depunerea garanției nu afectează dreptul uzufructuarului de a percepe fructele ce i se cuvin de la data constituirii uzufructului.

Nudul proprietar îl poate scuti pe uzufructuar de această obligație. De asemenea, este scutit de obligația de a depune o garanție vânzătorul sau donatorul bunului care și-a reținut dreptul de uzufruct.

În cazul în care uzufructuarul este scutit de garanție, instanța, la cererea nudului proprietar, poate dispune depunerea unei garanții sau luarea unei măsuri conservatorii, atunci când uzufructuarul, prin fapta sa ori prin starea de insolvabilitate în care se află, pune în pericol drepturile nudului proprietar [art. 726 alin. (3) C.civ.].

Potrivit art. 727 C.civ., în cazul în care uzufructuarul nu poate oferi o garanție, instanța, la cererea nudului proprietar, va numi un administrator al imobilelor, caz în care se vor aplica dispozițiile legale referitoare la administrarea bunurilor altuia. De asemenea, instanța poate dispune ca fructele civile încasate și sumele ce reprezintă contravaloarea fructelor naturale și industriale percepute să fie depuse la o instituție de credit aleasă de părți, uzufructuarul urmând a încasa numai dobânzile aferente.

[1] Inventarul a fost definit în doctrina de specialitate ca fiind „un act prin care se constată cantitatea și natura bunurilor mobile supuse uzufructului. El conține enumerarea și descrierea bunurilor, și foarte adesea și valoarea lor” – C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *op. cit.*, vol. II, p. 219.

Totodată, nudul proprietar poate cere vânzarea bunurilor ce se uzează prin folosință și depunerea sumelor la o instituție de credit aleasă de părți, dobânzile revenind uzufructuarului.

Ca o excepție de la regulile de mai sus, uzufructuarul poate cere să îi fie lăsate o parte din bunurile mobile necesare folosinței sale sau a familiei sale, asumându-și obligația de a le restitui la stingerea uzufructului.

c) În timpul exercitării dreptului de uzufruct, uzufructuarul are obligația de a folosi lucrul ca un bun proprietar, de unde decurge îndatorirea de a întreține lucrul în bună stare și, deci, de a face reparațiile de întreținere.

d) Potrivit art. 730 alin. (1) C.civ., uzufructuarul are obligația să îl înștiințeze pe nudul proprietar despre necesitatea reparațiilor mari.

e) Articolul 729 alin. (4) C.civ. prevede că uzufructuarul are obligația de a efectua reparațiile mari, care în mod normal cad în sarcina nudului proprietar, atunci când acestea sunt determinate de neefectuarea reparațiilor de întreținere.

f) De asemenea, uzufructuarul mai are obligația de a-l informa pe nudul proprietar în legătură cu orice uzurpare a fondului și orice contestare a dreptului de proprietate, sub sancțiunea plății de daune-interese (art. 734 C.civ.).

g) Articolul 724 C.civ. instituie obligația în sarcina uzufructuarului de a nu schimba destinația dată bunului de către nudul proprietar, consacrand, totodată, și două excepții: cazul în care se asigură o creștere a valorii bunului și cazul în care nu se prejudiciază în niciun fel interesele nudului proprietar.

h) Articolul 733 C.civ. stabilește în sarcina uzufructuarului obligația de a suporta „toate sarcinile și cheltuielile ocazionate de litigiile privind folosința bunului, culegerea fructelor ori încasarea veniturilor. Dacă bunul este asigurat, pe durata uzufructului primele de asigurare sunt plătite de uzufructuar”.

i) De asemenea, conform art. 743 alin. (3) C.civ., legatarul uzufructului universal ori cu titlu universal este obligat să achite, în proporție cu obiectul uzufructului și fără niciun drept de restituire, legatele cu titlu particular având ca obiect obligații de întreținere sau, după caz, rente viagere.

j) La încetarea dreptului de uzufruct (afară de cazul când uzufructul s-a stins prin consolidare sau prin pieirea totală a bunului și fără culpa uzufructuarului), se pune problema lichidării acestuia, care implică obligația uzufructuarului de a restitui bunul nudului proprietar în starea în care se află la data stingerii uzufructului, cu excepția cvasiuzufructului, când va restitui bunuri de aceeași calitate, cantitate și valoare cu cele primite, la alegerea nudului proprietar, ori contravaloarea acestora la data stingerii uzufructului.

Așa cum am arătat, art. 713 alin. (3) C.civ. permite uzufructuarului să dispună și de bunurile care, fără a fi consumptibile, se deteriorează rapid, caz în care, la sfârșitul uzufructului, uzufructuarul va fi obligat la restituirea valorii pe care ar fi avut-o bunul la data stingerii uzufructului.

k) Dacă este cazul, uzufructuarul va fi obligat la despăgubiri pentru eventuala pieire sau deteriorare a lucrului din culpa sa. În acest sens, art. 725 C.civ. instituie obligația uzufructuarului de a-l despăgubi „pe nudul proprietar pentru orice prejudiciu cauzat prin folosirea necorespunzătoare a bunurilor date în uzufruct”.

3.3. Drepturile nudului proprietar

Nudul proprietar beneficiază de *ius abutendi*, precum și, în raporturile cu uzufructuarul, de *ius possidendi*, iar de aici decurg următoarele drepturi:

a) dreptul de a dispune de bun, inclusiv prin înstrăinare, însă cu respectarea atributelor ce aparțin uzufructuarului, ceea ce înseamnă că obiectul înstrăinării îl va constitui doar nuda proprietate;

b) dreptul de a beneficia de produsele bunului (aceasta, deoarece perceperea lor consumă substanța bunului, ceea ce implică o dispoziție materială), afară de cazul în care se prevede altfel;

c) posibilitatea de a exercita acțiunile în justiție în vederea apărării drepturilor conferite de nuda proprietate: acțiunea în revendicare, acțiunea posesorie, acțiunea personală izvorâtă din convenția de constituire a dreptului de uzufruct, acțiunea negatorie.

3.4. Obligațiile nudului proprietar

a) Principala obligație ce revine nudului proprietar este o obligație negativă, anume aceea de a nu împiedica ori stânjeni exercițiul dreptului de uzufruct.

b) Ca o primă obligație pozitivă, nudul proprietar are îndatorirea, potrivit art. 729 C.civ., de a suporta cheltuielile cu reparațiile mari, adică „acelea ce au ca obiect o parte importantă din bun și care implică o cheltuială excepțională, cum ar fi cele referitoare la consolidarea ori reabilitarea construcțiilor privind structura de rezistență, zidurile interioare și/sau exterioare, acoperișul, instalațiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora, la înlocuirea sau repararea motorului ori caroseriei unui automobil sau a unui sistem electronic în ansamblul său”.

Potrivit art. 730 C.civ., atunci când nudul proprietar nu efectuează la timp reparațiile mari, uzufructuarul le poate face pe cheltuiala sa, nudul proprietar

urmând a fi obligat la restituirea contravalorii lor până la sfârșitul anului în curs, actualizată la data plății.

c) De asemenea, nudul proprietar trebuie să suporte cheltuielile și sarcinile proprietății. În cazul în care acestea au fost suportate de uzufructuar, nudul proprietar este obligat la rambursarea acestora, iar în cazul uzufructului cu titlu oneros, și la plata dobânzii legale (art. 735 C.civ.).

d) Dacă dreptul de uzufruct s-a constituit printr-o convenție cu titlu oneros, există și obligația nudului proprietar de garanție pentru evicțiune.

e) Potrivit art. 743 alin. (1) C.civ., dacă uzufructuarul universal ori cu titlu universal plătește datoriile aferente masei patrimoniale sau părții din masa patrimonială date în uzufruct, nudul proprietar trebuie, la stingerea uzufructului, să restituie sumele avansate de uzufructuar, fără nicio dobândă.

4. Stingerea uzufructului

Articolul 746 C.civ. prevede următoarele cazuri de stingere a dreptului de uzufruct:

– *moartea uzufructuarului* ori, după caz, *încetarea personalității juridice*, chiar dacă termenul pentru care a fost constituit dreptul de uzufruct nu s-a împlinit;

– *ajungerea la termen*;

– *consolidare*, adică atunci când calitatea de uzufructuar și de nud proprietar se întrunesc în aceeași persoană;

– *renunțarea la uzufruct*;

– *neuzul timp de 10 de ani sau, după caz, timp de 2 ani în cazul uzufructului unei creanțe*.

Potrivit art. 747 C.civ., uzufructul poate înceta, la cererea nudului proprietar, și în cazul *abuzului de folosință* din partea uzufructuarului. Există abuz de folosință din partea uzufructuarului atunci când acesta aduce stricăciuni bunului asupra căruia s-a constituit dreptul de uzufruct sau îl lasă să se deterioreze. În acest caz, creditorii uzufructuarului pot interveni în proces în vederea conservării drepturilor lor, având, totodată, posibilitatea de a se angaja la repararea stricăciunilor și oferirea de garanții pentru viitor.

În funcție de împrejurări, instanța investită cu soluționarea cererii nudului proprietar poate dispune fie stingerea dreptului de uzufruct, fie preluarea folosinței bunului de către nudul proprietar, obligându-l pe acesta la plata, în favoarea uzufructuarului, a unei rente pe durata uzufructului.

De asemenea, potrivit art. 748 C.civ., uzufructul poate înceta și în cazul în care *bunul a fost distrus în întregime dintr-un caz fortuit* (dacă bunul a

pierit în parte, uzufructul continuă asupra părții rămase). Dacă este cazul, uzufructul va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului, regulile cvasiuzufructului fiind aplicabile în mod corespunzător.

Dreptul de uzufruct se mai poate stinge prin:

– *desființarea*, pe motiv de nulitate sau rezoluțiune, a *titlului de proprietate al nudului proprietar*, în măsura în care nu ar fi incidentă vreo excepție de la principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*;

– *desființarea titlului prin care s-a constituit dreptul de uzufruct*;

– *încetarea superficiei prin expirarea termenului sau prin pieirea construcției*, în cazul în care dreptul de uzufruct a fost constituit de superficialiar, dacă nu există o înțelegere contrară cu proprietarul terenului sau dacă legea nu prevede altfel;

– *exproprierea imobilului pentru cauză de utilitate publică*^[1].

[1] Potrivit art. 28 alin. (3) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, „uzul, uzufructul, abitația și superficia, precum și orice alte drepturi reale, cât și concesionarea și atribuirea în folosință se sting prin efectul exproprierii, titularii acestora având dreptul la despăgubiri”.

Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație

Dreptul de uz și dreptul de abitație sunt varietăți ale dreptului de uzufruct.

În ambele cazuri, titularul dobândește prerogativa de a folosi bunul și prerogativa de a-i culege fructele numai pentru nevoile lui și ale familiei sale.

Dreptul de uz este definit de art. 749 C.civ. ca fiind „dreptul unei persoane de a folosi lucrul altuia și de a-i culege fructele naturale și industriale numai pentru nevoile proprii și ale familiei sale”.

Prin urmare, titularul dreptului de uz nu poate culege și fructele civile, întrucât acestea se obțin prin folosința bunului de către o altă persoană, însă uzuarul nu are dreptul de a închiria sau arenda bunul asupra căruia poartă dreptul de uz.

Potrivit art. 750 C.civ., dreptul de abitație este dreptul titularului „de a locui în locuința nudului proprietar împreună cu soțul și copiii săi, chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și cu părinții ori alte persoane aflate în întreținere”.

Deosebirea dintre dreptul de uz și dreptul de abitație constă în obiectul lor, în sensul că, atunci când acest obiect este o locuință, suntem în prezența unui drept de abitație, iar în toate celelalte cazuri, a unui drept de uz. Într-o altă formulare, se poate spune că dreptul de abitație este un drept de uz având ca obiect o locuință.

Ambele drepturi pot fi constituite în temeiul unui act juridic sau prin alte moduri prevăzute de lege (art. 751 C.civ.).

Articolul 752 C.civ. instituie interdicția titularului dreptului de uz sau de abitație de a ceda dreptul sau de a închiria ori arenda bunul ce face obiectul acestor drepturi.

În cazul în care titularul dreptului de uz sau de abitație este îndreptățit să perceapă toate fructele naturale și industriale produse de bun ori, după caz, să ocupe întreaga locuință, este dator să plătească toate cheltuielile de cultură și reparațiile de întreținere întocmai ca și uzufructuarul. Dacă titularul dreptului de uz sau de abitație nu este îndreptățit să perceapă decât o parte din fructe ori să ocupe doar o parte din locuință, atunci va suporta cheltuielile de cultură sau de întreținere în proporție cu partea de care se folosește (art. 753 C.civ.).

Ambele drepturi sunt varietăți ale dreptului de uzufruct, așa încât li se aplică, astfel cum rezultă și din art. 754 C.civ., regulile din materia uzufructului

referitoare la constituirea și la stingerea dreptului, precum și la raporturile juridice dintre nudul proprietar și titularul dezmembrământului.

Menționăm că există și un drept de abitație de natură legală, anume dreptul de abitație al soțului supraviețuitor, reglementat de art. 973 C.civ.

Astfel, legea îi recunoaște soțului supraviețuitor un drept de abitație (gratuit) asupra locuinței care a aparținut defunctului dacă: nu este titular al niciunui „drept real de a folosi” o altă locuință corespunzătoare nevoilor sale; a locuit în casa respectivă până la data deschiderii moștenirii; această casă face parte din bunurile moștenirii.

Oricare dintre moștenitori poate cere fie restrângerea dreptului de abitație, dacă locuința nu este necesară în întregime soțului supraviețuitor, fie schimbarea obiectului abitației, dacă pune la dispoziția soțului supraviețuitor o altă locuință corespunzătoare.

Dreptul de abitație al soțului supraviețuitor se stinge la partaj, dar nu mai devreme de un an de la data deschiderii moștenirii. Acest drept încetează, chiar înainte de împlinirea termenului de un an, în caz de recăsătorire a soțului supraviețuitor.

Mai reținem că litigiile cu privire la dreptul de abitație al soțului supraviețuitor se soluționează de către instanța competentă să judece partajul moștenirii, care va hotărî de urgență, în camera de consiliu.

Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute

1. Noțiune și caractere juridice

Articolul 755 alin. (1) C.civ. definește servitutea ca fiind „sarcina care grevează un imobil, pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar”, alin. (2) al aceluiași articol stabilind că „utilitatea rezultă din destinația economică a fondului dominant sau constă într-o sporire a confortului acestuia”.

Din această definiție rezultă următoarele caractere juridice^[1] ale dreptului de servitute, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate:

– servitutea constituie un *ius in re aliena*, adică un drept real (iar nu personal) constituit asupra bunului altei persoane decât titularul dreptului de servitute;

– servitutea presupune obligatoriu două bunuri imobile (nu neapărat vecine) prin natura lor, ce aparțin la doi proprietari diferiți, dintre care imobilul în folosul căruia se instituie servitutea poartă denumirea de fond dominant, iar imobilul grevat de această sarcină se numește fond aservit (așadar, servitutea este întotdeauna un drept imobiliar);

– servitutea este un accesoriu al fondului. În consecință, ea nu poate fi despărțită de fond pentru a constitui un drept de sine stătător; este inadmisibilă înstrăinarea sau ipotecarea dreptului de servitute în mod distinct de înstrăinarea sau ipotecarea fondului dominant; dreptul de servitute se transmite odată cu fondul dominant, chiar în lipsa unei stipulații exprese în acest sens în actul juridic de înstrăinare a fondului dominant; sarcina ce corespunde dreptului de servitute urmează fondul aservit în mâinile oricărui dobânditor al acestuia (sub condiția respectării formalităților de publicitate imobiliară);

– servitutea are un caracter perpetuu (ce decurge din caracterul accesoriu), în sensul că, dacă părțile nu au prevăzut un termen și dacă situația care a generat servitutea se menține, dreptul de servitute va dura cât timp vor exista cele două fonduri, transmițându-se moștenitorilor;

– servitutea este indivizibilă, în sensul că servitutea grevează întregul fond aservit și profită întregului fond dominant; dacă imobilul aservit este proprietate comună, servitutea nu se poate constitui decât cu acordul tuturor

[1] A se vedea și C.A. Ploiești, s. civ., dec. nr. 167/2010, portal.just.ro.

coproprietarilor, în schimb, s-a decis^[1] că, dacă imobilul dominant este proprietate comună, servitutea se poate stabili fără a fi necesar acordul tuturor coproprietarilor.

2. Clasificarea servituțiilor

După cum există sau nu un semn de exteriorizare a servituției, art. 760 C.civ. distinge între:

- servituți aparente, adică „acelea a căror existență este atestată de un semn vizibil de servitute, cum ar fi o ușă, o fereastră, un apeduct”;
- servituți neaparente, adică „acelea a căror existență nu este atestată de vreun semn vizibil de servitute, cum ar fi servitutea de a nu construi ori de a nu construi peste o anumită înălțime” (de altfel, prin însăși natura lor, servituțiile negative sunt neaparente).

În funcție de modul de exercitare a servituțiilor, art. 761 C.civ. deosebește între:

- servituți continue, adică „acelea al căror exercițiu este sau poate fi continuu fără a fi necesar faptul actual al omului, cum ar fi servitutea de vedere ori servitutea de a nu construi”;
- servituți necontinue, adică „acelea pentru a căror existență este necesar faptul actual al omului, cum ar fi servitutea de trecere cu piciorul ori cu mijloace de transport”^[2].

Din punctul de vedere al obiectului lor, servituțiile se clasifică, astfel cum prevede art. 762 C.civ., în:

- servituți pozitive, adică „acelea prin care proprietarul fondului dominant exercită o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit, cum ar fi servitutea de trecere”, servitutea de a lua apă de la o fântână situată pe fondul vecinului;
- servituți negative, adică „acelea prin care proprietarul fondului aservit este obligat să se abțină de la exercitarea unora dintre prerogativele dreptului său de proprietate, cum ar fi servitutea de a nu construi” sau planta pe o anumită distanță de la linia hotarului.

Această ultimă clasificare prezintă importanță în materia dobândirii dreptului de servitute prin uzucapiune, în sensul că, potrivit art. 763 C.civ., „prin

[1] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 385/1989, în *Dreptul nr. 1-2/1990*, p. 127.

[2] Dreptul de a lua apă din fântâna sau izvorul situat pe terenul proprietatea altei persoane constituie o servitute discontinuă și neaparentă – C.A. Suceava, s. civ., dec. nr. 532/2000, citată de V. TERZEA, *op. cit.*, p. 741.

uzucapiune tabulară poate fi dobândită orice servitute, iar prin uzucapiune extratabulară pot fi dobândite numai servituțiile pozitive”.

3. Constituirea servituții

Potrivit art. 756 C.civ., servituțiile se pot constitui:

– prin act juridic (convenție sau legat). Principiul în materie este dat de libertatea constituirii oricăror asemenea servituți, în măsura în care nu impun proprietarului fondului aservit un fapt personal (deci să nu aibă ca obiect prestații personale) și nu contravin ordinii publice^[1].

Convenția de constituire a servituții trebuie să fie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute (art. 1244 C.civ.), deoarece servitutea, fiind un drept real imobiliar, este supusă înscrierii în cartea funciară;

– prin uzucapiune tabulară și extratabulară, însă, în cazul acesteia din urmă, numai dacă este vorba de o servitute pozitivă.

Articolul 758 C.civ. reglementează posibilitatea constituirii unei servituți în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant, iar nu numai pentru o utilitate existentă la data constituirii.

4. Exercițarea dreptului de servitute

4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant

Proprietarul fondului dominant are dreptul de a se folosi de servitute numai în conformitate cu titlul de constituire, fără a agrava situația fondului aservit și fără a produce prejudicii proprietarului fondului aservit [art. 768 C.civ.].

Dacă exercițarea unei servituți (principale) implică și o altă servitute (accesorie), proprietarul fondului dominant va exercita și această din urmă servitute, de exemplu, servitutea de a lua apă din fântâna aflată pe terenul altuia presupune și servitutea de trecere pe acel teren.

^[1] S-a susținut că, de principiu, servituțiile nu pot fi constituite prin acte juridice unilaterale, întrucât este nevoie de consimțământul proprietarilor celor două fonduri – V. STOICA, *op. cit.*, p. 232. Însă, în ipoteză în care proprietarul a două imobile lasă, prin testament, cele două imobile în proprietatea a două persoane diferite, ar fi posibil să se stabilească astfel un raport de servitute între cele două imobile, spre exemplu, o servitute contrară limitei legale în exercițarea dreptului de proprietate referitoare la vederea asupra proprietății vecinului.

Proprietarul fondului dominant poate să exercite o acțiune în justiție specifică acestei materii, prin care se apără dreptul de servitute, anume acțiunea confesorie de servitute, care poate fi intentată împotriva oricărei persoane ce împiedică exercitarea dreptului de servitute, inclusiv împotriva proprietarului imobilului aservit.

În măsura în care servitutea a fost constituită prin convenție, proprietarul imobilului dominant mai poate exercita împotriva proprietarului imobilului aservit și o acțiune contractuală.

Întrucât în cazul servituților pozitive există o posesie prin care se exercită o parte din prerogativele dreptului de proprietate asupra fondului aservit, urmează să admitem că titularul dreptului de servitute are la îndemână și acțiunea posesorie.

În lipsă de stipulație contrară, obligația principală a proprietarului fondului dominant, de care acesta este ținut indiferent de modul în care s-a constituit servitutea, este aceea de a lua „toate măsurile și de a face, pe cheltuiala sa, toate lucrările pentru a exercita și conserva servitutea” [art. 765 alin. (1) C.civ.].

Potrivit art. 765 alin. (2) C.civ., „cheltuielile legate de conservarea acestor lucrări revin celor doi proprietari, proporțional cu avantajele pe care le obțin, în măsura în care lucrările efectuate pentru exercițiul servituții sunt necesare și profită inclusiv fondului aservit”. Rezultă că, în cazul în care lucrările nu profită și fondului aservit, cheltuielile vor fi suportate numai de proprietarul fondului dominant.

4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit

Obligația principală a proprietarului fondului aservit, instituită de art. 767 alin. (1) C.civ., este aceea de a se abține „de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții. Astfel, el nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituții în alt loc”.

Alineatul (2) al aceluiași articol prevede o excepție, în sensul că proprietarul fondului aservit poate schimba locul în care se exercită servitutea numai dacă sunt îndeplinite două condiții:

- existența unui interes serios și legitim, spre exemplu, dacă servitutea, în forma stabilită inițial, a devenit prea împovărătoare sau dacă îl împiedică să facă anumite reparații folositoare;
- exercitarea servituții să rămână la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant.

În măsura în care sunt îndeplinite aceste două condiții, titularul dreptului de servitute nu poate refuza noul loc de exercitare a servituții.

Dacă prin titlu s-a stabilit obligația pentru proprietarul fondului aservit de a face unele cheltuieli pentru folosirea și păstrarea servituții, există posibilitatea de a se scuti de această sarcină, prin abandonarea fondului aservit la dispoziția proprietarului fondului dominant. În acest sens, art. 766 C.civ. stipulează că, „în toate cazurile în care cheltuielile lucrărilor necesare pentru exercitarea și conservarea servituțiilor revin proprietarului fondului aservit, acesta se va putea exonera de obligație renunțând la dreptul de proprietate asupra fondului aservit în întregime sau asupra părții din fondul aservit necesare pentru exercitarea servituții în favoarea proprietarului fondului dominant”, dispozițiile în materie de carte funciară fiind aplicabile.

Proprietarul fondului aservit poate să exercite anumite acțiuni în justiție, anume:

- acțiunea negatorie (spre exemplu, atunci când proprietarul fondului dominant continuă să exercite servitutea, deși a intervenit o cauză de stingere a acesteia);
- acțiunea posesorie (prin care solicită să se înlăture tulburarea ce i se aduce de o persoană care pretinde a exercita o servitute);
- acțiunile personale ce izvorăsc din convenția de constituire a servituții.

4.3. Exercițarea servituții în caz de împărțire a fondurilor

Articolul 769 C.civ. conține anumite reguli referitoare la exercitarea servituții în caz de împărțire a fondurilor.

Astfel:

- dacă fondul dominant se împarte, servitutea va putea fi exercitată pentru uzul și utilitatea fiecărei părți, fără ca situația fondului aservit să poată fi agravată;
- dacă fondul aservit se împarte, servitutea se poate exercita, pentru uzul și utilitatea fondului dominant, pe toate părțile rezultate din împărțire, afară de cazul în care s-ar agrava situația fondului aservit ori s-ar produce prejudicii proprietarului (proprietarilor) fondului aservit;
- dacă servitutea este exercitată pentru uzul și utilitatea exclusivă a uneia dintre părțile despărțite din fondul dominant ori nu se poate exercita decât pe una dintre părțile despărțite din fondul aservit, servitutea asupra celorlalte părți se stinge.

5. Stingerea servituțiilor

Potrivit art. 770 C.civ., „servituțiile se sting pe cale principală prin radierea lor din cartea funciară pentru una dintre următoarele cauze:

- a) consolidarea;
- b) renunțarea proprietarului fondului dominant;
- c) ajungerea la termen;
- d) răscumpărarea;
- e) imposibilitatea definitivă de exercitare;
- f) neuzul timp de 10 de ani;
- g) dispariția oricărei utilități a acestora.

Servitutea se stinge, de asemenea, prin exproprierea fondului aservit, dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat”.

Prin consolidare, ca modalitate de stingere a dreptului de servitute, se înțelege reunirea proprietății fondului dominant și a proprietății fondului aservit în patrimoniul aceleiași persoane, indiferent dacă această persoană este proprietarul fondului dominant, proprietarul fondului aservit sau un terț care a dobândit atât fondul dominant, cât și fondul aservit (servitutea renaște însă dacă se desfășurează actul juridic în urma căruia s-a produs consolidarea).

Cel de-al doilea mod de stingere a dreptului de servitute (renunțarea proprietarului fondului dominant) presupune radierea dreptului de servitute din cartea funciară, radierea implicând, așa cum rezultă din art. 885 alin. (2) teza I C.civ., consimțământul titularului dreptului de servitute.

Deși dreptul de servitute are un caracter perpetuu, acesta poate fi constituit și pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin titlul de constituire. În acest caz, dreptul de servitute va înceta la expirarea duratei pentru care a fost constituit, iar pentru radierea lui din cartea funciară nu este necesar consimțământul titularului dreptului de servitute.

Cât privește încetarea servituții prin răscumpărare, art. 772 C.civ. se referă la o situație particulară, stabilind că „servitutea de trecere va putea fi răscumpărată de proprietarul fondului aservit dacă există o disproporție vădită între utilitatea care o procură fondului dominant și inconvenientele sau deprecierea provocată fondului aservit”. În caz de neînțelegere între părți, instanța poate suplini consimțământul proprietarului fondului dominant. Instanța va verifica dacă sunt îndeplinite condițiile pentru ca servitutea să poată fi răscumpărată, va stabili prețul de răscumpărare ținând seama de vechimea servituții și de schimbarea valorii fondurilor, dispunând, totodată, și radierea dreptului de servitute din cartea funciară.

Apreciem că, din împrejurarea că art. 772 C.civ. se referă la răscumpărarea servituții de trecere, nu ar trebui trasă concluzia că numai această servitute ar fi susceptibilă de răscumpărare.

În cazul imposibilității de a mai exercita servitutea, ar fi totuși posibil ca împrejurarea care a generat această imposibilitate să dispară, ipoteză în care, dacă nu a trecut termenul de 10 ani prevăzut de art. 770 alin. (1) lit. f) C.civ., apreciem că servitutea va renaște în condițiile sale inițiale. Prin urmare, imposibilitatea de a mai exercita servitutea reprezintă mai degrabă o cauză de suspendare a exercitării servituții, iar nu de stingere a ei, stingerea urmând a se produce fie prin expirarea termenului de 10 ani, fie prin pierderea lucrului ori o altă asemenea împrejurare din care să rezulte, fără niciun dubiu, că imposibilitatea de exercitare a servituții are caracter definitiv.

În cazul stingerii servituții prin neuz, termenul de 10 de ani se calculează, potrivit art. 771 alin. (1) C.civ., de la data ultimului act de exercițiu în cazul servituții necontinue, respectiv de la data primului act contrar servituții continue. Însă, conform art. 771 alin. (2) C.civ., servitutea exercitată de către un coproprietar sau de către uzufructuar profită și celorlalți coproprietari sau nudului proprietar.

Având în vedere că, potrivit art. 755 C.civ., servitutea este constituită pentru uzul sau utilitatea unui imobil, dispariția utilității pentru care servitutea a fost constituită atrage stingerea acestei sarcini.

Exproprierea fondului aservit pentru cauză de utilitate publică duce la stingerea dreptului de servitute dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat. Rezultă că va fi menținută acea servitute care este compatibilă și cu dreptul de proprietate publică. De altfel, art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică prevede că „servituțiile stabilite prin fapta omului se sting în măsura în care devin incompatibile cu situația naturală și juridică a obiectivului urmărit prin expropriere”. Dacă este cazul, compatibilitatea sau incompatibilitatea servituții cu utilitatea publică va fi stabilită de către instanță.

În cazul în care dreptul de servitute a fost constituit de superficiar, încetarea superficiei prin expirarea termenului sau prin pierderea construcției atrage și încetarea dreptului de servitute, dacă nu există o înțelegere contrară cu proprietarul terenului sau dacă legea nu prevede altfel [art. 699 alin. (3) teza I și art. 701 alin. (1) C.civ.].

Deși nu sunt prevăzute expres de lege, pot constitui cauze de stingere a dreptului de servitute și:

- pierderea fondului aservit;
- desființarea titlului de proprietate al celui ce a constituit servitutea sau al celui în folosul căruia s-a constituit servitutea;
- desființarea titlului prin care s-a constituit servitutea.

Capitolul al V-lea. Fiducia și administrarea bunurilor altuia

Secțiunea 1. Fiducia

1. Noțiune și obiect

Instituția fiduciei reprezintă o veritabilă aplicație a divizibilității patrimoniului, ea regăsindu-se printre masele patrimoniale de afectațiune enumerate de art. 31 alin. (3) C.civ.

Potrivit art. 773 C.civ., „fiducia este operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constitutori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciar care le exercită cu un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari. Aceste drepturi alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor”.

Subliniem că, așa cum stabilește și art. 774 alin. (2) C.civ., prevederile din art. 773 și urm. C.civ. reprezintă dreptul comun în materia fiduciei, astfel încât legea specială în temeiul căreia este stabilită fiducia se completează cu acestea, în măsura în care nu cuprinde dispoziții contrare.

În ceea ce privește *obiectul* fiduciei, deși textul de lege se referă doar la transferul drepturilor reale și al drepturilor de creanță, fără a face vorbire și de lucrurile asupra cărora aceste drepturi poartă, este evident că, atunci când se vorbește de transferul drepturilor, trebuie avut în vedere și transferul lucrurilor asupra cărora aceste drepturi poartă^[1].

Din art. 773 C.civ. rezultă că pot forma obiect al transferului bunurile imobile sau mobile, de orice natură, corporale sau incorporale (drepturi de creanță, drepturi de proprietate intelectuală etc.), prezente sau viitoare.

[1] A se vedea și I. POPA, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență. Vol. I. Art. 1-952*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 1085.

În ceea ce privește drepturile reale principale, precizăm că pot forma obiect al fiduciei dreptul de proprietate, dreptul de suprafață, dar și dreptul de uzufruct, întrucât este posibilă cesiunea uzufructului (art. 714 C.civ.), precum și dreptul de servitute, însă, în privința acestuia din urmă, numai odată cu fondul dominant. Referitor la dreptul de uz și de abitație, acestea nu pot fi transferate prin intermediul operațiunii fiduciare, întrucât, conform art. 752 C.civ., ele nu pot fi cedate.

Atunci când dreptul de proprietate este transmis cu titlu fiduciar, fiduciarul dobândește cele trei atribute ale proprietății (posesie, folosință și dispoziție), el putând să dispună în mod absolut de bunurile transmise, dreptul său fiind limitat prin scopul fiduciei stabilit în contract și pentru o perioadă limitată de timp, respectiv *durata* fiduciei, ce nu poate depăși 33 de ani de la data încheierii contractului.

De transferul dreptului de proprietate se leagă și problema riscului pieririi fortuite a bunului. Astfel, potrivit art. 558 C.civ., „proprietarul suportă riscul pieririi bunului, dacă acesta n-a fost asumat de o altă persoană sau dacă prin lege nu se dispune altfel”. Având în vedere că fiduciarul devine, prin efectul fiduciei, proprietar deplin, el va suporta riscul pieririi bunului ce face obiectul fiduciei.

În exercitarea atributelor dreptului de proprietate, fiduciarul trebuie să se arate demn de încrederea pe care i-a acordat-o constituitorul, trebuind să dea dreptului de proprietate o folosință conformă scopului pentru care el a primit proprietatea. Altfel spus, fiducia constă în a face din proprietate un simplu instrument de realizare a unei finalități. Această finalitate a fiduciei nu este definită de Codul civil, însă în doctrină s-a statuat că pentru fiducia trebuie avute în vedere două finalități, anume^[1]:

- fiducia cu scop de gestiune;
- fiducia cu scop de garanție.

Conform art. 773 C.civ., pot forma obiect al fiduciei și garanțiile, adică acele drepturi reale accesorii reglementate de Codul civil, anume: fideiusiunea (art. 2280-2320 C.civ.); ipoteca (art. 2343-2479 C.civ.); gajul (art. 2480-2494 C.civ.).

Indiferent de obiectul său, fiducia nu poate constitui mijlocul prin care se realizează o liberalitate indirectă în folosul beneficiarului, în caz contrar, contractul de fiducia fiind lovit de nulitate absolută (art. 775 C.civ.).

[1] O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *op. cit.*, p. 391; I. POPA, *Contractul de fiducia reglementat de noul Cod civil*, în R.R.D.P. nr. 2/2011, p. 227.

2. Izvoarele fiduciei

Potrivit art. 774 alin. (1) C.civ., fiducia poate fi stabilită prin lege sau prin contract încheiat în formă autentică.

Per a contrario, rezultă că fiducia nu poate lua naștere prin testament sau prin hotărâre judecătorească.

Atunci când fiducia este constituită prin contract, aceasta prezintă următoarele caractere juridice:

– este un contract solemn, care trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute, deci forma autentică este cerută *ad validitatem*;

– este un contract *intuitu personae*, având în vedere că încheierea sa se bazează pe calitățile sau pregătirea profesională a fiduciarului;

– este un contract sinalagmatic, întrucât dă naștere la drepturi și obligații de partea ambelor părți;

– este un contract fie cu titlu oneros, fie cu titlu gratuit. Astfel, potrivit art. 784 C.civ., „fiduciarul va fi remunerat potrivit înțelegerii părților, iar în lipsa acesteia, potrivit regulilor care cârmuiesc administrarea bunurilor altuia”, în timp ce, conform art. 793 alin. (1) C.civ., „cu excepția cazului în care, potrivit legii, actului constitutiv sau înțelegerii ulterioare a părților ori împrejurărilor concrete, administrarea se realizează cu titlu gratuit, administratorul are dreptul la o remunerație stabilită prin actul constitutiv sau prin înțelegerea ulterioară a părților, prin lege ori, în lipsă, prin hotărâre judecătorească. În acest ultim caz, se va ține seama de uzanțe și, în lipsa unui asemenea criteriu, de valoarea serviciilor prestate de administrator”;

– este un contract comutativ, părțile cunoscând la momentul încheierii contractului existența și întinderea drepturilor și obligațiilor. Se admite că, în anumite situații, contractul de fiducia poate deveni aleatoriu, atunci când durata contractului (ce nu poate depăși 33 de ani) depinde de un eveniment viitor și incert, cum ar fi durata vieții beneficiarului;

– este un contract translativ de drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente ori viitoare.

Mai reținem că, potrivit art. 774 C.civ., fiducia trebuie să fie expresă, neputând fi deci dedusă din alte operațiuni juridice.

3. Părțile contractului de fiducia

Conform art. 776 C.civ., părțile contractului de fiducia sunt constituitorul și fiduciarul.

Astfel, art. 776 alin. (1) C.civ. prevede că orice persoană fizică sau juridică poate avea calitatea de constitutor.

Având în vedere că textul nu distinge în mod expres, considerăm că poate avea calitatea de constitutor orice persoană fizică sau juridică (cu sau fără scop lucrativ), de naționalitate română sau străină.

În ceea ce privește calitatea de fiduciar, art. 776 alin. (2) C.civ. stabilește că această calitate poate fi îndeplinită numai de instituțiile de credit, societățile de investiții și de administrare a investițiilor, societățile de servicii de investiții financiare, societățile de asigurare și de reasigurare legal înființate. De asemenea, potrivit art. 776 alin. (3) C.civ., pot avea calitatea de fiduciar notarii publici și avocații, indiferent de forma de exercitare a profesiei.

Atât constitutorul, fie că este persoană fizică sau juridică, cât și fiduciarul trebuie să aibă capacitate de exercițiu necesară încheierii actelor de dispoziție, deci capacitate de exercițiu deplină.

În cazul minorului sau al celui pus sub interdicție judecătorească, contractul de fiducie poate fi încheiat de către tutore numai cu avizul consiliului de familie și autorizarea instanței de tutelă, sub sancțiunea anulării actului. Fac excepție actele cu privire la bunurile supuse pieirii, alterării sau deprecierei, precum și cele devenite nefolositoare pentru minor, ce pot fi încheiate de tutore fără avizul consiliului de familie și fără autorizarea instanței de tutelă^[1] (art. 144 C.civ.).

Potrivit art. 778 C.civ., în absența unei stipulații contrare, constitutorul poate, în orice moment, să desemneze un terț care să îi reprezinte interesele în executarea contractului și care să îi exercite drepturile născute din contractul de fiducie.

În ceea ce privește beneficiarul fiduciei, art. 777 C.civ. stabilește că poate fi beneficiar al fiduciei constitutorul, fiduciarul sau o terță persoană. Prin urmare, beneficiarul fiduciei poate cumula calitatea de beneficiar cu cea de constitutor sau fiduciar.

În cazul în care beneficiarul este o terță persoană, aceasta nu este parte în contractul de fiducie, urmând a se aplica în mod corespunzător dispozițiile legale din materia stipulației pentru altul. Astfel, în patrimoniul beneficiarului vor lua naștere, ca efect al contractului încheiat între constitutor și fiduciar, drepturi de creanță ce îi conferă beneficiarului posibilitatea obligării fiduciarului la executarea prestațiilor la care s-a obligat prin contractul de fiducie, corelative drepturilor beneficiarului.

[1] I. POPA, *op. cit.*, 2012, p. 1094.

Dreptul care se exercită în folosul beneficiarului este afectat de o condiție suspensivă constând în acceptarea fiduciei de către terțul beneficiar, până la acest moment fiind recunoscut dreptul constituitorului de a denunța unilateral contractul de fiducie [art. 789 alin. (1) C.civ.].

După acceptarea de către beneficiar, contractul nu mai poate fi modificat sau revocat de către părți ori denunțat unilateral de către constituitor decât cu acordul beneficiarului sau, în absența acestuia, cu autorizarea instanței judecătorești [art. 789 alin. (2) C.civ.]. Apreciem că o astfel de cerere are caracter contencios, întrucât poate afecta existența dreptului instituit în favoarea beneficiarului.

Deși Codul civil nu impune obligativitatea acceptului beneficiarului la încheierea contractului de fiducie, din art. 789 C.civ. („cât timp nu a fost acceptat de către beneficiar, contractul de fiducie poate fi denunțat unilateral de către constituitor. După acceptarea de către beneficiar, contractul nu poate fi modificat sau revocat de către părți ori denunțat unilateral de către constituitor decât cu acordul beneficiarului sau, în absența acestuia, cu autorizarea instanței judecătorești”) reiese că acest act de acceptare poate fi manifestat de către beneficiar, fiind o opțiune acordată de lege acestuia din urmă.

Ca și în cazul constituitorului, respectiv al fiduciarului, și beneficiarul trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu, având în vedere că:

- beneficiarul poate solicita în justiție înlocuirea fiduciarului în cazul în care acesta din urmă nu își îndeplinește obligațiile sau pune în pericol interesele ce i-au fost încredințate (art. 788 C.civ.);
- după acceptarea contractului de fiducie, acesta nu mai poate fi modificat, revocat de către părți sau denunțat unilateral decât cu acordul beneficiarului (art. 789 C.civ.).

4. Conținutul contractului de fiducie

Potrivit art. 779 C.civ., contractul de fiducie trebuie să cuprindă, sub sancțiunea nulității absolute, următoarele elemente:

- drepturile reale, drepturile de creanță, garanțiile și orice alte drepturi patrimoniale transferate. Apreciem că drepturile transmise trebuie să fie descrise de către părți în cuprinsul contractului de fiducie, prin indicarea precisă a tuturor elementelor de identificare, astfel încât să poată fi posibilă comunicarea fiduciei sistemelor de publicitate, respectiv Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare pentru bunurile mobile și cartea funciară pentru bunurile imobile;

– durata transferului, care nu poate depăși 33 de ani începând de la data încheierii sale. Desigur, contractul de fiducie poate înceta înainte de împlinirea termenului, de exemplu, prin realizarea scopului urmărit;

– identitatea constituitorului sau a constituitoarelor;

– identitatea fiduciarului sau a fiduciarilor;

– identitatea beneficiarului sau a beneficiarilor ori cel puțin regulile care permit determinarea acestora. Rezultă că, la data încheierii contractului de fiducie, precum și la data executării obligației de către fiduciar, beneficiarul (beneficiarii) fiduciei trebuie să fie determinat sau, cel puțin, determinabil. În caz contrar, considerăm că se vor aplica prevederile art. 1285 teza a II-a C.civ., fiducia urmând a profita constituitorului, fără a agrava însă sarcina fiduciarului;

– scopul fiduciei și întinderea puterilor de administrare și de dispoziție ale fiduciarului ori ale fiduciarilor.

Pe lângă clauzele obligatorii menționate anterior, contractul de fiducie mai poate cuprinde clauze referitoare la:

– reprezentarea intereselor constituitorului în executarea contractului și care să îi exercite drepturile născute din contractul de fiducie;

– interdicția expresă a posibilității fiduciarului de a face mențiune despre faptul că acționează în calitate de fiduciar în contul masei patrimoniale fiduciare, iar nu în contul bunurilor proprii [art. 782 alin. (1) C.civ.];

– interdicția expresă a posibilității fiduciarului de a solicita înscrierea în registrele de publicitate a calității sale, atunci când fiducia cuprinde drepturi a căror transmitere este supusă publicității [art. 782 alin. (2) C. civ.];

– obligarea fiduciarului la menționarea calității în care acționează, în caz contrar considerându-se că actul a fost încheiat de fiduciar în nume propriu [art. 782 alin. (3) C.civ.];

– obligația fiduciarului de a da socoteală cu privire la îndeplinirea obligațiilor sale și intervalele de timp la care trebuie îndeplinită această obligație (art. 783 C.civ.);

– limitarea puterilor fiduciarului. Potrivit art. 784 alin. (1) C.civ., „în raporturile cu terții, se consideră că fiduciarul are puteri depline asupra masei patrimoniale fiduciare, acționând ca un veritabil și unic titular al drepturilor în cauză, cu excepția cazului în care se dovedește că terții aveau cunoștința de limitarea acestor puteri”. În această situație, în cazul în care fiduciarul nu a îndeplinit obligația de publicitate cu privire la calitatea în care acționează și natura bunurilor asupra cărora acționează în raporturile cu terții, va fi considerat titular al drepturilor în cauză, excepție făcând cazul în care terții cunoșteau calitatea și limitarea puterilor fiduciarului;

– remunerația fiduciarului. Potrivit art. 784 alin. (2) C.civ., remunerația fiduciarului va fi stabilită prin înțelegerea părților și menționată în contractul de fiducie. În cazul în care părțile nu se înțeleg cu privire la cuantumul și natura remunerației, aceasta urmează a fi stabilită potrivit regulilor instituite de art. 793 C.civ. pentru stabilirea remunerației administratorului bunurilor altuia^[1];

– extinderea răspunderii patrimoniale a constitutorului și/sau fiduciarului. Potrivit art. 786 alin. (2) C.civ., prin contractul de fiducie se poate institui obligația fiduciarului și/sau constitutorului de a răspunde pentru o parte sau pentru tot pasivul fiduciei, caz în care se va urmări mai întâi activul masei fiduciare și apoi, dacă este necesar, bunurile fiduciarului și/sau constitutorului, în limita și ordinea prevăzute în contractul de fiducie.

Desigur că în contractul de fiducie mai pot fi prevăzute și alte clauze, cum ar fi cele referitoare la încetarea, denunțarea, modificarea sau revocarea contractului de fiducie, răspunderea contractuală etc.

Potrivit art. 781 C.civ., opozabilitatea fiduciei față de terți se face prin menționarea sa în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare. Drepturile reale imobiliare, precum și garanțiile reale imobiliare se înscriu, fiecare în parte, și în cartea funciară. Mai mult, având în vedere dispozițiile art. 885 C.civ., prin înscrierea în cartea funciară nu se va realiza doar opozabilitatea față de terți a drepturilor reale imobiliare, ci și efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară, desigur după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective.

5. Obligațiile fiduciarului

Pe lângă alte obligații ce-i pot incumba fiduciarului în temeiul actului de înființare a fiduciei, fiduciarul are și două obligații expres stabilite de Codul civil.

5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie

O primă obligație pe care fiduciarul o are este de natură fiscală și constă în înregistrarea, în termen de o lună de la încheiere, a contractului de fiducie și a modificărilor acestuia la organul fiscal competent să administreze sumele datorate de fiduciar bugetului general consolidat al statului [art. 780 alin. (1) C.civ.].

[1] De analiza detaliată a regulilor instituite de art. 793 C.civ. ne vom ocupa în secțiunea rezervată administrării bunurilor altuia.

Menționăm că această obligație de înregistrare a contractului de fiducie este, alături de forma autentică și mențiunile obligatorii, un element de validitate a contractului de fiducie, deoarece neînregistrarea contractului în condițiile impuse de textul de lege în discuție atrage nulitatea absolută a acestuia.

Regimul fiscal al operațiunilor fiduciare a fost reglementat prin O.G. nr. 30/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale^[1]. Astfel, de exemplu, prevederile art. 283¹ C. fisc. stabilesc că titularul impozitelor și taxelor locale aferente masei patrimoniale fiduciare este fiduciarul.

Potrivit art. 780 alin. (2) C.civ., atunci când masa fiduciară cuprinde drepturi reale imobiliare, acestea trebuie înregistrate, sub sancțiunea nulității absolute, „la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale competent pentru administrarea sumelor datorate bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale în raza cărora se află imobilul, dispozițiile de carte funciară rămânând aplicabile”. Se observă că și de data aceasta este vorba de o condiție de validitate a contractului de fiducie.

De asemenea, în cazul în care beneficiarul fiduciei este desemnat ulterior încheierii contractului și, pe cale de consecință, nu este precizat în contractul de fiducie, această operațiune trebuie să fie făcută prin act scris (de exemplu, act adițional la contractul de fiducie) și înregistrat în condițiile menționate, sub sancțiunea nulității absolute. În această ipoteză, art. 780 alin. (3) C.civ. instituie o excepție de la principiul simetriei formei, întrucât prevede doar forma scrisă pentru actul ulterior prin care este determinată persoana beneficiarului, iar nu forma autentică cerută *ad validitatem* pentru contractul de fiducie.

Dacă pentru transmiterea unor drepturi este necesară îndeplinirea unor cerințe speciale de formă, se va încheia un act separat cu respectarea cerințelor legale. În aceste cazuri, lipsa înregistrării fiscale atrage aplicarea sancțiunilor administrative prevăzute de lege [art. 780 alin. (4) C.civ.].

Acest din urmă text de lege instituie și excepții de la sancțiunea nulității absolute a lipsei înregistrării fiscale. Astfel, în cazul în care prin intermediul fiduciei se transmit drepturi pentru care legea impune, sub sancțiunea nulității absolute, anumite formalități speciale, atunci înregistrarea fiscală nu mai este o condiție de validitate a contractului de fiducie, nerespectarea acestei obligații fiind sancționată pe cale administrativă^[2].

[1] M. Of. nr. 627 din 2 septembrie 2011.

[2] R. CONSTANTINOVICI, în FL.A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 828.

5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală

În executarea contractului de fiducie, fiduciarul trebuie să dea socoteală constitutorului, în condițiile și la termenele stabilite în contract, cu privire la îndeplinirea obligațiilor ce îi revin.

De asemenea, fiduciarul trebuie să dea socoteală și beneficiarului sau reprezentantului constitutorului (atunci când constitutorul este pus sub tutelă sau curatelă), la intervalele de timp stabilite în contractul de fiducie, însă numai la cererea acestora (art. 783 C.civ.).

În cazul în care, în baza raportului, se dovedește că fiduciarul nu își îndeplinește obligațiile sau pune în pericol interesele încredințate, constitutorul, reprezentantul său ori beneficiarul poate cere înlocuirea fiduciarului, prin aplicarea prevederilor art. 788 C.civ.

6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului

În ceea ce privește prejudiciile cauzate de bunurile masei fiduciare, legiuitorul reglementează răspunderea fiduciarului doar pentru prejudiciile cauzate prin actele de conservare sau de administrare a masei patrimoniale fiduciare. Așadar, potrivit art. 787 C.civ., fiduciarul răspunde cu bunurile proprii doar pentru prejudiciile cauzate prin acte de conservare și administrare, urmând ca pentru actele de dispoziție să se aplice prevederile art. 786 C.civ.

Astfel, potrivit art. 786 C.civ., „bunurile din masa patrimonială fiduciară pot fi urmărite, în condițiile legii, de titularii de creanțe născute în legătură cu aceste bunuri sau de acei creditori ai constitutorului care au o garanție reală asupra bunurilor acestuia și a cărei opozabilitate este dobândită, potrivit legii, anterior stabilirii fiduciei. Dreptul de urmărire poate fi exercitat și de ceilalți creditori ai constitutorului, însă numai în temeiul hotărârii judecătorești definitive de admitere a acțiunii prin care a fost desființat sau a devenit inopozabil, în orice mod, cu efect retroactiv, contractul de fiducie”.

Răspunderea fiduciarului poate fi extinsă în condițiile art. 786 alin. (2) C.civ., caz în care acesta poate fi ținut să răspundă pentru o parte sau întreg pasivul fiduciei.

Așa cum am menționat deja, dacă fiduciarul nu își îndeplinește obligațiile sau pune în pericol interesele care i-au fost încredințate, se poate solicita instanței să dispună înlocuirea lui.

Procedura de înlocuire a fiduciarului are un caracter exclusiv judiciar, cererea putând fi introdusă de către constitutor sau reprezentantul acestuia,

precum și de către beneficiar. În cazul numirii de către instanță a unui nou fiduciar, acesta va avea toate drepturile și obligațiile stabilite prin contractul de fiducie.

Soluționarea cererii se face de urgență și cu precădere, însă până la soluționarea acesteia, administrarea masei patrimoniale va fi făcută de către un administrator provizoriu, care este numit de constituitor, reprezentantul său ori, în lipsa acestora, de beneficiar. În cazul în care administratorul provizoriu este desemnat concomitent de constituitor sau reprezentantul acestuia și beneficiar, va fi preferată numirea făcută de constituitor sau de reprezentantul său legal.

Mandatul administratorului provizoriu este limitat în timp, el încetând la data rămânerii definitive a hotărârii instanței prin care fie s-a dispus respingerea cererii de înlocuire a fiduciarului, fie s-a dispus înlocuirea fiduciarului.

Atât fiduciarul, cât și administratorul provizoriu pot fi numiți de către instanță numai în baza acordului expres al acestora. Înlocuirea fiduciarului produce efecte numai din momentul înregistrării noului fiduciar în conformitate cu prevederile art. 780 C.civ. (înregistrarea fiscală) și art. 781 C.civ. (opozabilitatea fiduciei). Formalitățile de înregistrare pot fi efectuate de către oricare dintre constituitor sau reprezentantul acestuia, noul fiduciar sau administratorul provizoriu.

7. Încetarea contractului de fiducie

Contractul de fiducie poate înceta, potrivit art. 790 C.civ., prin una dintre următoarele modalități:

- împlinirea termenului;
- realizarea scopului urmărit prin constituirea fiduciei, când aceasta intervine înainte de împlinirea termenului;
- renunțarea tuturor beneficiarilor la fiducie, dacă în contract nu s-a precizat cum vor continua raporturile fiduciare într-o asemenea situație. Declarațiile de renunțare trebuie să provină de la toți beneficiarii și trebuie să fie supuse aceluiași formalități de înregistrare ca și contractul de fiducie. Încetarea va produce efecte de la data înregistrării ultimei declarații de renunțare;
- deschiderea procedurii insolvenței împotriva fiduciarului sau, după caz, producerea efectelor reorganizării persoanei juridice.

De asemenea, potrivit art. 789 C.civ., contractul de fiducie poate fi denunțat unilateral de către constituitor, cât timp acesta nu a fost acceptat de către beneficiar.

Datorită caracterului *intuitu personae* al contractului de fiducie, acesta poate înceta și prin decesul sau, după caz, încetarea existenței fiduciarului.

Ca urmare a încetării contractului de fiducie, masa patrimonială fiduciară existentă în acel moment se va transfera la beneficiar. În cazul în care beneficiarul nu există la încetarea contractului de fiducie (fie nu a fost determinat, fie a decedat persoana fizică, fără a avea moștenitori, fie și-a încetat existența persoana juridică), masa patrimonială fiduciară existentă se va transfera la constituitor [art. 791 alin. (1) C.civ.].

Cu toate acestea, art. 791 alin. (2) C.civ. prevede că masa patrimonială fiduciară nu se va contopi cu restul patrimoniului beneficiarului sau constitutorului decât după plata datoriilor fiduciare, urmărindu-se protejarea creditorilor fiduciarilor față de creditorii personali ai beneficiarului sau constitutorului.

Secțiunea a 2-a. Administrarea bunurilor altuia

1. Noțiune și reglementare

Potrivit prevederilor art. 792 alin. (1) C.civ., „persoana care este împuternicită, prin legat sau convenție, cu administrarea unuia sau mai multor bunuri, a unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu care nu îi aparține are calitatea de administrator al bunului altuia”.

Administrarea bunurilor altuia poate avea ca izvor numai un act juridic, indiferent că ar fi vorba de legat sau de convenție.

În cazul în care administrarea bunurilor altuia a luat naștere prin legat, producerea efectelor este condiționată de acceptarea administrării de către legatar [art. 792 alin. (2) C.civ.].

Având în vedere că legea nu prevede în mod expres forma pe care acceptarea legatarului trebuie să o îmbrace, considerăm că se vor aplica regulile stabilite de Codul civil pentru acceptarea moștenirii.

Obiectul administrării îl poate constitui fie unul sau mai multe bunuri, fie o masă patrimonială ori un întreg patrimoniu.

În ceea ce privește calitatea de administrator, din art. 792 alin. (1) C.civ. rezultă că acesta nu trebuie să fie proprietarul bunurilor date în administrare.

Potrivit art. 792 alin. (4) C.civ., atunci când administratorul este o persoană fizică, aceasta trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu. Deși legea nu menționează expres, considerăm că și o persoană juridică poate avea calitatea de administrator, cu condiția respectării prevederilor art. 209 C.civ. referitoare la capacitatea de exercițiu a persoanei juridice.

Calitatea de beneficiar al administrării este deținută de titularul dreptului de proprietate al bunurilor date în administrare, care poate fi persoană fizică sau juridică.

Cu excepția cazului în care, potrivit legii, actului constitutiv sau înțelegerii ulterioare a părților ori împrejurărilor concrete, administrarea se realizează cu titlu gratuit, administratorul are dreptul la o remunerație stabilită prin actul constitutiv sau prin înțelegerea ulterioară a părților, prin lege ori, în lipsă, prin hotărâre judecătorească. În acest ultim caz, se va ține seama de uzanțe și, în lipsa unui asemenea criteriu, de valoarea serviciilor prestate de administrator [art. 793 alin. (1) C.civ.].

În cazul stabilirii remunerației de către instanța de judecată, cererea prin care este sesizată instanța are regimul juridic al unei acțiuni personale. Referitor la stabilirea remunerației, instanța trebuie să țină seama de uzanțe, iar în cazul în care acestea nu există, de valoarea serviciilor prestate de către administrator, stabilite în baza probelor administrate în cauza dedusă judecătii.

În cazul în care, potrivit art. 793 alin. (2) C.civ., o persoană care nu este împuternicită să exercite dreptul de administrare sau, deși împuternicită, acționează fără autorizare, este decăzută din dreptul de a mai pretinde plata vreunei remunerații, considerându-se că a acționat cu titlu gratuit. În acest caz, se vor aplica art. 1330-1340 C.civ. cu privire la gestiunea de afaceri.

În cazul în care administrarea are ca obiect un bun individual determinat (nefungibil), iar administratorul înstrăinează sau grevează bunul fără obținerea prealabilă a autorizației prevăzute de art. 799 alin. (1) C.civ., administratorul va putea fi obligat la repararea totală a prejudiciului cauzat, putând fi cerută și înlocuirea lui cu o altă persoană.

În concluzie, putem defini *administrarea bunurilor altuia* ca fiind *acea operațiune juridică prin care o persoană fizică sau juridică, numită administrator, este împuternicită, prin legat sau convenție, cu administrarea unui sau mai multor bunuri, a unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu aparținând unei alte persoane, numită beneficiar.*

2. Administrarea colectivă și delegarea

Există situații când mai multe persoane dețin calitatea de administrator, caz în care legea prevede anumite reguli referitoare la adoptarea hotărârilor și răspunderea administratorilor.

Astfel, potrivit art. 825 C.civ., dacă prin lege sau actul de desemnare nu se prevede altfel, hotărârile se adoptă cu voința majorității persoanelor ce îndeplinesc calitatea de administratori.

Cu toate acestea, actele de conservare pot fi încheiate în mod individual de către administratori.

Cu privire la celelalte acte, atunci când nu se poate atinge majoritatea impusă de lege pentru aprobarea lor valabilă, din cauza opunerii constante a unora dintre administratori, se poate cere autorizarea instanței, atunci când actele în cauză sunt urgente pentru administrare. Dacă neînțelegerile dintre administratori sunt repetate, punând în pericol administrarea, instanța poate dispune, la cererea oricărei persoane interesate, una dintre următoarele măsuri, expres stabilite de art. 826 alin. (3) C.civ.:

- a) stabilirea unui mecanism simplificat de adoptare a hotărârilor;
- b) repartizarea atribuțiilor între administratori;
- c) conferirea votului decisiv, în caz de paritate de voturi, unuia dintre administratori;
- d) înlocuirea administratorului sau, după caz, a administratorilor cărora le este imputabilă situația creată.

În ceea ce privește răspunderea administratorilor, aceștia răspund în mod solidar pentru îndeplinirea atribuțiilor conferite, excepție făcând cazul în care atribuțiile sunt repartizate între aceștia. Astfel, în cazul repartizării atribuțiilor între administratori prin lege, actul de desemnare sau hotărâre judecătorească, fiecare administrator va fi răspunzător pentru partea sa de administrare, însă numai atunci când repartizarea a fost respectată (art. 827 C.civ.).

Administratorii vor răspunde în solidar și atunci când, la momentul adopțării unei hotărâri, administratorul nu s-a opus sau, deși s-a opus, nu a notificat această opoziție beneficiarului într-un termen rezonabil. De asemenea, deși o hotărâre a fost aprobată în lipsa unuia dintre administratori, se prezumă că și acesta a aprobat hotărârea dacă nu face cunoscută opoziția sa celorlalți administratori și beneficiarului într-un termen rezonabil de la data la care a luat la cunoștință de hotărârea respectivă. Cu toate acestea, administratorul nu va răspunde atunci când dovedește că nu a putut, deși a luat parte la adunarea administratorilor, să notifice opoziția sa beneficiarului într-un termen rezonabil, pentru motive temeinice (art. 828 C.civ.).

Administratorul are dreptul de a delega parțial atribuțiile ce i-au fost conferite și de a delega un terț să îl reprezinte la încheierea unui anumit act. Cu toate acestea, potrivit art. 829 alin. (2) C.civ., acesta nu poate delega unei terțe persoane administrarea generală sau exercițiul unei puteri discreționare, cu excepția cazului în care delegarea se face către un coadministrator.

În ceea ce privește răspunderea administratorului substituit, legea distinge după cum beneficiarul a autorizat sau nu substituirea. Astfel, în cazul în care substituirea nu a fost autorizată de către beneficiar, administratorul răspunde pentru toate faptele celui substituit, iar în cazul în care substituirea a fost autorizată, administratorul răspunde numai pentru lipsa de diligență în alegerea sau îndrumarea înlocuitorului [art. 829 alin. (3) C.civ.].

Atunci când reprezentantul administratorului încheie acte prin care se încalcă prevederile actului de desemnare, acestea nu sunt opozabile beneficiarului. În acest caz, beneficiarul are și o acțiune directă împotriva reprezentantului administratorului pentru prejudiciile suferite, chiar și atunci când încredințarea reprezentării era autorizată în mod expres.

3. Formele de administrare

Codul civil reglementează două forme de administrare a bunurilor altuia: administrarea simplă și administrarea deplină, diferența dintre acestea constând în puterile de care se bucură administratorul.

3.1. Administrarea simplă

Potrivit art. 795 C.civ., în cazul administrării simple, administratorul este ținut „să efectueze toate actele necesare pentru conservarea bunurilor, precum și actele utile pentru ca acestea să poată fi folosite conform destinației lor obișnuite”.

În cadrul acestei forme de administrare, administratorul are următoarele atribuții:

- să culeagă fructele bunurilor și să exercite drepturile aferente administrării acestora [art. 796 alin. (1) C.civ.];

- să încaseze creanțele administrate, eliberând în mod valabil chitanțele corespunzătoare [art. 796 alin. (2) teza I C.civ.];

- să exercite drepturile aferente valorilor mobiliare pe care le are în administrare, precum dreptul de vot, de conversie și de răscumpărare [art. 796 alin. (2) teza a II-a C.civ.];

- să continue modul de folosire sau de exploatare a bunurilor frugifere fără a schimba destinația acestora, cu excepția cazului în care este autorizat de către beneficiar sau, în caz de împiedicare a acestuia, de către instanța judecătorească (art. 797 C.civ.);

- să investească sumele de bani aflate în administrarea sa în plasamentele considerate ca fiind sigure^[1] [art. 798 alin. (1) C.civ.];

- referitor la investițiile făcute anterior dobândirii de către acesta a calității sale ori efectuate de el însuși în calitate de administrator, administratorul poate să le modifice [art. 798 alin. (2) C.civ.].

De la regula potrivit căreia administratorul este îndrituit să efectueze toate actele de conservare și utile în vederea folosirii bunurilor în conformitate cu destinația lor obișnuită, prevederile art. 799 C.civ. instituie o derogare, care distinge între administrarea ce are ca obiect un bun *ut singuli* și administrarea ce are ca obiect o masă patrimonială sau un patrimoniu.

Astfel, în ceea ce privește administrarea ce poartă asupra unui bun *ut singuli*, administratorul poate înstrăina bunul sau îl poate greva cu o garanție

[1] Cu privire la plasamentele considerate sigure, art. 831 C.civ. prevede că „sunt prezumate a fi sigure plasamentele stabilite periodic de Banca Națională a României și de Comisia Națională a Valorilor Mobiliare”.

reală atunci când este necesar pentru conservarea valorii bunului, achitarea datoriilor ori menținerea modului de folosință potrivit destinației obișnuite a bunului. Aceste acte de dispoziție pot fi efectuate numai cu autorizarea prealabilă a beneficiarului ori, în caz de împiedicare a acestuia sau când nu a fost încă determinat, a instanței judecătorești. Excepție fac bunurile supuse deprecierii sau pieririi imediate, ce pot fi înstrăinate de administrator fără a avea nevoie de obținerea acestei autorizații.

În cazul administrării unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu, administratorul poate înstrăina sau greva cu o garanție reală un bun individual determinat, fără autorizație prealabilă, atunci când o astfel de operațiune este necesară pentru buna administrare a universalității. În toate celelalte cazuri, anume atunci când actul depășește limita unei bune administrări a patrimoniului, este necesară obținerea autorizației beneficiarului sau, după caz, a instanței de judecată.

Atunci când administratorul încheie un act de înstrăinare cu încălcarea obligației de a obține autorizația prealabilă, acesta va fi obligat la repararea integrală a prejudiciului cauzat prin actul de înstrăinare, reprezentând, totodată, și un motiv de înlocuire a administratorului.

3.2. Administrarea deplină

Potrivit art. 800 C.civ., administrarea deplină constă în obligația administratorului de a conserva și exploata bunul în scopul de a produce profit, de a spori patrimoniul sau de a realiza afectațiunea masei patrimoniale, atunci când aceasta este în interesul beneficiarului.

Astfel, dacă în cazul administrării simple obligația administratorului era o obligație de diligență, în cazul administrării depline, obligația asumată de administrator privește un rezultat determinat, anume obținerea de profit, sporirea patrimoniului sau realizarea unei afecțiuni a masei patrimoniale.

În atingerea scopului administrării, administratorul poate, conform art. 801 C.civ., să înstrăineze bunurile prin acte juridice cu titlu oneros, să le greveze cu sarcini reale, să le schimbe destinația ori să efectueze orice alte acte necesare sau utile, inclusiv orice formă de investiție, fără a avea nevoie de autorizarea prealabilă din partea beneficiarului.

4. Obligațiile administratorului față de beneficiar

a) Potrivit art. 802 C.civ., administratorul este obligat să acționeze numai în limitele puterilor ce i-au fost conferite, fiind ținut să respecte obligațiile ce

îi incumbă potrivit legii, actului constitutiv sau înțelegerii ulterioare a părților. Însă administratorul nu poate fi ținut răspunzător atunci când bunurile pier dintr-o cauză de forță majoră sau dintr-o altă cauză ce decurge din vechimea sau natura perisabilă ori din folosirea obișnuită și autorizată a acestora.

b) În îndeplinirea actelor întreprinse în calitatea sa, administratorul este obligat să acționeze cu diligența unui bun proprietar. Acesta este, totodată, obligat să acționeze cu onestitate și loialitate în vederea realizării optime a intereselor beneficiarului sau a scopului urmărit (art. 803 C.civ.).

Această obligație a administratorului trebuie analizată prin raportare la prevederile art. 812 C.civ., potrivit căruia, „în aprecierea limitelor răspunderii administratorului și a despăgubirilor datorate de acesta, instanța judecătorească va putea reduce întinderea acestora, ținând cont de circumstanțele asumării administrării sau de caracterul gratuit al serviciului administratorului”.

c) Administratorul are obligația de a evita apariția unui conflict de interese, neputând exercita atribuțiile ce i-au fost conferite în interesul său sau al unei terțe persoane. De asemenea, acesta trebuie să evite apariția unui conflict între interesul său propriu și obligațiile pe care le are în calitatea de administrator. Cu toate acestea, atunci când administratorul este și beneficiar al administrării, legiuitorul nu consideră că există un conflict de interese, el fiind obligat să își exercite atribuțiile în interesul comun al tuturor beneficiarilor, prin acordarea unui tratament egal interesului său și celui al celorlalți beneficiari (art. 804 C.civ.).

Atunci când administratorul ar avea un interes într-o anumită activitate și care este de natură să îl pună într-o situație de conflict de interese, acesta are, potrivit art. 805 C.civ., obligația de a-l anunța de îndată pe beneficiar. Totodată, acesta trebuie să îl anunțe pe beneficiar și cu privire la drepturile pe care le-ar putea invoca împotriva beneficiarului sau a bunurilor administrate, indicând, după caz, natura și valoarea drepturilor respective, cu excepția intereselor și drepturilor născute din actul constitutiv al administrării.

d) Articolul 806 C.civ. instituie în mod expres interdicția administratorului de a nu deveni, personal, parte într-un contract având ca obiect bunurile administrate. De asemenea, administratorului îi este interzis să dobândească, altfel decât prin succesiune, orice fel de drepturi asupra bunurilor respective sau împotriva beneficiarului.

Cu toate acestea însă, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, administratorul va putea încheia astfel de acte numai în baza împuternicirii exprese a beneficiarului sau, în caz de împiedicare a acestuia sau în cazul în care acesta nu a fost încă determinat, a instanței judecătorești.

e) Potrivit art. 807 C.civ., administratorul este obligat să țină o evidență a bunurilor sale proprii distinctă de cea a bunurilor preluate în administrare. Această obligație subzistă și în cazul în care, la preluarea bunurilor beneficiarului administrării, nu a fost întocmit un inventar.

f) Ca regulă, administratorul este obligat să nu folosească în propriul său avantaj bunurile administrate, precum și datele sau informațiile care îi parvin în virtutea administrării. De la această regulă, conform art. 808 C.civ., se poate deroga în baza acordului beneficiarului sau împuternicirii conferite prin lege, prin actul constitutiv sau prin înțelegerea ulterioară a părților.

g) În exercitarea atribuțiilor sale, administratorul nu are dreptul de a dispune, prin acte juridice cu titlu gratuit, de bunurile sau drepturile ce i-au fost încredințate, excepție făcând cazul în care interesul administrării o impune (art. 809 C.civ.).

h) În cazul în care administrarea are mai mulți beneficiari, concomitenți sau succesivi, administratorul are obligația de a acționa cu imparțialitate, ținând cont de drepturile și interesele fiecărui beneficiar (art. 811 C.civ.).

i) Administratorul este obligat, potrivit art. 842 C.civ., ca, o dată pe an cel puțin, să îi prezinte beneficiarului o dare de seamă a gestiunii sale. Legea nu prevede expres informațiile pe care trebuie să le conțină darea de seamă, arătând doar că trebuie să cuprindă toate informațiile necesare verificării exactității acesteia. Mai mult, darea de seamă poate fi auditată de către un expert independent, atunci când persoana interesată o solicită, iar, în caz de opoziție din partea administratorului, persoana interesată poate solicita instanței desemnarea unui expert independent pentru verificarea dării de seamă (art. 843 C.civ.).

În cazul pluralității de administratori, se va întocmi o singură dare de seamă, excepție făcând cazul în care atribuțiile lor au fost repartizate prin lege, prin actul constitutiv sau de către instanța judecătorească, iar această repartizare a fost respectată (art. 844 C.civ.).

j) Conform art. 845 C.civ., administratorul este obligat să îi permită beneficiarului, în orice moment, examinarea registrelor și a documentelor justificative ce au legătură cu gestiunea sa.

k) În baza unei clauze contractuale, a înțelegerii ulterioare a părților, a unei dispoziții legale sau a unei hotărâri judecătorești, administratorul poate fi obligat la întocmirea inventarului, subscrierea unei polițe de asigurare sau furnizarea unei garanții pentru buna executare a îndatoririlor sale.

Pentru ipoteza când administratorul este obligat să întocmească un inventar, art. 820 C.civ. prevede că acesta trebuie să cuprindă enumerarea completă a bunurilor încredințate sau conținutul masei patrimoniale ori

patrimoniul ce face obiectul administrării. De asemenea, inventarul mai poate conține, atunci când este cazul: datele de identificare a bunurilor imobile și descrierea bunurilor mobile, cu indicarea valorii acestora, iar în cazul unei universalități de bunuri mobile, o identificare corespunzătoare a universalității respective; identificarea sumelor de bani; lista instrumentelor financiare; lista datoriilor și recapitulația activului și pasivului, în cazul administrării unui patrimoniu. Inventarul se face, de regulă, în prezența beneficiarului notificat de administrator, iar, în cazul în care beneficiarul lipsește, inventarul va fi semnat de doi martori. Inventarul se întocmește prin înscris autentic sau înscris sub semnătură privată și trebuie să cuprindă data și locul întocmirii, semnătura autorului și a beneficiarului sau a celor doi martori, în cazul în care beneficiarul lipsește.

În cazul în care există constatări cuprinse în inventar cu privire la care beneficiarul nu a făcut obiecțiuni, acestea au forță probantă față de acesta.

În afara cazului în care inventarul cuprinde o mențiune contrară cu privire la starea bunurilor indicate în inventar, agreeată de beneficiar, sau, în lipsa acordului beneficiarului, mențiunea este însoțită de un document doveditor, se prezumă că aceste bunuri sunt în stare bună la data întocmirii inventarului (art. 822 C.civ.).

Administratorul va preda o copie a inventarului persoanei care l-a desemnat, precum și beneficiarului și oricărei persoane interesate. Orice persoană interesată poate contesta în instanță inventarul sau oricare dintre mențiunile acestuia și poate solicita întocmirea unui nou inventar, la care să participe și un expert judiciar (art. 823 C.civ.).

Articolul 821 C.civ. stabilește că, „în măsura în care patrimoniul administrat cuprinde bunuri de uz personal ale titularului sau, după caz, ale defunctului, în inventar se face o mențiune de ordin general cu privire la acestea, descriindu-se doar obiectele de îmbrăcăminte, înscrisurile personale, bijuteriile sau obiectele de uz curent a căror valoare individuală depășește echivalentul în lei al sumei de 100 euro”.

Administratorul, chiar și în lipsa unei obligații expres stabilite în acest sens, poate asigura bunurile încredințate împotriva riscurilor obișnuite, cum ar fi furtul sau incendiul, pe cheltuiala beneficiarului sau a patrimoniului fiduciar. În același timp, el poate încheia și o poliță de asigurare profesională pentru buna executare a obligațiilor sale, iar atunci când administrarea este cu titlu gratuit, cheltuielile cu o astfel de asigurare cad în sarcina beneficiarului sau a patrimoniului fiduciar.

Față de toate aceste obligații pe care legea le stabilește în sarcina administratorului, fie că este însărcinat cu o administrare simplă sau cu o admi-

nistrare deplină, art. 810 C.civ. îi conferă dreptul de a sta în justiție în toate acțiunile ce vizează bunurile administrate, inclusiv de a interveni în orice cerere sau acțiune care are ca obiect bunurile administrate.

5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții

a) Atunci când, în limita puterilor conferite, administratorul își asumă obligații în numele beneficiarului sau al fiduciarului (pentru masa patrimonială fiduciară), el nu va fi ținut răspunzător față de terții contractanți, potrivit art. 813 alin. (1) C.civ.

Cu toate acestea, este posibil ca administratorul să răspundă personal față de terții contractanți, atunci când se obligă în nume propriu, sub rezerva drepturilor deținute de aceștia împotriva beneficiarului sau, după caz, a fiduciarului, pentru masa patrimonială fiduciară [art. 813 alin. (2) C.civ.]

b) Conform art. 814 C.civ., atunci când administratorul își depășește puterile conferite, este ținut personal față de terții cu care a contractat, dacă se demonstrează că aceștia din urmă nu au cunoscut faptul depășirii puterilor ori beneficiarul nu a ratificat, în mod expres sau tacit, actul încheiat de administrator cu depășirea puterilor.

Conform art. 815 alin. (1) C.civ., constituie o depășire a puterilor conferite fapta administratorului de a exercita în mod individual atribuțiile pe care trebuie să le exercite împreună cu altcineva. Nu este considerată însă o depășire a puterilor conferite exercitarea acestora într-un mod mai avantajos decât acela care îi era impus prin actul de împuternicire.

c) În ceea ce privește răspunderea beneficiarului față de terți, art. 816 C.civ. limitează această răspundere la prejudiciile pricinuite în mod culpabil de administrator în exercitarea atribuțiilor ce i-au fost conferite, însă numai până la concurența câștigului obținut.

d) Beneficiarul va fi ținut să respecte toate acele contracte ce au fost încheiate cu terții de bună-credință de către persoana despre care beneficiarul a creat aparența că este administratorul bunurilor sale. Sunt terți de bună-credință acele persoane care, la momentul încheierii contractului cu administratorul aparent, nu cunoșteau că între beneficiar și administratorul aparent nu există un contract de administrare.

6. Încetarea administrării

Articolul 846 C.civ. enumeră cazurile în care administrarea încetează, anume:

- a) stingerea dreptului beneficiarului asupra bunurilor administrate;
- b) expirarea termenului sau împlinirea condiției stipulate în actul constitutiv;
- c) îndeplinirea scopului administrării sau încetarea cauzei care a dat naștere administrării;
- d) denunțarea de către beneficiar a actului de desemnare, ca urmare a solicitării comunicate administratorului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, de a restitui bunurile de îndată;
- e) înlocuirea administratorului de către beneficiar sau de către instanța judecătorească, la cererea altei persoane interesate;
- f) decesul, punerea sub interdicție judecătorească, renunțarea administratorului ori supunerea acestuia la procedura insolvenței;
- g) punerea sub interdicție judecătorească a beneficiarului sau supunerea acestuia la procedura insolvenței, în măsura în care aceasta afectează bunurile administrate.

Articolul 847 C.civ. stabilește că administratorul poate renunța la atribuțiile ce i-au fost încredințate printr-o notificare trimisă beneficiarului sau, în cazul administrării colective, celorlalți administratori sau persoanei împuternicite să desemneze un înlocuitor. Notificarea trebuie să cuprindă un termen de preaviz rezonabil, pentru ca beneficiarul să poată numi un nou administrator sau să preia el însuși administrarea bunurilor, sub sancțiunea reparării prejudiciului cauzat printr-o renunțare intempestivă. Renunțarea își va produce efectele de la data expirării termenului de preaviz.

Deși încetată administrarea, obligațiile asumate de către administratorul de bună-credință față de terți sunt pe deplin valabile și angajează răspunderea beneficiarului sau, după caz, a fiduciarului. De asemenea, își vor produce efectele și obligațiile asumate de administrator după încetarea administrării, dacă reprezintă o consecință sau o măsură necesară pentru prevenirea pierderilor [art. 849 alin. (1) și (2) C.civ.].

Beneficiarul sau, după caz, fiduciarul este de asemenea ținut să răspundă de obligațiile asumate față de terții care nu au cunoscut faptul încetării administrării, cu precizarea că fiduciarul va răspunde numai în limitele activului masei patrimoniale fiduciare [art. 849 alin. (3) și (4) C.civ.].

Potrivit art. 850 C.civ., la încetarea raporturilor de administrare, administratorul va prezenta o dare de seamă finală beneficiarului și, după caz, administratorului înlocuitor sau celorlalți administratori. În cazul încetării simultane a raporturilor de administrare ale mai multor administratori, aceștia vor prezenta o singură dare de seamă, cu excepția cazului în care atribuțiile acestora sunt separate. Darea de seamă trebuie să cuprindă toate datele

necesare care să permită verificarea exactității sale, persoanele interesate fiind îndreptățite să verifice registrele sau celelalte documente justificative.

Atunci când darea de seamă nu este acceptată de către oricare dintre beneficiari, administratorul poate cere încuviințarea ei pe cale judecătorească, instanța putând dispune efectuarea unei expertize ori de câte ori consideră necesar (art. 851 C.civ.).

Bunurile vor fi predate de către administrator la locul unde se găsesc, atunci când părțile nu au stabilit de comun acord un alt loc al predării (art. 852 C.civ.).

Conform art. 853 alin. (1) C.civ., administratorul este obligat să predea tot ce a primit în exercitarea atribuțiilor sale, chiar dacă plata primită de la terț este nedatorată beneficiarului sau, după caz, fiduciarului, pentru masa patrimonială fiduciară. De asemenea, el trebuie să restituie orice profit sau avantaj patrimonial obținut în folos personal prin utilizarea, fără permisiune, a datelor și informațiilor obținute în virtutea calității sale.

Mai mult, în cazul în care administratorul a folosit bunul fără permisiune, este obligat să îl indemnizeze pe beneficiar sau fiduciar cu echivalentul folosinței bunului.

Cheltuielile administrării, incluzând aici și acele cheltuieli ocazionate de darea de seamă și de predare a bunurilor, sunt în sarcina beneficiarului sau, după caz, a fiduciarului, pentru masa patrimonială fiduciară.

În cazul în care administrarea încetează prin renunțare, denunțarea actului de desemnare sau atunci când are loc înlocuirea administratorului, beneficiarul sau fiduciarul trebuie să suporte și plata remunerației convenite administratorului în raport cu durata activității sale (art. 854 C.civ.).

În ceea ce privește dobânzile datorate, art. 855 C.civ. prevede că „administratorul datorează dobânzi asupra soldului de la data acceptării ori a încuviințării judiciare a dării de seamă sau, după caz, de la data notificării prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin orice alt mijloc prevăzut de lege”, iar beneficiarul sau fiduciarul „datorează dobânzi pentru sumele convenite administratorului doar de la punerea în întârziere”.

Mai mult, administratorul poate deduce din soldul administrației remunerația care îi este datorată pentru activitatea sa de către beneficiar sau fiduciar, având, totodată, și un *drept de retenție* asupra bunului administrat până la plata integrală a datoriei.

Capitolul al VI-lea. Posesia

Secțiunea 1. Aspecte generale

1. Noțiunea de posesie

Articolul 916 alin. (1) C.civ. definește posesia ca fiind exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar.

În timp ce primul alineat face referire numai la exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, alineatul al doilea al art. 916 C.civ. stabilește că dispozițiile referitoare la posesie se aplică, în mod corespunzător, și în privința posesorului care se comportă ca un titular al altui drept real, cu excepția drepturilor reale de garanție. Prin urmare, dispozițiile legale referitoare la posesie nu se aplică garanțiilor reale, care, potrivit art. 2323 C.civ., sunt destinate să asigure îndeplinirea unei obligații patrimoniale, respectiv dreptul de ipotecă, dreptul de gaj și dreptul de retenție.

Considerăm însă că definiția legală nu este riguros exactă, întrucât pot exista situații în care posesorul să nu aibă posibilitatea de a exercita în fapt toate atributele dreptului de proprietate, cum ar fi cazul exercitării posesiei asupra unui bun imobil, ipoteză în care dispoziția juridică ar impune ca posesorul, în calitatea sa de înstrăinător, să facă dovada calității sale de proprietar al bunului.

Astfel, prin *posesie* se înțelege *stăpânirea de fapt a unui lucru, care, din punctul de vedere al posesorului, apare ca o exteriorizare a atributelor unui drept real principal.*

2. Elementele constitutive ale posesiei

Posesia implică existența simultană a două elemente constitutive:

- elementul material (*corpus*);
- elementul psihologic sau intențional (*animus possidendi* sau *animus rem sibi habendi*).

Elementul material presupune contactul direct, efectiv cu lucrul și care se poate concretiza fie în acte materiale (stăpânirea efectivă a lucrului, culegerea fructelor produse de acesta, efectuarea unor transformări, modificări etc.), fie în acte juridice (închirierea lucrului, înstrăinarea acestuia etc.).

Uneori, elementul material implică doar posibilitatea de a exercita acte de stăpânire efectivă, în sensul că lucrul rămâne la dispoziția posesorului, chiar dacă actele materiale sunt exercitate de o altă persoană, căreia posesorul i-a încredințat lucrul, ceea ce înseamnă că posesorul exercită elementul *corpus* prin intermediul persoanei respective.

Elementul psihologic se caracterizează prin voința celui ce stăpânește lucrul de a se comporta cu privire la acesta ca un proprietar sau ca un titular al altui drept real principal.

Elementul psihologic este fundamental pentru existența posesiei și trebuie să existe indiferent dacă posesia este de bună-credință sau de rea-credință, deci atât în situația în care conduita posesorului își are izvorul în convingerea sinceră că este titularul unui drept real principal, cât și în ipoteza în care posesorul cunoștea sau trebuia să cunoască, după împrejurări, că nu este titularul unui drept real principal, elementul psihologic urmând a fi apreciat de la caz la caz în funcție de circumstanțele concrete, iar nu în raport de dispozițiile legale referitoare la buna sau reaua-credință.

Cel care exercită numai elementul *corpus*, fără a avea și *animus*, nu este posesor, ci doar detentor.

3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice

3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal)

Posesia, ca stare de fapt, nu se confundă cu posesia, ca atribut al dreptului de proprietate sau al unui dezmembrământ al acestuia, care reprezintă o stare de drept.

Dreptul de proprietate cuprinde ca o prerogativă distinctă pe cea a posesiei, deci, în cazul proprietarului, starea de fapt corespunde cu starea de drept.

Se pot întâlni însă situații în care nu există concordanță între starea de fapt și starea de drept, în sensul că lucrul ajunge în posesia unei persoane care nu este titulara unui drept real principal și, cu toate acestea, simpla stare de fapt a posesiei produce efecte juridice importante.

3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie

Lipsa elementului psihologic face ca persoana care deține lucrul să nu aibă calitatea de posesor, ci pe aceea de simplu *detentor precar*.

O definiție a noțiunii de detentor precar poate fi dedusă din art. 918 alin. (1) C.civ., care, după enumerarea anumitor situații determinate în care persoana care stăpânește bunul nu are calitatea de posesor, atribuie calitatea de detentor precar oricărei alte persoane care, deținând temporar un bun al altuia, are obligația de a-l restitui sau care îl stăpânește cu îngăduința acestuia.

Prin urmare, detentorul precar este cel care stăpânește lucrul nu pentru sine, ci pentru altul, cum ar fi:

a) *Locatarul, comodatarul, depozitarul, creditorul gajist* [art. 918 alin. (1) lit. a) C.civ.]

În cazul locatarului, acesta are calitatea de detentor precar, deoarece stăpânește bunul în temeiul unei convenții încheiate cu locatorul și are, conform art. 1796 lit. d) C.civ., obligația de a restitui bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.

În ceea ce privește calitatea de detentor precar a comodatarului, deși acesta are posibilitatea de a se folosi de bun, este obligat, conform art. 2155 C.civ., să înapoieze bunul comodantului la împlinirea termenului convenit sau, în lipsă de termen, după ce s-a folosit de bun potrivit convenției ori, după caz, la cererea comodantului, atunci când părțile nu au stabilit un termen și fie nu s-a prevăzut întrebuintarea pentru care s-a împrumutat bunul, fie întrebuintarea are un caracter permanent.

De asemenea, depozitarul unui bun are calitatea de detentor precar, întrucât acestuia îi incumbă obligația de a păstra bunul pentru o perioadă de timp și de a-l restitui în natură [art. 2103 alin. (1) C.civ.].

Creditorul gajist are, la rândul său, calitatea de detentor precar, fiind obligat la restituirea bunului către debitor fie în cazul în care acesta din urmă și-a executat obligația pentru garantarea căreia se instituise dreptul de gaj, fie ca urmare a pronunțării unei hotărâri judecătorești în acest sens, potrivit dispozițiilor art. 2492 C.civ.

Persoanele menționate de art. 918 alin. (1) lit. a) C.civ. au calitatea de detentor precar nu numai în ceea ce privește raporturile juridice dintre acestea și cocontractanții lor, ci și față de terțe persoane.

Cu toate acestea, se remarcă faptul că, potrivit art. 2483 C.civ., dacă deținerea bunului de către creditor nu este publică și neechivocă, creându-se

În acest mod față de terți aparența că stăpânirea bunului este realizată de către debitor, atunci dreptul de gaj își pierde caracterul opozabil *erga omnes*, neputând fi opus acestora, împrejurare care însă nu conduce la pierderea de către creditorul gajist a calității de detentor precar în raporturile juridice stabilite între acesta și debitorul căruia îi aparține bunul.

b) *Titularul dreptului de superficie, uzufruct, uz, abitație sau servitute, față de nuda proprietate* [art. 918 alin. (1) lit. b) C.civ.]

Atunci când este vorba despre existența unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, titularul acestuia exercită posesia corespunzătoare dreptului său, însă, în raport cu nudul proprietar, are calitatea de detentor precar, iar numai față de terți are calitatea de posesor, cu toate efectele ce decurg din această împrejurare.

c) *Fiecare coproprietar, în proporție cu cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari* [art. 918 alin. (1) lit. c) C.civ.]

Ca urmare a reglementării acestei situații ca reprezentând un caz în care stăpânirea unui bun deținut în coproprietate conferă oricărui coproprietar doar calitatea de detentor precar în ceea ce privește cotele-părți ale celorlalți coproprietari, iar nu și calitatea de posesor, nu se mai poate reține echivocul ca viciu al posesiei^[1].

Articolul 918 alin. (2) C.civ. prevede că detentorul precar poate invoca efectele recunoscute posesiei numai în cazurile și limitele prevăzute de lege.

În acest sens, spre exemplu, art. 949 alin. (2) C.civ. recunoaște și detentorului precar dreptul de a exercita acțiunile posesorii. De asemenea, conform art. 642 alin. (2) C.civ., coproprietarul vătămat ca urmare a încheierii unui act juridic cu nerespectarea regulilor prevăzute de art. 641 C.civ. are dreptul ca, înainte de partaj, să exercite acțiunile posesorii împotriva terțului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului.

Este însă posibil ca detentorul să dobândească și elementul *animus*, ceea ce înseamnă că are loc o intervertire (transformare) a detenției precare în posesie.

[1] Pentru dezvoltări privind exercitarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate, a se vedea *supra*, capitolul al II-lea, secțiunea a 2-a, pct. 2.2.2. În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare, se considera că posesia este echivocă atunci când nu sunt sigure nici existența, dar nici lipsa elementului intențional (*animus sibi habendi*), fiind oferită ca exemplu situația coproprietarului care efectuează acte de folosință cu privire la întregul bun, fără însă a rezulta în mod cert dacă acesta a acționat în calitate de titular al unei cote-părți din dreptul de coproprietate sau cu voința de a se comporta ca un posesor exclusiv al întregului bun – a se vedea G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 104-105.

Articolul 920 C.civ. prevede trei cazuri de intervertire a detenției precare în posesie, anume:

a) *când detentorul precar încheie cu bună-credință un act translativ de proprietate cu titlu particular cu altă persoană decât cu proprietarul bunului* (de exemplu, locatarul cumpără bunul pe care îl deținea în locațiune de la o persoană pe care o crede moștenitorul proprietarului locator, deși aceasta nu avea o asemenea calitate, fiind doar un moștenitor aparent);

b) *când detentorul precar săvârșește împotriva posesorului acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar* (spre exemplu, locatarul consideră, la un moment dat, că a devenit proprietarul lucrului, astfel încât refuză să mai plătească chiria, anunțându-l pe locator despre noua sa poziție și despre justificarea ei); în acest caz însă, intervertirea nu se va produce mai înainte de împlinirea termenului prevăzut pentru restituirea bunului;

c) *când detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință.*

Se observă că, dacă în primele două cazuri, intervertirea operează în persoana fostului detentor, în cel de-al treilea caz, intervertirea operează în persoana dobânditorului de bună-credință. Mai mult, în acest din urmă caz, în materie mobilă, terțul de bună-credință ar putea să dobândească nu numai posesia ca stare de fapt, ci, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile care rezultă din art. 937 C.civ., chiar dreptul de proprietate.

Menționăm că, spre deosebire de reglementarea anterioară, nu s-a reținut drept caz de intervertire a detenției precare în posesie situația prevăzută de art. 1858 C.civ. 1864 în care se transmite stăpânirea lucrului printr-un act cu titlu universal, dacă succesorul este de bună-credință, anume cazul moștenitorului legal sau al legatarului universal ori cu titlu universal, dacă între bunurile succesoriale se găsește și un bun proprietatea unui terț și cu privire la care *de cuius* exercita doar o detenție precară, iar moștenitorul crede în mod sincer că și acest bun aparține autorului său^[1].

4. Dobândirea și pierderea posesiei

4.1. Dobândirea posesiei

Pentru a fi dobândită posesia, este necesar să fie întrunite ambele sale elemente constitutive.

[1] *Idem*, p. 103.

Nu este însă necesar ca ambele elemente să fie exercitate nemijlocit de către posesor, art. 917 alin. (1) C.civ. stabilind că posesorul poate exercita prerogativele dreptului de proprietate asupra bunului fie în mod nemijlocit, prin putere proprie, fie prin intermediul unei alte persoane, caz în care există o posesie *corpore alieno* (de exemplu, posesorul care a închiriat lucrul exercită puterea materială prin intermediul chiriașului).

Prin urmare, este posibil ca asupra aceleiași lucru o persoană să exercite posesia, concomitent cu exercitarea unei detenții precare de către o altă persoană.

În schimb, elementul intențional trebuie exercitat chiar de către persoana care pretinde că este posesor, neputându-se deci concepe o posesie *animo alieno*, afară de cazul persoanelor lipsite de capacitate de exercițiu și al persoanelor juridice pentru care, astfel cum rezultă din art. 917 alin. (2) C.civ., reprezentantul legal exercită posesia, deci și elementul psihologic.

Proba posesiei implică dovedirea existenței elementelor sale constitutive.

Elementul material al posesiei este destul de ușor de probat, datorită caracterului său obiectiv, iar în acest scop poate fi utilizat orice mijloc de probă, fiind vorba despre o situație de fapt.

Elementul intențional al posesiei este însă mai greu de dovedit, iar în acest scop legiuitorul a instituit două prezumții relative.

Astfel, potrivit art. 919 alin. (1) C.civ., „până la proba contrară, acela care stăpânește bunul este prezumat posesor”, deci textul de lege prezumă că stăpânirea materială a unui bun este o exprimare a voinței că această stăpânire se face *animo sibi habendi* (în alte cuvinte, legiuitorul prezumă existența elementului intențional al posesiei din existența elementului material), permițând însă dovada contrară.

De asemenea, art. 919 alin. (2) C.civ. dispune că detenția precară, odată dovedită, este prezumată că se menține până la proba intervertirii sale. Prin urmare, în cazul în care se dovedește că o persoană stăpânește un bun în calitate de detentor precar, proba contrară se va realiza numai prin dovedirea intervertirii sale în posesie în condițiile prevăzute de art. 920 C.civ.

4.2. Pierderea posesiei

Posesia se pierde dacă dispare cel puțin unul dintre elementele sale constitutive.

Articolul 921 C.civ. prevede următoarele cazuri de încetare a posesiei:

a) *transformarea sa în detenție precară*. Posesia încetează în cazul în care dispare elementul intențional, întrucât deținătorul bunului nu mai stăpânește bunul pentru sine, ci pentru altul;

b) *înstrăinarea bunului*. Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului cu privire la care s-a exercitat posesia presupune încetarea cel puțin a elementului intențional, întrucât, chiar dacă transmitătorul ar rămâne în stăpânirea bunului, aceasta ar fi exercitată pentru sau cu îngăduința dobânditorului, caz în care ar fi vorba despre o detenție precară, conform art. 918 alin. (1) lit. d) C.civ. Este cazul, spre exemplu, al proprietarului care își vinde lucrul, însă predarea lucrului către cumpărător se face ulterior transferului proprietății (așa-numitul *constitut posesor*). Desigur că, în cazul în care, odată cu înstrăinarea bunului, are loc și predarea acestuia către dobânditor, înstrăinătorul pierde atât elementul *animus*, cât și elementul *corpus*;

c) *abandonarea bunului mobil sau, după caz, înscrierea în cartea funciară a declarației de renunțare la dreptul de proprietate a unui bun imobil*. În această din urmă ipoteză, este vorba nu numai de încetarea posesiei, ci și de stingerea dreptului de proprietate [art. 562 alin. (2) C.civ.]. Tocmai de aceea, considerăm că sunt aplicabile prin analogie dispozițiile art. 562 alin. (2) teza a II-a C.civ., momentul pierderii posesiei asupra unui bun mobil abandonat fiind acela al părăsirii lui, în vreme ce posesia exercitată asupra unui bun imobil înscris în cartea funciară va înceta la momentul înscrierii în cartea funciară a declarației de renunțare făcute de către proprietarul imobilului;

d) *pieirea bunului*. Corespunzător obligației proprietarului de a suporta riscul pieirii bunului (art. 558 C.civ.), posesia încetează la momentul la care dispare obiectul asupra căruia a fost exercitată, întrucât nu mai poate fi exercitat unul dintre elementele constitutive ale posesiei, anume *corpus*;

e) *trecerea bunului în proprietatea publică*. Trecerea bunului în proprietatea publică prin oricare dintre modurile de dobândire prevăzute de art. 863 C.civ. conduce la încetarea posesiei exercitate cât timp bunul era proprietate privată, iar nu numai la neproducerea efectelor juridice specifice posesiei;

f) *înscrierea dreptului de proprietate al comunei, orașului sau municipiului, după caz, conform art. 889 alin. (2) C.civ.* În cazul în care proprietarul a renunțat la dreptul său de proprietate, posesia sa asupra bunului încetând prin modalitatea deja menționată, comuna, orașul sau, după caz, municipiul poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii;

g) *deposedarea, dacă posesorul rămâne lipsit de posesia bunului mai mult de un an*. În cazul în care posesorul a fost deposedat de bun, iar această împrejurare durează mai mult de un an, atunci posesia încetează la momentul împlinirii acestui termen, pierderea posesiei în aceste împrejurări corelându-se cu termenul de prescripție de un an prevăzut de art. 951 alin. (1) C.civ. pentru exercitarea acțiunii posesorii.

Secțiunea a 2-a. Viciile posesiei

1. Precizări introductive

În principiu, pentru a produce efectele prevăzute de lege, nu este suficientă întrunirea celor două elemente constitutive ale posesiei, ci mai este necesar ca posesia să fie utilă, adică să fie însoțită de anumite calități sau, într-o altă exprimare, să fie neviciată.

Articolul 922 alin. (1) C.civ. stabilește că, în afara excepțiilor expres prevăzute de lege, doar posesia utilă poate produce efecte juridice^[1], iar alin. (2) se referă în mod direct la viciile posesiei, anume:

- discontinuitatea;
- violența;
- clandestinitatea.

Subliniem, astfel cum am precizat anterior, că echivocul nu mai poate fi considerat viciu al posesiei, având în vedere că ipoteza oferită ca exemplu pentru existența acestui viciu este reglementată de art. 918 alin. (1) lit. c) C.civ. ca fiind un caz în care stăpânirea bunului de către coproprietar nu poate conferi persoanei respective calitatea de posesor, ci doar calitatea de detentor precar.

Atragem atenția că reaua-credință nu constituie un viciu al posesiei. Prin urmare, în cazul relei-credințe, neproducerea anumitor efecte juridice ale posesiei nu se datorează împrejurării că posesia nu ar fi utilă, ci împrejurării că legea condiționează efectele respective de exercitarea unei posesii de bună-credință. Așadar, o posesie de rea-credință poate să fie utilă și să producă anumite efecte juridice, după cum poate să fie o posesie viciată în măsura în care este afectată de vreunul dintre cele trei vicii menționate anterior (este discontinuă, violentă sau clandestină).

Articolul 922 alin. (2) C.civ. instituie și o prezumție legală relativă, conform căreia posesia este prezumată a fi utilă, până la proba contrară^[2].

^[1] De asemenea, potrivit art. 932 alin. (2) C.civ., viciile posesiei suspendă cursul uzucapiunii.

^[2] Cel care se prevalează de uzucapiune nu are sarcina de a dovedi că posesia sa a întrunit toate calitățile cerute de lege spre a fi utilă, revenind adversarului său să dovedească, dacă le invocă, viciile care ar împiedica-o să fie utilă – I.C.C.J., s. I civ., dec. civ. nr. 7038 din 11 octombrie 2011, www.scj.ro.

În ceea ce privește transformarea posesiei viciate în posesie utilă, art. 927 C.civ. prevede că posesia viciată devine utilă odată cu încetarea viciului.

2. Discontinuitatea

Potrivit art. 923 C.civ., „posesia este discontinuă atât timp cât posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului”.

Pentru ca o posesie să fie continuă, nu este necesar ca posesorul să se afle în contact permanent cu lucrul și să efectueze permanent acte de stăpânire a acestuia, ci actele prin care se concretizează exercitarea posesiei trebuie să se efectueze cu regularitatea pe care natura lucrului o impune.

Intermitența anormală în exercitarea posesiei este o chestiune de fapt, lăsată la aprecierea instanței, în funcție de natura bunului asupra căruia se exercită posesia.

Noul Cod civil nu a păstrat reglementarea art. 1850 C.civ. 1864 prin care se institua prezumția legală relativă potrivit căreia posesorul actual care dovedește că a exercitat posesia la un moment dat este presupus că a exercitat posesia în tot timpul intermediar. Cu toate acestea, având în vedere că, în fapt, o dovedire a întregii perioade de timp în care posesorul pretinde că s-a aflat în stăpânirea bunului este practic imposibilă, considerăm că acesta trebuie să probeze numai faptul că a exercitat posesia asupra bunului la începutul și la sfârșitul perioadei pretinse, urmând ca pentru timpul scurs între aceste două momente să se aplice o prezumție simplă de posesie.

Vicii discontinuității prezintă trei caractere juridice:

- este un viciu temporar, în sensul că încetează dacă actele de exercitare a posesiei devin regulate în raport de natura bunului;
- are caracter absolut, în sensul că poate fi invocat de orice persoană interesată [art. 926 alin. (1) C.civ.];
- se aplică într-o măsură mai mare bunurilor imobile, având în vedere că, în materie mobilă, în frecvente cazuri, devine incidentă regula înscrisă în art. 937 C.civ.

3. Violența

Cât privește viciul violenței, art. 924 C.civ. dispune că „posesia este tulburată atât timp cât este dobândită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu au fost provocate de o altă persoană”.

Așadar, viciul violenței poate să privească fie intrarea în posesie, fie menținerea posesiei. Din redactarea părții finale a textului de lege menționat

rezultă că posesia nu va fi afectată de acest viciu dacă posesorul își menține posesia răspunzând la actele de violență ce provin de la persoana care intenționează să îl deposedeze.

Viciul violenței posesiei prezintă următoarele caractere juridice:

– este un viciu temporar, întrucât posesia redevine utilă, sub acest aspect, de îndată ce actele de violență ale persoanei care exercită posesia au încetat;

– este un viciu relativ, deoarece poate fi invocat numai de cel împotriva căruia s-a exercitat violența, față de celelalte persoane posesia nefiind afectată de acest viciu [art. 925 alin. (1) C.civ.];

– este aplicabil, în aceeași măsură, atât bunurilor mobile, cât și bunurilor imobile.

4. Clandestinitatea

Viciul clandestinității este prevăzut de art. 925 C.civ., potrivit căruia „posesia este clandestină, dacă se exercită astfel încât nu poate fi cunoscută”.

Însă cunoașterea de către proprietar a împrejurării că bunul său se afla în posesia altei persoane nu este o condiție ca posesia respectivă să fie utilă, câtă vreme posesia nu a fost exercitată pe ascuns^[1].

Clandestinitatea prezintă următoarele caractere juridice:

– este un viciu relativ, deoarece poate fi invocat numai de către persoana față de care posesia este exercitată pe ascuns [art. 926 alin. (2) C.civ.];

– este un viciu temporar, deoarece încetează de îndată ce posesia devine publică;

– vizează îndeosebi bunurile mobile.

[1] Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 98/1971, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 107.

Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei

1. Precizări introductive

1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei

Posesia, ca stare de fapt, produce importante efecte juridice, anume:

- crearea unei prezumții de proprietate cu privire la bunul asupra căruia se exercită posesia;
- dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului asupra căruia se exercită posesia, prin uzucapiune sau, după caz, prin posesia de bună-credință;
- dobândirea dreptului de proprietate asupra fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită posesia, însă numai dacă posesia este de bună-credință;
- posibilitatea exercitării acțiunilor posesorii.

1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei

Producerea acestor efecte se justifică, în primul rând, prin aceea că, în practică, de cele mai multe ori, posesia corespunde însuși dreptului real principal al cărui titular este posesorul, așa încât, ocrotind posesia, se ocrotește implicit dreptul real respectiv, existând avantajul că nu va mai trebui să se facă dovada dreptului real principal, ci doar dovada posesiei.

Chiar și în cazul în care posesia nu corespunde unui drept real principal, există o justificare pentru ca aceasta să producă efecte juridice, în sensul că ocrotirea posesiei urmează a fi privită și ca o sancțiune împotriva lipsei de diligență a titularului dreptului real principal.

1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință

Așa cum am menționat deja, unele efecte juridice ale posesiei se produc numai dacă aceasta este de bună-credință, anume: dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului mobil, dobândirea dreptului de proprietate asupra fructelor, uzucapiunea tabulară.

În schimb, alte efecte se produc indiferent dacă posesia este de bună sau de rea-credință: prezumția de proprietate, uzucapiunea extratabulară,

uzucapiunea mobilă și protecția judiciară pe calea acțiunilor posesorii.

În ceea ce privește noțiunea de bună-credință și, *per a contrario*, cea de rea-credință, trebuie avute în vedere definițiile prevăzute de art. 938 alin. (1) și art. 948 alin. (3) și (4) C.civ. în materia efectelor posesiei.

Astfel, în materia dobândirii proprietății mobiliare, este considerat de bună-credință, conform art. 938 alin. (1) C.civ., posesorul care nu cunoștea și nici nu trebuia, după împrejurări, să cunoască lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului.

Per a contrario, va fi considerat de rea-credință acel posesor care a cunoscut ori, dacă nu a cunoscut, ar fi trebuit, în funcție de circumstanțele concrete ale situației, să cunoască lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului.

Referitor la definiția bunei-credințe, a cărei existență constituie o condiție pentru dobândirea fructelor bunului asupra căruia s-a exercitat posesia, se realizează o distincție în funcție de natura bunului și după cum este vorba sau nu despre un bun imobil înscris în cartea funciară.

Astfel, art. 948 alin. (3) C.civ. stabilește că, în cazul fructelor produse de imobile înscrise în cartea funciară, buna-credință se apreciază în raport cu condițiile cerute terților dobânditori pentru a respinge acțiunea în rectificare.

Prin urmare, posesia este de rea-credință dacă, la data perceperii fructelor, nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru respingerea acțiunii în rectificare formulate împotriva terților subdobânditori.

În celelalte cazuri, adică atunci când bunul asupra căruia s-a exercitat posesia constă într-un imobil ce nu a fost înscris în cartea funciară ori este vorba despre un bun mobil, conform art. 948 alin. (4) C.civ., buna-credință există în ipoteza în care convingerea posesorului că este proprietarul bunului se întemeiază pe un act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu îi sunt cunoscute și pe care nici nu ar trebui, după împrejurări, să le cunoască^[1].

Trebuie deci să fie vorba despre un titlu care nu provine de la adevăratul proprietar sau care, deși provine de la adevăratul proprietar, nu a transferat dreptul de proprietate, întrucât era lovit de nulitate relativă sau absolută, în

[1] Această soluție a fost oferită și în practica judiciară corespunzătoare Codului civil din 1864. În acest sens, a se vedea și C.E.D.O., Hotărârea din 24 mai 2006, pronunțată în cauza *Weissman și alții c. României* (M. Of. nr. 588 din 27 august 2007), § 60, rezumată în G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 108.

ambele cazuri dobânditorul necunoscând această împrejurare și netrebuind să o cunoască, prin raportare la circumstanțele concrete ale cauzei.

Astfel, va fi considerat de rea-credință posesorul care, la momentul percepției fructelor, a cunoscut sau, deși nu a cunoscut, ar fi trebuit, raportat la circumstanțele concrete ale cauzei, să cunoască lipsa calității sale de proprietar ca urmare a existenței unei cauze de ineficacitate a actului translativ, cum ar fi lipsa calității de proprietar a persoanei care i-a înstrăinat bunul.

2. Posesia creează o prezumție de proprietate

Potrivit art. 919 alin. (3) C.civ., până la proba contrară, posesorul este considerat proprietar, cu excepția imobilelor înscrise în cartea funciară.

Astfel, în cazul bunurilor imobile care nu sunt înscrise în cartea funciară, precum și în ipoteza bunurilor mobile, însă numai dacă nu sunt întrunite toate condițiile necesare aplicării art. 937 alin. (1) C.civ., legea instituie o prezumție relativă conform căreia persoana care stăpânește un bun în calitate de posesor este considerată proprietar, partea interesată putând dovedi contrariul.

În plus, în materie mobilă, art. 935 C.civ. instituie și o prezumție relativă de existență a unui titlu, în sensul că persoana care stăpânește un bun mobil în calitate de posesor este prezumată, până la proba contrară, a avea un titlu de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunului.

În cazul în care sunt îndeplinite condițiile art. 937 alin. (1) C.civ. referitoare la posesia de bună-credință exercitată asupra bunurilor mobile, prezumția legală este absolută și irefragabilă, posesia de bună-credință constituind un mod de dobândire a proprietății, efect menționat și de art. 557 alin. (1) C.civ.

Subliniem că, în materie imobiliară, prezumția de proprietate prevăzută de art. 919 alin. (3) C.civ. se aplică numai imobilelor care nu sunt înscrise în cartea funciară, fiind excluse în mod expres de la aplicabilitatea acestei prezumții imobilele care sunt înscrise în cartea funciară.

3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea în proprietate a fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită

Articolul 948 alin. (1) C. civ. stabilește că „posesorul de bună-credință dobândește dreptul de proprietate asupra fructelor bunului posedat”.

După cum am arătat deja, în această materie, definiția bunei-credințe diferă după cum bunul care a produs fructele și asupra căruia se exercită posesia constă într-un imobil înscris în cartea funciară [caz în care buna-credință se apreciază prin raportare la condițiile cerute terților dobânditori pentru

a respinge acțiunea în rectificare – art. 948 alin. (3) C.civ.] ori într-un bun mobil sau un imobil care nu a fost înscris în cartea funciară [caz în care posesorul este de bună-credință dacă are convingerea că este proprietarul bunului în temeiul unui act translativ de proprietate ale cărui cauze de ineficacitate nu le cunoaște și nici nu ar trebui, după împrejurări, să le cunoască – art. 948 alin. (4) C.civ.].

Pentru a percepe fructele, art. 948 alin. (2) teza I C.civ. prevede că posesorul trebuie să fie de bună-credință la data perceperii lor.

În ceea ce privește fructele civile percepute anticipat, același articol stipulează că acestea revin posesorului numai dacă buna sa credință s-a menținut la data scadenței lor.

Prin urmare, buna-credință trebuie să existe nu numai la momentul intrării în posesia bunului, ci și la momentul fiecărei perceperi a fructelor, indiferent că este vorba despre fructe naturale, industriale sau civile^[1], iar în cazul fructelor civile percepute anticipat, buna-credință trebuie să existe atât la momentul perceperii lor, cât și la data la care acestea au devenit scadente.

Dacă posesorul este de rea-credință, acesta va putea fi obligat să restituie atât fructele percepute sau valoarea fructelor percepute și consumate, cât și contravaloarea acelor fructe pe care a omis să le perceapă [art. 948 alin. (5) C.civ.].

Precizăm că posesorului de rea-credință îi este totuși recunoscut un drept de retenție asupra fructelor percepute, pentru cheltuielile pe care le-a făcut cu culegerea fructelor respective, cu excepția cazului în care proprietarul îi furnizează garanție îndestulătoare [art. 566 alin. (6) C.civ.].

În cazul în care bunul asupra căruia se exercită posesia este proprietate publică, posesorul de bună-credință nu poate dobândi fructele acestuia, datorită regimului juridic special al acestei forme de proprietate^[2].

4. Acțiunile posesorii

4.1. Noțiune. Feluri

Posesia este protejată prin intermediul unor acțiuni în justiție, numite acțiuni posesorii.

^[1] Introducerea, de către proprietar, a unei acțiuni în revendicare împotriva posesorului face ca buna-credință a acestuia să înceteze – Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1422/1970, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 105; C.A. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 212/1999, în *C.P.J.C. 1999*, p. 131.

^[2] A se vedea și V. STOICA, *op. cit.*, p. 83.

Acțiunea posesorie este acea acțiune în justiție prin care se apără posesia ca stare de fapt împotriva oricărei tulburări, pentru a menține această stare ori pentru a redobândi posesia atunci când aceasta a fost pierdută.

Sunt reglementate două feluri de acțiuni posesorii, anume:

- acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere);
- acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare).

4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere)

Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere) presupune întrunirea cumulativă a trei cerințe, anume:

a) *Să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau de la deposedarea pașnică* [art. 951 alin. (1) C.civ.].

Legea califică termenul de un an în care persoana care a stăpânit bunul anterior tulburării sau deposedării trebuie să exercite acțiunea posesorie generală ca fiind un termen de prescripție, care începe să curgă de la momentul la care posesia sa a fost tulburată sau, după caz, de la data la care a fost deposedat pe cale pașnică, fără acordul său.

În ipoteza în care posesia a fost tulburată prin fapte continuate, termenul de un an înăuntrul căruia trebuie introdusă acțiunea posesorie începe să curgă de la data primului act de tulburare a posesiei, iar nu de la momentul ultimului act^[1].

Prin urmare, în cazul în care acțiunea a fost introdusă ulterior împlinirii termenului de un an calculat de la momentul tulburării sau, după caz, al deposedării reclamantului de bunul asupra căruia a exercitat posesia, acțiunea va putea fi respinsă ca prescrisă, în condițiile legii.

b) *Reclamantul să fi exercitat posesia asupra bunului cel puțin un an anterior tulburării sau deposedării* [art. 949 alin. (1) C.civ.].

Prin urmare, acțiunea posesorie generală nu este recunoscută indiferent de durata posesiei exercitate de reclamant, ci numai dacă acesta face dovada că a exercitat posesia asupra bunului timp de cel puțin un an înainte de tulburare sau deposedare, o posesie cu o durată mai scurtă de un an nebucurându-se de protecție judiciară pe calea acțiunii posesorii generale.

În doctrină se admite că, în privința acestui termen, reclamantul s-ar putea prevala de joncțiunea posesiei sale cu posesia exercitată anterior de autorul său^[2], aplicându-se prin analogie art. 933 alin. (2) C.civ.

[1] Trib. jud. Suceava, s. civ., dec. nr. 578/1971, în *R.R.D. nr. 1/1972*, p. 149, rezumată de G. BOROI, O. SPINEANU-MATEI, în *Codul de procedură civilă adnotat*, ed. a 3-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2011, p. 913.

[2] A se vedea V. STOICA, *op. cit.*, p. 75, precum și autorii citați în nota 31.

c) *Posesia reclamantului să fi fost o posesie utilă* [art. 951 alin. (2) C.civ.].

Această condiție de exercitare a acțiunii posesorii generale decurge din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 951 alin. (2) C.civ., care reglementează acțiunea posesorie specială, aceasta din urmă putând fi introdusă și de către o persoană care a exercitat o posesie viciată.

4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare)

Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare) poate fi introdusă atunci când tulburarea sau deposedarea a avut loc prin violență.

Acțiunea posesorie specială presupune îndeplinirea unei singure cerințe, anume să nu fi trecut mai mult de un an de la tulburare sau de la deposedare.

Așadar, această cerință este comună ambelor acțiuni posesorii, art. 951 alin. (1) C.civ. stabilind termenul de prescripție extinctivă de un an indiferent dacă tulburarea sau, după caz, deposedarea a fost pașnică sau realizată prin acte de violență.

Prin urmare, acțiunea posesorie specială poate fi introdusă și de către persoana care exercită o posesie viciată și indiferent de durata posesiei exercitate anterior tulburării sau deposedării [art. 951 alin. (2) C.civ.].

4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii

Potrivit art. 674 C.proc.civ., cererile posesorii sunt admisibile numai în cazurile și condițiile prevăzute de Codul civil. Prin urmare, pentru a fi admisă, cererea trebuie să întrunească cerințele generale și cele specifice acțiunii posesorii generale sau, după caz, ale acțiunii posesorii speciale astfel cum sunt reglementate de dispozițiile art. 949-951 C.civ.

Din punctul de vedere al naturii juridice a acțiunii posesorii, aceasta constituie o acțiune în realizare, patrimonială, reală și imobiliară sau, după caz, mobilă^[1].

În ceea ce privește calitatea procesuală activă, din art. 949 C.civ. rezultă că reclamant într-o acțiune posesorie poate fi atât posesorul și, pe cale de consecință, titularul dreptului de proprietate ori al altui drept real principal, cât și detentorul precar, afară de excepția prevăzută de art. 950 alin. (2) C.civ.

^[1] A se vedea și D.N. THEOHARI, C.M. ILIE, M.A. BÎRLOG, B. CRISTEA, *Acțiunile civile și taxele judiciare de timbru. Legea nr. 146/1997 comentată*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 204.

Calitatea procesuală pasivă aparține acelei persoane care a tulburat sau este pe cale să tulbure posesia ori, după caz, a deposedat posesorul de bunul asupra căruia acesta din urmă exercita posesia.

De asemenea, conform art. 950 alin. (1) C.civ., acțiunea posesorie poate fi introdusă și împotriva proprietarului. Însă alin. (2) al aceluiași articol stipulează că acțiunea nu poate fi introdusă împotriva persoanei față de care există obligația de restituire a bunului.

În alte cuvinte, detentorul nu poate să introducă o acțiune posesorie împotriva celui pentru care deține bunul, întrucât față de acesta are obligația de a restitui acel bun. Dacă este cazul, detentorul precar are deschisă împotriva acestuia o acțiune personală, întemeiată pe contractul prin care a dobândit dreptul de folosință.

Obiectul acțiunii posesorii îl poate constitui fie prevenirea sau înlăturarea oricărei tulburări a posesiei, fie restituirea bunului asupra căruia s-a exercitat posesia [art. 949 alin. (1) C.civ.].

De asemenea, reclamantul poate solicita obligarea pârâtului la plata despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate. În acest caz, cererea privind obținerea despăgubirilor poate fi formulată odată cu exercitarea acțiunii posesorii, ca un capăt de cerere accesoriu, dar și pe cale principală, ipoteză în care acțiunea formulată va urma calea dreptului comun, iar nu regimul juridic al unei acțiuni posesorii, fiind vorba despre o acțiune întemeiată pe răspunderea civilă delictuală.

Competența materială de soluționare a acțiunii posesorii aparține fie judecătoriei, fie tribunalului, conform distincțiilor prevăzute de art. 1 pct. 1 și art. 2 pct. 1 lit. b) C.proc.civ. Subliniem însă că, potrivit noului Cod de procedură civilă, care nu este încă în vigoare, competența materială va aparține în toate cazurile judecătoriei.

În ceea ce privește competența teritorială, aceasta va reveni instanței de la domiciliul pârâtului, în temeiul art. 5 C.proc.civ., atunci când bunul în litigiu este mobil. În ipoteza în care este vorba despre un imobil, soluționarea cererii este de competența instanței în circumscripția căreia se află imobilul sau, dacă imobilul se află în circumscripția mai multor instanțe, acțiunea va fi soluționată de instanța de la domiciliul sau reședința pârâtului, dacă acestea se află în vreuna dintre aceste circumscripții, iar în caz contrar, la oricare dintre instanțele în circumscripțiile cărora se află imobilul (art. 13 C.proc.civ.).

Cererile posesorii se judecă de urgență și cu precădere, legea excluzând posibilitatea formulării de către pârât a unei cereri reconvenționale și a oricăror altor cereri prin care se solicită protecția unui drept în legătură cu bunul în litigiu [art. 675 alin. (1) și (2) C.proc.civ.].

Prin urmare, pe de o parte, pârâtul nu poate formula nici cerere reconvențională, nici o altă cerere, precum arătarea titularului dreptului ori chemarea în garanție a altei persoane, iar, pe de altă parte, nu ar fi admisibilă nici cererea de intervenție principală formulată de o terță persoană, întrucât toate acestea pun în discuție existența unui drept cu privire la bunul asupra căruia s-a exercitat posesia, însă, în procedura acțiunii posesorii, se pot verifica numai condițiile speciale prevăzute de lege pentru admiterea acestora, iar nu și existența sau inexistența vreunui drept real asupra bunului în litigiu, aspecte ce pot fi solicitate de persoana interesată pe cale separată.

De asemenea, art. 675 alin. (3) C.proc.civ. prevede că întâmpinarea nu este obligatorie.

Sub aspect probatoriu, poate fi administrat orice mijloc de probă pentru dovedirea posesiei ca stare de fapt, precum și a tulburării sau deposedării, inclusiv proba prin declarațiile martorilor.

În ceea ce privește hotărârea prin care se soluționează acțiunea posesorie, art. 676 alin. (1) teza I C.proc.civ. recunoaște acesteia autoritate de lucru judecat față de o cerere posesorie formulată ulterior între aceleași părți și întemeiată pe aceleași fapte.

În schimb, hotărârea judecătorească prin care s-a soluționat pe fond acțiunea posesorie nu va avea autoritate de lucru judecat față de o cerere ulterioară privitoare la fondul dreptului, chiar dacă este formulată între aceleași părți și privitoare la aceleași fapte [art. 676 alin. (1) teza a II-a C.proc.civ.].

De asemenea, conform alin. (2) al aceluiași articol, hotărârea judecătorească prin care s-a soluționat o acțiune privitoare la fondul dreptului are autoritate de lucru judecat într-o cerere posesorie ulterioară în legătură cu același bun.

4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia

În afară de posibilitatea exercitării acțiunilor posesorii în complângere sau în reintegrare, posesorului îi este recunoscut dreptul de a introduce o acțiune prin care să solicite instanței luarea unor măsuri pentru conservarea bunului asupra căruia exercită posesia, în condițiile art. 952 C.civ.

Astfel, dacă există motive temeinice să se considere că bunul aflat în posesie poate fi distrus ori deteriorat de un lucru aflat în posesia unei alte persoane sau ca urmare a unor lucrări, precum ridicarea unei construcții, tăierea unor arbori ori efectuarea unor săpături pe fondul învecinat, posesorul

poate să ceară luarea măsurilor necesare pentru evitarea pericolului sau, dacă este cazul, încetarea lucrărilor.

Până la soluționarea cererii, posesorul ori, după caz, cealaltă persoană poate fi obligată la plata unei cauțiuni, lăsată la aprecierea instanței, numai în următoarele situații:

a) dacă instanța dispune, în mod provizoriu, deplasarea lucrului ori încetarea lucrărilor, cauțiunea se stabilește în sarcina posesorului, astfel încât să se poată repara prejudiciul ce s-ar cauza pârâtului prin această măsură;

b) dacă instanța încuviințează menținerea lucrului în starea sa actuală ori continuarea lucrărilor, cauțiunea se stabilește în sarcina pârâtului astfel încât să se asigure posesorului sumele necesare pentru restabilirea situației anterioare.

Considerăm că cererea prin care posesorul solicită luarea măsurilor menționate, conform art. 952 alin. (1) C.civ., reprezintă o procedură care se soluționează conform dreptului comun, iar cererea întemeiată pe alin. (2) al aceluiași articol va fi soluționată conform dispozițiilor care reglementează procedura ordonanței președințiale, fiind vorba despre o măsură luată în mod provizoriu de către instanța investită cu judecarea cererii principale. În acest din urmă caz, particularitatea formulării unei astfel de ordonanțe președințiale întemeiate pe dispozițiile art. 952 alin. (2) C.civ. constă în posibilitatea instanței de a obliga părțile la plata unei cauțiuni al cărei quantum este lăsat la aprecierea sa.

Capitolul al VII-lea. Modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale

Secțiunea 1. Considerații generale

1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale

Fostele art. 644 și art. 645 C.civ. 1864 prevedeau că dreptul de proprietate se poate dobândi prin succesiune, prin legate, prin convenție, prin tradițiune, prin accesiune sau încorporațiune, prin prescripție, prin lege și prin ocupațiune. Însă în doctrină se arăta că enumerarea legală era incompletă (spre exemplu, legiuitorul nu se referea și la hotărârea judecătorească, deși prin intermediul unei hotărâri judecătorești ar fi posibil să se transmită ori să se constituie un drept real principal) și imprecisă (legiuitorul făcea distincție între succesiune și legate, deși succesiunea, ca mod de dobândire a drepturilor reale principale, înseamnă atât succesiune legală, cât și succesiune testamentară).

În actuala reglementare, art. 557 C.civ. dispune, în alin. (1), că „dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși”, iar, în alin. (2), că, „în cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ”. De asemenea, alin. (3) al aceluiași articol stabilește că „prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate”.

2. Precizări introductive

Reținem, în primul rând, că modurile de dobândire a dreptului de proprietate sunt numai cele prevăzute de lege. În alte cuvinte, nu pot fi create noi

moduri de transmitere/dobândire a proprietății prin voința părții sau a părților și nici de către instanțele judecătorești, pe cale de interpretare. Spre exemplu, au existat soluții prin care, în detrimentul adevăratului proprietar, a fost preferat terțul care dobândise imobilul cu bună-credință prin act juridic cu titlu oneros încheiat cu un neproprietar (și care, evident, nu îndeplinea condițiile pentru a putea invoca uzucapiunea)^[1], ceea ce a echivalat cu instituirea pe cale jurisprudențială și doctrinară a unui mod de dobândire a proprietății nereglementat de lege.

În al doilea rând, menționăm că modurile de dobândire a dreptului de proprietate reglementate de Codul civil sunt aplicabile tuturor categoriilor de subiecte ale dreptului de proprietate privată, deci atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice. Există însă norme juridice speciale care instituie moduri specifice de dobândire a dreptului de proprietate privată aplicabile doar unor categorii de subiecte de drept. Spre exemplu, numai statul și unitățile administrativ-teritoriale pot dobândi, în proprietate privată, bunuri din domeniul public ce le aparține, prin trecerea lor, în condițiile legii, din domeniul public al statului sau, după caz, al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora și subiecte de drept.

În al treilea rând, mai este de subliniat că unele dintre modurile de dobândire a dreptului de proprietate se aplică și celorlalte drepturi reale principale, cu excepția drepturilor reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică (dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință).

În al patrulea rând, includerea tradițiunii între modurile de dobândire a dreptului de proprietate nu este la adăpost de orice critică. În realitate, prin ea însăși, tradițiunea nu constituie un mod distinct de dobândire a dreptului de proprietate, ci, în cazul anumitor convenții translative (spre exemplu, darurile manuale), remiterea bunului nu înseamnă executarea obligației asumate, ci este chiar o condiție pentru încheierea valabilă a actului juridic. Mai mult, pot exista și situații în care remiterea bunului este anterioară transmiterii dreptului de proprietate. Spre exemplu, în materia contractului de împrumut, deci și a împrumutului de consumație (act juridic translativ de proprietate), art. 2145 C.civ. prevede că, „atunci când bunul se află în deținerea beneficiarului, iar promitentul refuză să încheie contractul, instanța, la cererea celeilalte părți, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, dacă cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite”.

[1] A se vedea, de exemplu, I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 6587/2009, www.scj.ro.

În al cincilea rând, precizăm că în anumite cazuri transmiterea/dobândirea dreptului de proprietate sau a altui drept real imobiliar presupune și înscrierea dreptului în cartea funciară. Astfel, potrivit art. 557 alin. (4) C.civ., „cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară”. Însă, în opinia noastră, înscrierea în cartea funciară nu poate fi considerată, prin ea însăși, un mod de dobândire a dreptului real imobiliar, ci constituie o condiție pentru ca anumite moduri de dobândire să își producă efectele în materie imobiliară sau un element constitutiv al respectivelor moduri.

În doctrină, uneori^[1], modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate sunt clasificate în funcție de mai multe criterii, și anume: după întinderea dobândirii, după momentul când operează transmisiunea, după caracterul transmisiunii etc. Majoritatea clasificărilor nu prezintă utilitate practică și nici nu privesc propriu-zis modurile de dobândire, ci mai degrabă dobândirea (transmisiunea).

Astfel, clasificarea în moduri de dobândire universală sau cu titlu universal (când dobânditorul primește o întregă universalitate ori o fracțiune din aceasta) și moduri de dobândire cu titlu particular (când dobândirea poartă asupra unui bun privit *ut singuli*) nu vizează, în realitate, modurile de dobândire, ci transmisiunea, câtă vreme, prin același mod de dobândire, spre exemplu, moștenirea testamentară (legatul), s-ar putea realiza o transmisiune universală, cu titlu universal sau, după caz, cu titlu particular. De asemenea, clasificarea în moduri de dobândire cu titlu oneros și moduri de dobândire cu titlu gratuit nu asigură o delimitare a modurilor de dobândire, având în vedere că, de pildă, prin intermediul convenției (contractului) s-ar putea realiza atât o transmisiune cu titlu oneros (cazul contractului de vânzare, de schimb etc.), cât și o transmisiune cu titlu gratuit (cazul donației).

În schimb, apreciem că prezintă interes practic (de exemplu, în materia acțiunii în revendicare) clasificarea în moduri de dobândire derivate și moduri de dobândire originare, deși criteriul în funcție de care se face această clasificare nu este suficient de bine conturat.

Uneori, se face distincție între, pe de o parte, nașterea dreptului de proprietate, care este efectul apropierii originare a unui lucru într-o formă de proprietate, iar, pe de altă parte, dobândirea dreptului de proprietate în sens restrâns, care este efectul transmiterii sau înstrăinării lui. În prima situație,

[1] A se vedea, spre exemplu, C. BÎRSAN, *op. cit.*, 2008, p. 308-309; E. CHELARU, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 343-344.

dreptul de proprietate intră direct în patrimoniul unei persoane fără să fi făcut parte, la momentul respectiv, din patrimoniul altei persoane (ocupațiunea, exproprierea, cu precizarea că, în acest din urmă caz, caracterul original vizează nu lucrul, ci forma de proprietate). În cea de-a doua situație, dreptul de proprietate trece din patrimoniul unei persoane în patrimoniul altei persoane.

Alteori, se admite că această clasificare se face în funcție de situația juridică a bunului la data dobândirii, adică după cum modul de dobândire comportă sau nu o transmisiune juridică, *inter vivos* sau *mortis causa*, a dreptului de proprietate de la o persoană la alta, adică de la fostul proprietar la noul proprietar.

Modurile de dobândire originare nu presupun o transmisiune juridică a dreptului de proprietate de la o persoană la o altă persoană, deoarece fie lucrul nu a aparținut nimănui în momentul dobândirii (cum este cazul ocupațiunii), fie dobândirea dreptului de proprietate operează în lipsa oricărui raport juridic între fostul proprietar și dobânditor sau, deși a existat un asemenea raport juridic, acesta nu putea produce efecte juridice, fiind nevalabil (cum este cazul uzucapiunii, al accesiunii, al dobândirii cu bună-credință a bunurilor mobile în condițiile rezultate din art. 937 și urm. C.civ., al dobândirii fructelor de către posesorul de bună-credință). S-ar putea spune că în cazul acestor moduri, nefiind vorba de un transfer al proprietății, se naște dreptul de proprietate în patrimoniul unei persoane, concomitent cu sau chiar după stingerea aceluiași drept în patrimoniul altei persoane.

Modurile de dobândire derivate presupun un transfer al dreptului de proprietate de la o persoană la alta, cum este cazul convenției, al moștenirii legale, al moștenirii testamentare, al hotărârii judecătorești constitutive de drepturi.

Secțiunea a 2-a. Accesiunea

1. Noțiune și clasificare

Potrivit art. 567 C.civ., „prin accesiune, proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, dacă legea nu prevede altfel”.

Vom defini *accesiunea* ca fiind acel mod de dobândire a dreptului de proprietate care constă în *încorporarea materială a unui lucru considerat mai puțin important într-un lucru considerat mai important*.

În cazul în care cele două lucruri au aparținut unor proprietari diferiți, titularul dreptului de proprietate asupra lucrului considerat mai important devine și proprietar al lucrului considerat mai puțin important, astfel încât accesiunea apare ca un mod de dobândire a proprietății asupra lucrului considerat mai puțin important.

În funcție de natura lucrului a cărui proprietate se dobândește, accesiunea poate fi imobiliară sau mobilă.

La rândul ei, accesiunea imobiliară poate fi naturală sau artificială, după cum încorporarea este dependentă sau independentă de intervenția omului. În acest sens, art. 568 C.civ. dispune că „accesiunea este naturală, când unirea sau încorporarea este urmarea unui eveniment natural, ori artificială, când rezultă din fapta proprietarului ori a unei alte persoane”.

2. Accesiunea imobiliară naturală

Codul civil reglementează următoarele cazuri de accesiune imobiliară naturală:

– aluviunile, adică adăugirile de teren la malurile apelor curgătoare, care, potrivit art. 569 C.civ., revin proprietarului fondului riveran, numai dacă ele se formează treptat;

– terenul lăsat de apele curgătoare care s-au retras treptat de la țărm va fi dobândit, astfel cum prevede art. 570 C.civ., de către proprietarul fondului riveran. În schimb, proprietarul terenului înconjurat de heleșteie, iazuri, canale și alte asemenea ape stătătoare nu devine proprietarul terenurilor apărute prin scăderea temporară a acestor ape sub înălțimea de scurgere, după cum nici proprietarul acestor ape nu dobândește niciun drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor revărsări sporadice (art. 571 C.civ.);

– avulsivitatea, care constă în smulgerea bruscă a unei porțiuni de mal din teren și alipirea acesteia la terenul altui proprietar riveran, ca efect al acțiunii unei ape curgătoare, caz în care, conform art. 572 C.civ., proprietarul terenului de la care a fost smulsă porțiunea de mal nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse dacă o revendică în termen de un an de la data faptului. Prin urmare, după expirarea termenului de un an, proprietarul fondului la care a fost alipită porțiunea de mal smulsă va deveni proprietar al acesteia prin accesiune, evident cu excepția situației când ruperea s-a produs de la un teren proprietate publică;

– albiile râurilor, insulele și prundișurile (art. 573 C.civ.), în sensul că: albiile râurilor aparțin proprietarilor riverani, cu excepția acelor care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice; insulele și prundișurile care nu sunt în legătură cu terenurile având malul la nivelul mediu al apei revin proprietarului albiei; dacă insula aparține proprietarilor riverani și trece peste jumătatea apei, fiecare dintre ei are dreptul de proprietate asupra părții de insulă ce se întinde spre el pornind de la jumătatea apei. Desigur că nici în ipoteza insulelor sau prundișurilor nu va opera accesiunea în cazul apelor care fac obiectul proprietății publice. Cât privește insulele nou-formate, art. 574 C.civ. dispune că, în cazul în care o apă curgătoare, formându-și un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, acesta rămâne proprietar asupra insulei astfel create;

– accesiunea naturală asupra animalelor (art. 576 C.civ.)^[1], în sensul că animalele domestice rătăcite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului; porumbeii, iepurii, peștii și alte asemenea animale care trec pe fondul altui proprietar aparțin acestuia cât timp rămân pe fond, cu excepția cazului în care trecerea a fost provocată prin fraudă sau prin artificii; roiul de albine trecut pe terenul altuia revine proprietarului acestuia numai dacă proprietarul roiului nu îl urmărește sau încetează să îl urmărească timp de două zile.

În ceea ce ne privește, apreciem că termenul de un an stabilit de art. 572 C.civ. și termenul de 30 de zile instituit de art. 576 alin. (1) C.civ. sunt, în baza art. 2547 C.civ., termene de prescripție extintivă, iar termenul de 2 zile prevăzut de art. 576 alin. (3) C.civ. este de decădere, deoarece nu presupune exercitarea unei acțiuni în justiție^[2].

[1] Acest text de lege nu se aplică în privința fondului cinegetic, deoarece în această materie există o reglementare specială, anume Legea nr. 407/2006 a vânătorii și a protecției fondului cinegetic (M. Of. nr. 944 din 22 noiembrie 2006).

[2] A se vedea și G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 300 și p. 362.

3. Accesiunea imobiliară artificială

3.1. Considerații generale

Accesiunea imobiliară artificială presupune intervenția omului și, spre deosebire de cea naturală, implică plata unor despăgubiri către cel în detrimentul căruia operează. În alte cuvinte, accesiunea imobiliară artificială are loc cu titlu oneros, spre deosebire de accesiunea imobiliară naturală, care are loc cu titlu gratuit.

În prealabil, trebuie să subliniem că, potrivit art. 577 alin. (1) C.civ., construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări efectuate asupra unui imobil revin proprietarului aceluia imobil dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel^[1].

Articolul 579 alin. (1) C.civ. dispune că „orice lucrare este prezumată a fi făcută de proprietarul imobilului, cu cheltuiala sa și că este a lui, până la proba contrară”, iar, conform alin. (2) al aceluiași articol, „proba contrară se poate face când s-a constituit un drept de suprafață, când proprietarul imobilului nu și-a intabulat dreptul de proprietate asupra lucrării noi sau în alte cazuri prevăzute de lege”.

Se observă că dispoziția legală înscrisă în art. 579 alin. (1) C.civ. instituie două prezumții în favoarea proprietarului unui imobil.

Prima prezumție, dedusă din faptul edificării unei lucrări asupra unui imobil, se referă la împrejurarea că o asemenea lucrare s-a făcut de către însuși proprietarul imobilului respectiv, pe cheltuiala sa în ceea ce privește valoarea materialelor și a manoperei. Această prezumție legală poate fi însă răsturnată, dovedindu-se fie că proprietarul imobilului a efectuat lucrarea cu materialele aparținând altei persoane, situație în care devine incident art. 580 C.civ., fie că o altă persoană decât proprietarul imobilului a realizat lucrarea, ipoteză în care își vor găsi aplicare art. 581-582 sau, după caz, art. 583-585 C.civ.

Cea de-a doua prezumție este în sensul că proprietarul imobilului este și proprietarul lucrării. Și această prezumție legală este relativă, deci poate fi răsturnată dacă se dovedește încheierea unei convenții între proprietarul

[1] Dacă imobilul asupra căruia au fost realizate lucrările era ipotecat, atunci, potrivit art. 2355 alin. (1) C.civ., „ipoteca se extinde asupra bunurilor care se unesc prin accesiune cu bunul grevat”. În același sens, art. 2382 C.civ. dispune că „ipoteca se întinde, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor imobilului, chiar dacă acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii”.

imobilului și persoana care a efectuat lucrarea, prin care să i se recunoască acesteia din urmă un drept de suprafață.

Așadar, problema accesiei imobiliare artificiale se pune numai atunci când, înainte de efectuarea construcției, plantației sau oricărei alte lucrări asupra unui imobil, *nu s-a încheiat nicio convenție* între proprietarul imobilului și proprietarul materialelor sau autorul lucrării, care să aibă ca obiect situația juridică a materialelor sau a lucrării înseși.

De asemenea, este necesar să precizăm că, prin ipoteză, accesiunea imobiliară artificială operează numai dacă există o *încorporare a materialelor în imobil*, deci numai dacă materialul întrebuintat pentru lucrare și-a pierdut individualitatea sa mobilă. Dacă materialul nu s-a încorporat, păstrându-și individualitatea, accesiunea nu are loc, astfel încât proprietarul materialului va păstra dreptul său.

Mai trebuie reținut că dispozițiile legale din materia accesiei imobiliare artificiale, în special cele referitoare la dreptul de opțiune al proprietarului imobilului (terenului), nu se aplică nici în cazul încetării dreptului de suprafață la expirarea termenului, ipoteză în care sunt aplicabile normele speciale înscrise în art. 699 alin. (1) și (2) C.civ.

Spre deosebire de reglementarea anterioară, art. 578 C.civ. distinge între mai multe categorii de lucrări.

Astfel, pe temeiul acestui text de lege, ar urma să distingem, în primul rând, între lucrările cu caracter durabil și lucrările provizorii.

În al doilea rând, este necesar să deosebim între lucrările autonome și lucrările adăugate.

Lucrările autonome sunt, astfel cum arată art. 578 alin. (2) C.civ., construcțiile, plantațiile și orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil.

Lucrările adăugate sunt acele lucrări care nu au caracter de sine stătător și, conform art. 578 alin. (3) C.civ., pot fi:

- necesare, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora;
- utile, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului;
- voluptuare, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului^[1].

[1] De altfel, și în doctrina corespunzătoare reglementării anterioare se admitea că, deși fostul art. 494 C.civ. 1864 se referea la construcții, plantații și lucrări fără a face alte precizări, totuși, acesta era aplicabil numai în cazul lucrărilor noi, iar nu și în cazul simplelor îmbunătățiri, cum ar fi repararea unei clădiri sau întreținerea unei plantații, în privința cărora se aprecia că ar trebui aplicate regulile de la cheltuielile

În sfârșit, mai menționăm că, potrivit art. 596 alin. (1) C.civ., „titularul dreptului de suprafață ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra aceluia imobil va avea, în caz de accesiune, în mod corespunzător, drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real”.

3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane

Potrivit art. 580 C.civ., „în cazul în care a realizat lucrarea cu materialele altuia, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării, neputând fi obligat la desființarea acesteia și nici la restituirea materialelor întrebuintate. Proprietarul materialelor are numai dreptul la contravaloarea materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate”.

Așadar, proprietarul imobilului devine și proprietar al construcției, al plantației sau al altor lucrări efectuate asupra imobilului respectiv cu materialele altei persoane.

Dar, pentru a nu se îmbogăți fără justă cauză, proprietarul imobilului va fi obligat, la cererea proprietarului materialelor (principiul disponibilității), să îi plătească acestuia contravaloarea materialelor. Dacă este cazul, proprietarul imobilului va mai fi obligat și la plata daunelor-interese.

Din art. 577 alin. (2) C.civ. rezultă că dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul începerii lucrării, pe măsura realizării ei, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel.

Proprietarul imobilului dobândește în proprietate construcțiile, plantațiile sau alte lucrări pe care le-a făcut asupra imobilului său cu materialele altei persoane indiferent dacă a fost de bună-credință sau de rea-credință, deci indiferent dacă a știut sau nu că materialele cu care construiește nu îi aparțin.

De altfel, pentru ipoteza în care *proprietarul imobilului a fost de bună-credință*, în măsura în care sunt îndeplinite condițiile de aplicare a art. 937 alin. (1) C.civ., el devine proprietarul materialelor cu care a construit în temeiul acestei dispoziții legale, iar nu prin accesiune, ceea ce înseamnă că va fi respinsă nu numai acțiunea în revendicare formulată de proprietarul materialelor, ci și cererea prin care acesta solicită contravaloarea materialelor.

În alte cuvinte, art. 580 C.civ. își găsește aplicare atunci când proprietarul imobilului a dobândit materialele cu care a efectuat lucrarea de la un neproprietar, fiind *de rea-credință*, sau, de bună-credință fiind, a dobândit *cu titlu gratuit* ori *materialele fuseseră pierdute de către adevăratul proprietar sau furate de la acesta*.

La aceste cazuri, urmează să mai adăugăm un alt caz de aplicare a art. 580 C.civ., anume atunci când *se desființează actul juridic* prin care proprietarul terenului a dobândit materialele de la adevăratul lor proprietar, însă această desființare are loc după efectuarea construcției; particularitatea acestui caz constă în faptul că proprietarul terenului nu va mai plăti despăgubirile la care se referă art. 580 alin. (2) C.civ., întrucât, în realitate, este vorba despre o excepție de la principiul *restitutio in integrum*.

3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia

Dispozițiile legale în materie disting după cum autorul lucrării a fost de bună-credință sau de rea-credință.

3.3.1. Situația autorului de bună-credință

Potrivit art. 581 C.civ., „în cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului prin efectuarea lucrării; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat”.

Prin urmare, există un drept de opțiune în favoarea proprietarului imobilului asupra căruia a fost efectuată lucrarea, în sensul că proprietarul imobilului poate să aleagă între invocarea accesiiunii, dobândind astfel dreptul de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări efectuate asupra imobilului respectiv, ori obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul.

În cazul în care proprietarul imobilului preia lucrarea pe temeiul accesiiunii, există un alt drept de opțiune în favoarea sa, care se referă la întinderea indemnizației pe care urmează să o plătească autorului lucrării. Astfel, la alegerea sa, proprietarul imobilului îi va plăti autorului de bună-credință fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului. Este

evident că proprietarul imobilului va opta pentru acea modalitate de stabilire a indemnizării ce se cuvine autorului care îi va permite să plătească o sumă mai mică. Dacă valoarea materialelor și a manoperei ar fi mai mică decât sporul valorii imobilului, proprietarul va alege prima modalitate de despăgubire a autorului lucrării, caz în care proprietarul imobilului va realiza o îmbogățire (constând în diferența dintre sporul de valoare adus imobilului și valoarea materialelor și a manoperei), însă autorul lucrării nu va suferi o sărăcire corespunzătoare. Dacă valoarea materialelor și a manoperei ar fi mai mare decât sporul valorii fondului, proprietarul imobilului va opta pentru această din urmă modalitate de despăgubire, caz în care autorul lucrării va suferi o sărăcire (constând în diferența dintre valoarea materialelor și a manoperei, pe de o parte, și sporul de valoare adus imobilului, pe de altă parte), fără însă a exista o îmbogățire corespunzătoare a proprietarului imobilului.

Pentru ipoteza în care proprietarul unui teren asupra căruia un terț a edificat lucrarea nu dorește să devină proprietar al lucrării pe temeiul accesiunii și nici să îl oblige pe terț să cumpere terenul, deoarece vrea să rămână în continuare proprietar al acestuia, el ar putea recurge la art. 693 alin. (4) teza I C.civ., care prevede că, „în situația în care s-a construit pe terenul altuia, suprafața se poate înscrie pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului”. Întrucât nu face vreo distincție, această dispoziție legală se aplică indiferent de buna sau de reaua-credință a autorului lucrării.

Este posibil ca proprietarul imobilului și autorul lucrării să se înțeleagă în privința aplicării dispozițiilor art. 581 sau art. 693 alin. (4) teza I C.civ. În lipsa unei asemenea înțelegeri, proprietarul imobilului îl poate chema în judecată pe autorul lucrării, optând prin chiar cererea de chemare în judecată pentru aplicarea fie a art. 581 lit. a), fie a art. 581 lit. b), fie a art. 693 alin. (4) teza I C.civ., iar opțiunea acestuia se impune și instanței, care nu ar putea să pronunțe o soluție întemeiată pe o altă dispoziție legală decât cea aleasă de reclamant, deoarece art. 581 C.civ. este un text de lege în favoarea proprietarului imobilului.

Cât privește noțiunea de buna-credință a autorului lucrării, subliniem că actuala reglementare este destul de restrictivă^[1].

[1] Corespunzător Codului civil din 1864, se admitea că autor (constructor) de bună-credință este acea persoană care construiește pe un teren în legătură cu care are convingerea că îi aparține, deci acea persoană care stăpânește imobilul (terenul) respectiv în baza unui titlu translativ, fără însă a cunoaște viciile acestuia sau faptul că autorul său nu era adevăratul proprietar al terenului; de asemenea, tot de bună-credință era considerat și cel care a efectuat lucrarea în temeiul unei convenții încheiate

Astfel, art. 586 alin. (1) C.civ. dispune că „autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său”. Pe temeiul alin. (3) al aceluiași articol, această dispoziție legală este aplicabilă și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.

De reținut că, potrivit art. 586 alin. (2) C.civ., autorul lucrării va fi considerat de rea-credință în toate cazurile în care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

Din art. 586 alin. (1) C.civ. mai rezultă că buna-credință a autorului lucrării se apreciază, în principiu, în raport cu momentul la care a început realizarea lucrării, deci la acel moment autorul lucrării era înscris în cartea funciară ca titular al dreptului real asupra imobilului sau se întemeia pe un mod de dobândire a drepturilor reale imobiliare fără înscriere în cartea funciară (de exemplu, moștenirea) și nici nu cunoștea viciul modului său de dobândire datorită căruia nu a operat transferul ori constituirea dreptului real imobiliar în favoarea sa, existând la momentul respectiv și eventualele autorizații cerute de lege. Totuși, el devine de rea-credință dacă pe parcursul efectuării lucrării nu respectă autorizațiile cerute de lege, astfel cum acestea au fost eliberate. Prin urmare, în cazurile în care realizarea lucrării necesită anumite autorizații impuse de lege, buna-credință a autorului lucrării nu se mai raportează doar la momentul începerii lucrării respective.

În sfârșit, mai precizăm că, din interpretarea *per a contrario* a art. 593 C.civ., ar rezulta că autorul de bună-credință al lucrării ar putea să opună proprietarului imobilului pasivitatea pe care acesta a manifestat-o pe durata realizării lucrării. Însă dreptul de opțiune prevăzut de art. 581 C.civ. nu trece de la proprietarul imobilului la autorul lucrării de bună-credință, ci acesta din urmă poate solicita obligarea proprietarului imobilului la plata despăgubirilor pentru abuzul de drept săvârșit, iar dacă proprietarul imobilului optează pentru obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului, prețului stabilit

cu proprietarul terenului, convenție care a avut ca obiectiv transferul dreptului de proprietate sau constituirea unui drept de suprafață, dar care nu a mai produs acest efect (spre exemplu, s-a încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare a terenului, urmat de predarea imobilului și plata prețului, fără a se mai încheia contractul translativ). A se vedea, spre exemplu, G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 158.

conform art. 592 alin. (1) C.civ. va fi diminuat cu suma ce reprezintă aceste despăgubiri, pe temeiul compensației.

3.3.2. Situația autorului de rea-credință

Articolul 582 alin. (1) C.civ. prevede că, „în cazul în care autorul lucrării autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să ceară instanței să dispună înscrierea sa în cartea funciară ca proprietar al lucrării, cu plata, la alegerea sa, către autorul lucrării, a jumătate din valoarea materialelor și a manoperei ori din sporul de valoare adus imobilului; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia; sau

c) să ceară obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat”.

Așa cum am arătat deja, în cazul în care lucrarea a fost realizată asupra unui teren, pe temeiul art. 693 alin. (4) teza I C.civ., proprietarul terenului poate să renunțe, în favoarea autorului lucrării, la dreptul de a invoca acceșiunea, caz în care autorul lucrării va dobândi un drept de suprafață.

Se observă că situația autorului de rea-credință este semnificativ mai puțin favorabilă în comparație cu situația autorului de bună-credință.

Astfel, dacă proprietarul imobilului optează pentru preluarea, pe temeiul accesiei, a lucrării efectuate cu rea-credință, atunci el va plăti doar jumătate din suma pe care ar fi plătit-o în cazul în care autorul lucrării ar fi fost de bună-credință. Se observă că art. 582 alin. (1) lit. a) C.civ. permite o îmbogățire a proprietarului imobilului pe seama sărăcirii autorului de rea-credință al lucrării (excluzându-se deci posibilitatea ca acesta din urmă să se prevalze de dispozițiile legale care reglementează îmbogățirea fără justă cauză), fiind vorba de o sancțiune a relei-credințe specifică acestei materii.

De asemenea, autorul de rea-credință poate să suporte consecințele desființării lucrării pe care a realizat-o asupra imobilului altuia.

În situația în care proprietarul imobilului optează pentru această alternativă, art. 582 alin. (2) C.civ. dispune că desființarea lucrării se face cu respectarea dispozițiilor legale în materie, deci, dacă este cazul, trebuie să se obțină în prealabil autorizația de desființare.

Aceeași prevedere legală mai arată că desființarea lucrării efectuate cu rea-credință se va face pe cheltuiala autorului acesteia și că autorul este ținut să repare orice prejudicii cauzate proprietarului imobilului prin realizarea lucrării, inclusiv prejudiciul pentru lipsa de folosință a imobilului.

Prin urmare, dacă proprietarul imobilului îl cheamă în judecată pe autorul de rea-credință al construcției sau al oricărei alte lucrări pentru desființarea căreia legea impune eliberarea unei autorizații de către organul administrației publice competent, solicitând instanței obligarea pârâtului la desființarea lucrării pe cheltuiala acestuia, instanța va admite cererea de chemare în judecată numai dacă se obține autorizația respectivă. Dacă organul competent refuză eliberarea autorizației de desființare, proprietarul imobilului va putea ataca acest refuz la instanța de contencios administrativ, caz în care instanța sesizată cu acțiunea în desființare poate suspenda judecata, pe temeiul art. 244 alin. (1) pct. 1 C.proc.civ., până la data la care hotărârea pronunțată în contenciosul administrativ devine irevocabilă.

După eliberarea autorizației administrative, inclusiv atunci când aceasta a avut loc ca urmare a hotărârii instanței de contencios administrativ, se va admite acțiunea prin care s-a cerut desființarea lucrării, instanța neavând posibilitatea să pronunțe o soluție întemeiată pe art. 582 alin. (1) lit. a) sau c), deoarece art. 582 alin. (1) C.civ. este edictat în favoarea proprietarului imobilului (iar nu și a autorului lucrării), care este singurul îndreptățit să aleagă una dintre alternativele prevăzute de această dispoziție legală. Dacă autorul lucrării nu va îndeplini de bunăvoie obligația stabilită în sarcina sa prin hotărârea respectivă, proprietarul imobilului va putea recurge la dispozițiile înscrise în art. 580² C.proc.civ., deci instanța de executare îl va autoriza să desființeze lucrarea el însuși ori prin alte persoane. Considerăm că suma datorată proprietarului imobilului de către autorul lucrării, constând în cheltuieli de desființare, va fi stabilită ulterior tot de instanța de executare, dispozițiile art. 574 C.proc.civ. fiind aplicabile prin analogie.

Dacă nu se eliberează autorizația administrativă de desființare (indiferent că instanța de contencios administrativ a respins cererea de obligare a organului autorității administrației publice la emiterea autorizației sau că proprietarul imobilului nu a formulat o astfel de cerere), cererea prin care proprietarul imobilului a solicitat desființarea lucrării se va respinge. Dacă acțiunea conținea și un capăt de cerere subsidiar, întemeiat pe art. 582 alin. (1) lit. a) sau c), acesta va fi soluționat pe fond. În cazul în care nu a fost formulat și un capăt de cerere subsidiar, proprietarul imobilului va putea introduce o nouă acțiune împotriva autorului lucrării, prin care să solicite fie preluarea lucrării pe temeiul accesunii, fie obligarea pârâtului să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat.

Dacă instanța sesizată cu acțiunea în desființare nu suspendă judecata pe temeiul art. 244 alin. (1) pct. 1 C.proc.civ. și respinge acțiunea, iar ulterior

se eliberează autorizația administrativă, atunci proprietarul lucrării va putea formula o nouă acțiune prin care să solicite desființarea lucrării, fără a i se putea opune autoritatea de lucru judecat, având în vedere modificarea împrejurărilor în baza cărora a fost pronunțată prima hotărâre.

Mai reținem că, potrivit art. 593 C.civ., „autorul de rea-credință al lucrării nu poate să opună proprietarului terenului pasivitatea pe care ar fi vădit-o pe durata realizării lucrării”^[1]. Așadar, în cazul autorului de rea-credință, nu mai poate fi menținută soluția oferită corespunzător reglementării anterioare^[2], prin care s-a decis că atitudinea pasivă a proprietarului terenului pe timpul efectuării lucrării și introducerea acțiunii numai după terminarea acesteia poate fi calificată ca abuz de drept, cu consecința pierderii dreptului de a cere desființarea lucrării, fiind obligat să o păstreze, cu dezdăunarea constructorului. De asemenea, autorul de rea-credință nu este îndreptățit să solicite obligarea proprietarului imobilului la despăgubiri pentru pasivitatea manifestată de acesta pe parcursul realizării lucrării.

3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia

Dispozițiile legale în materie disting după cum lucrările adăugate cu caracter durabil sunt necesare, utile sau voluptuare.

3.4.1. Lucrările adăugate necesare

Potrivit art. 583 alin. (1) C.civ., „proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării adăugate necesare din momentul efectuării acesteia, plătind autorului cheltuielile rezonabile făcute de acesta, chiar dacă imobilul nu mai există”.

Prin urmare, în cazul lucrării în lipsa căreia imobilul ar fi pierit ori s-ar fi deteriorat, indiferent de buna sau de reaua-credință a autorului, operează accesiunea de drept, deci proprietarul imobilului devine proprietarul acestei lucrări, urmând să îl despăgubească pe autorul ei. Este însă posibil ca nu

^[1] Se observă o inadverență, în sensul că art. 593 C.civ. se referă la proprietarul „terenului”, iar celelalte dispoziții legale în materie vorbesc despre proprietarul imobilului (asupra căruia este realizată lucrarea). În niciun caz nu trebuie trasă concluzia că, în situația efectuării unei lucrări asupra altor imobile decât terenuri, autorul de rea-credință s-ar putea prevala de pasivitatea proprietarului.

^[2] A se vedea, exemplificativ: Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1028/1960, în *C.D. 1960*, p. 77; C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 317.

toate cheltuielile făcute de autor să fie acoperite, ci instanța ar putea să aprecieze că numai o parte din aceste cheltuieli sunt rezonabile.

Partea finală a art. 583 alin. (1) C.civ., deși poate fi privită ca o aplicație particulară a principiului *res perit domino* înscris în art. 558 C.civ., este susceptibilă să genereze unele probleme, deoarece textul de lege nu deosebește în raport de cauzele pentru care imobilul nu mai există. Cu toate acestea, apreciem că, în ipoteza în care imobilul a pierit datorită cauzei în vederea căreia au fost efectuate lucrările, înseamnă că lucrările nu și-au atins scopul, deci ele nu mai pot fi considerate necesare.

Articolul 583 alin. (2) C.civ. dispune că, „în cazul în care lucrarea a fost efectuată cu rea-credință, din suma datorată de proprietarul imobilului se va putea deduce valoarea fructelor imobilului diminuată cu costurile necesare obținerii acestora”. În schimb, din interpretarea *per a contrario* a acestui text de lege, rezultă că autorul de bună-credință a dobândit în proprietate fructele imobilului pe care le-a cules, fiind vorba, în fapt, de o aplicație particulară a art. 948 alin. (1) C.civ., având în vedere că autorul de bună-credință, prin ipoteză, a fost și posesor, întrucât a realizat lucrarea întemeindu-se pe un mod de dobândire a proprietății asupra imobilului.

3.4.2. Lucrările adăugate utile

Pentru lucrarea adăugată care, fără a avea caracterul de lucrare necesară, sporește valoarea economică a imobilului, art. 584 C.civ. distinge după cum autorul este de bună sau de rea-credință.

Astfel, „în cazul în care autorul lucrării utile este de bună-credință, proprietarul imobilului devine proprietarul lucrării din momentul efectuării acesteia, cu plata, la alegerea sa:

- a) a valorii materialelor și a manoperei; sau
- b) a sporului de valoare adus imobilului”.

„În cazul în care autorul lucrării utile este de rea-credință, proprietarul imobilului are dreptul:

a) să devină proprietarul lucrării, în funcție de regimul acesteia, cu sau fără înscriere în cartea funciară, după caz, plătind, la alegerea sa, autorului lucrării fie jumătate din valoarea materialelor și a manoperei, fie jumătate din sporul de valoare adus imobilului; sau

b) să ceară obligarea autorului lucrării la desființarea acesteia, cu repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese”.

Atât pentru situația autorului de bună-credință, cât și a celui de rea-credință, art. 584 alin. (3) C.civ. dispune că, dacă „valoarea lucrării este considerabilă,

proprietarul imobilului poate cere obligarea autorului să îl cumpere la valoarea de circulație pe care imobilul ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat”.

3.4.3. *Lucrările adăugate voluptuare*

Pentru lucrarea care a fost făcută pentru simpla plăcere a celui ce a realizat-o, fără a spori valoarea economică a imobilului, din art. 585 C.civ. rezultă că ar urma să se deosebească după cum autorul lucrării a fost de bună sau de rea-credință.

În cazul autorului de bună-credință, proprietarul imobilului are dreptul să devină proprietarul lucrării, fără înscriere în cartea funciară și fără nicio obligație către autorul lucrării.

Însă autorul de bună-credință al lucrării poate să o ridice înainte de restituirea imobilului către proprietar, cu condiția de a readuce imobilul în situația anterioară.

În cazul autorului de rea-credință al lucrării, proprietarul imobilului are dreptul:

- să devină proprietarul lucrării, fără înscriere în cartea funciară și fără nicio obligație către autorul lucrării;
- să ceară obligarea autorului de rea-credință al lucrării la desființarea acesteia, cu readucerea imobilului în situația anterioară și plata de daune-interese.

3.5. **Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului**

Articolul 587 alin. (1) C.civ. prevede că, „în cazul lucrării cu caracter durabil realizate cu bună-credință parțial asupra imobilului autorului și parțial pe terenul proprietarului vecin, acesta din urmă poate cere înscrierea într-o nouă carte funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor asupra imobilului rezultat, incluzând terenul aferent, în raport cu valoarea contribuției fiecăruia”.

Alineatul (2) al aceluiași articol dispune că, „dacă lucrarea a fost realizată cu rea-credință, proprietarul terenului vecin poate opta între a cere ridicarea lucrării de pe teren, cu obligarea autorului acesteia la plata de daune-interese, dacă este cazul, și a cere înscrierea în cartea funciară a unui drept de coproprietate al vecinilor. La stabilirea cotelor-părți se va ține seama de valoarea terenului proprietarului vecin și de jumătate din valoarea contribuției autorului lucrării”.

Pentru ipoteza în care părțile (autorul lucrării și proprietarul imobilului vecin) nu se înțeleg, indiferent dacă lucrarea a fost realizată cu bună-credință

sau cu rea-credință, art. 587 alin. (3) C.civ. prevede că „instanța va stabili valoarea contribuției fiecăreia la imobilul rezultat, respectiv a cotelor-părți din dreptul de proprietate”.

3.6. Lucrările provizorii

Regimul juridic al lucrării cu caracter provizoriu realizate asupra imobilului altuia este stabilit de art. 588 C.civ.

Prin acordul părților se poate stabili situația juridică a lucrării provizorii, de exemplu, proprietarul imobilului să rețină lucrarea în schimbul plății unei sume de bani către autorul acesteia.

În lipsa unei asemenea înțelegeri, autorul lucrării provizorii, indiferent că este de bună sau de rea-credință, va fi obligat să o desființeze, cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

În plus, autorul de rea-credință este ținut să plătească despăgubiri pentru prejudiciile cauzate, inclusiv pentru lipsa de folosință.

3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț

Este posibil ca o persoană, folosind materialele altei persoane, să realizeze lucrarea asupra imobilului unei a treia persoane.

Pentru o asemenea situație, art. 594 C.civ. prevede că, „dacă nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru dobândirea bunurilor mobile prin posesia de bună-credință, cel care realizează o lucrare asupra imobilului altuia folosind materialele unui terț este obligat la plata contravalorii materialelor, precum și la repararea, în condițiile legii, a oricăror alte prejudicii cauzate”.

Se observă că acest text de lege reglementează numai raporturile juridice dintre autorul lucrării și proprietarul materialelor.

Pentru raporturile juridice dintre autorul lucrării și proprietarul imobilului asupra căruia aceasta a fost realizată, urmează a se aplica dispozițiile legale corespunzătoare, după cum lucrarea este durabilă sau provizorie, autonomă sau adăugată, realizată integral sau parțial asupra imobilului altuia, precum și în funcție de buna sau reaua-credință a autorului lucrării.

3.8. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință

a) Unele precizări se impun chiar în ceea ce privește noțiunea de *autor al lucrării efectuate asupra imobilului altei persoane*.

Astfel, prin autor al lucrării vom înțelege, în primul rând, persoana care exercită stăpânirea terenului sub nume de proprietar, fără însă a fi adevăratul proprietar, deci *posesorul de fapt*.

În al doilea rând, este considerat autor al lucrării autonome cu caracter durabil și titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra aceluși imobil, căruia, conform art. 596 alin. (2) C.civ., îi sunt aplicabile dispozițiile legale referitoare la autorul de rea-credință^[1].

Noțiunea de autor al lucrării acoperă și situația *detentorului*, acesta urmând a fi considerat autor de rea-credință (art. 597 C.civ.), afară de cazul când, în convenția prin care s-a transmis detenția, părțile au stipulat clauze cu privire la eventualele lucrări efectuate de detentor. Detentorului nu îi sunt aplicabile dispozițiile legale din materia accesiei nici atunci când, prin norme speciale, s-ar dispune altfel. Spre exemplu, din art. 1823 alin. (1) și (2) C.civ. rezultă că, în cazul în care locatarul a efectuat lucrările fără acordul prealabil al locatorului, acesta din urmă are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri ori poate alege să ceară locatorului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

De asemenea, dispozițiile legale în materie se aplică și în cazul *celui care, la data la care a edificat construcția, plantația sau o altă lucrare, era proprietar al imobilului, însă ulterior a pierdut retroactiv dreptul de proprietate*. Includem în această categorie pe: proprietarul sub condiție rezolutorie al unui imobil, care, după ce a efectuat lucrarea, pierde imobilul prin îndeplinirea condiției; donatarul care pierde dreptul său de proprietate asupra imobilului în urma revocării donației pentru ingratitudine sau pentru neexecutarea fără justificare a sarcinii la care s-a obligat donatarul; dobânditorul unui imobil printr-un act juridic care, după ce a fost realizată lucrarea, este desființat ca urmare a admiterii unei acțiuni în anulare sau în rezoluțiune; dobânditorul unui imobil ipotecat, care pierde imobilul ca efect al urmăririi silite etc. (cu excepția situației când părțile au prevăzut altfel în convenția prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra imobilului, drept care ulterior a fost desființat, precum și a situației în care ar exista o dispoziție

[1] Însă, potrivit art. 596 alin. (3) C.civ., în cazul lucrărilor adăugate efectuate de titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea lucrării realizate asupra aceluși imobil se aplică, în mod corespunzător, dispozițiile art. 716 C.civ. din materia uzufructului, în lipsa unei prevederi contrare.

legală expresă, cum este cazul art. 1154 C.civ. în materia raportului donațiilor).

b) Actuala reglementare stabilește expres *momentul la care se naște dreptul de proprietate asupra lucrării în favoarea proprietarului imobilului*, însă numai pentru ipoteza lucrărilor realizate de către proprietarul imobilului cu materialele sale ori ale altei persoane [art. 577 alin. (2) C.civ.] și pentru ipoteza lucrărilor adăugate cu caracter durabil necesare [art. 583 alin. (1) C.civ.] și utile [art. 584 alin. (1) C.civ.]^[1].

Pentru ipoteza realizării unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului proprietatea altei persoane, într-o primă opinie, s-ar putea susține că ar urma să se aplice, prin analogie, dispozițiile legale mai sus evocate, deci că dreptul de proprietate asupra lucrării s-ar naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul realizării lucrării respective. Considerăm însă că o asemenea opinie nu poate fi primită.

Chiar dacă dispozițiile legale în materie nu sunt suficient de explicite și corelate între ele, din interpretarea sistematică a art. 557 alin. (1) și (4), art. 581 lit. a), art. 582 alin. (1) lit. a), art. 589, art. 590 alin. (1), art. 885 alin. (1) și art. 887 alin. (1) C.civ., ultimul interpretat *per a contrario*, rezultă că dreptul de proprietate cu privire la lucrarea autonomă cu caracter durabil se dobândește de către proprietarul imobilului din momentul înscrierii în cartea funciară^[2].

^[1] În doctrina corespunzătoare reglementării anterioare nu exista un punct de vedere unitar în ceea ce privește momentul la care se naște dreptul proprietarului imobilului (terenului) asupra lucrării (construcției) realizate de o altă persoană, opinia majoritară fiind în sensul că dreptul de proprietate asupra lucrării s-ar naște în favoarea proprietarului imobilului odată cu încorporarea acesteia în teren, deci că accesiunea s-ar produce de plin drept, nefiind condiționată de exprimarea voinței proprietarului imobilului în sensul de a prelua lucrarea. Așadar, se făcea distincție între nașterea dreptului de proprietate asupra construcției, plantației sau altei lucrări, pe de o parte, iar, pe de altă parte, exercitarea acestui drept de proprietate, întrucât numai cel din urmă ar fi condiționat de exprimarea voinței proprietarului terenului de a invoca accesiunea. Într-o opinie minoritară, se recunoștea constructorului pe terenul altei persoane un drept de proprietate rezolubilă asupra construcției, între momentul edificării acesteia și momentul invocării accesiunii de către proprietarul terenului, însă jurisprudența nu a admis o asemenea soluție, hotărând constant că persoana care a construit pe terenul altuia nu ar avea decât dreptul de a fi despăgubită dacă proprietarul terenului va prelua construcția pe temeiul accesiunii, precum și dreptul de a folosi construcția respectivă până când proprietarul terenului va invoca accesiunea (ca drept personal, de creanță, iar nu ca de drept real). A se vedea, de exemplu, G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 159.

^[2] A se vedea și V. STOICA, *op. cit.*, p. 326-327, autorul subliniind că trebuie să se facă distincție între, pe de o parte, dreptul de accesiune, ca drept potestativ, care se naște pe măsura încorporării materialelor în teren, iar, pe de altă parte, dreptul

Desigur că, în baza art. 56 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate se va face numai în scop de opozabilitate față de terți până la finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, astfel că, până la acea dată, urmează a se aplica art. 58 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, potrivit căruia proprietarul imobilului va dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării autonome cu caracter durabil începute după intrarea în vigoare a Codului civil din 2009 „de la data cererii de chemare în judecată prin care a solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra lucrării, dacă acțiunea a fost admisă”.

c) Cât privește *înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară*, art. 589 C.civ. prevede că, „ori de câte ori dobândirea dreptului de proprietate, exclusivă sau pe cote-părți, este condiționată (...) de înscrierea în cartea funciară, înscrierea se face în temeiul convenției părților, încheiată în formă autentică, sau, după caz, al hotărârii judecătorești”.

Întrucât proprietarul imobilului nu devine proprietar al lucrării autonome cu caracter durabil din momentul realizării acesteia, art. 590 C.civ. recunoaște autorului, indiferent că acesta este de bună sau de rea-credință, dreptul de a-și ridica materialele până la data încheierii convenției sau a introducerii acțiunii privind înscrierea în cartea funciară a lucrării. Însă, dacă este cazul, la cererea proprietarului imobilului, autorul de rea-credință va putea fi obligat la plata de daune-interese.

d) În măsura în care se admite că dreptul de proprietate asupra lucrării autonome cu caracter durabil se naște în favoarea proprietarului imobilului de la data înscrierii în cartea funciară (invocării accesionii), ar trebui să se recunoască autorului lucrării un *drept de proprietate rezolubilă* asupra lucrării respective până la momentul la care proprietarul imobilului își exercită dreptul de opțiune prevăzut de lege^[1]. Acest drept se va desființa dacă proprietarul imobilului va prelua lucrarea pe temeiul accesionii ori, după caz, va cere desființarea acesteia, însă se va consolida dacă proprietarul imobilului va solicita obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul.

e) Autorul lucrării nu îl poate chema în judecată pe proprietarul imobilului, solicitând instanței să îl oblige să aleagă una dintre opțiunile pe care i le recunoaște legea, iar, dacă va invoca accesiuinea, să îl despăgubească,

de proprietate pur și simplu asupra lucrării, care se naște în favoarea proprietarului imobilului din momentul exercitării pozitive a dreptului de accesiuinea.

[1] Pentru unele dezvoltări, a se vedea V. STOICA, *op. cit.*, p. 327-328.

deoarece, așa cum am menționat deja, dispozițiile legale în materie nu au fost edictate în favoarea autorului, ci a proprietarului imobilului, căruia i se lasă posibilitatea să aleagă momentul la care fie va invoca accesiuinea și îl va despăgubi pe autor, așa încât, în acel moment, despăgubirea să fie cât mai mică, fie va cere obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul, așa încât valoarea de circulație a acestuia să fie cât mai mare.

Numai din momentul preluării lucrării de către proprietarul imobilului, pe temeiul accesiuinei imobiliare artificiale, autorul își poate valorifica dreptul de a fi despăgubit printr-o acțiune în realizare, supusă prescripției extinctive în termenul general de trei ani, care începe să curgă de la data la care proprietarul imobilului a preluat lucrarea, invocând accesiuinea. În acest sens, art. 591 alin. (1) C.civ. dispune că „prescripția dreptului la acțiune al autorului lucrării privind plata indemnizației nu curge cât timp el este lăsat de proprietar să dețină imobilul”.

Din această prevedere legală mai rezultă că autorul lucrării, pentru a obține indemnizația la care este îndreptățit potrivit legii în ipoteza în care proprietarul imobilului preia lucrarea pe temeiul accesiuinei, trebuie să solicite instanței obligarea proprietarului la plata despăgubirilor (principiul disponibilității), evident dacă părțile nu se înțeleg.

Autorul lucrării poate formula fie o cerere reconvențională în procesul în care proprietarul imobilului își exercită dreptul de opțiune în sensul preluării lucrării, fie o cerere principală în despăgubire după ce proprietarul imobilului a preluat construcția.

În ambele cazuri, cererea prezintă unele particularități față de o cerere în despăgubire de drept comun, care se datorează împrejurării că alegerea modalității de despăgubire revine proprietarului imobilului, care are calitatea de pârât în cererea principală sau reconvențională în despăgubire. Așadar, în cerere, autorul lucrării nu va menționa și cuantumul despăgubirilor, ci, după introducerea acesteia, instanța îi va cere proprietarului imobilului să aleagă modalitatea de despăgubire, alegere care poate fi făcută și după depunerea raportului de expertiză, ceea ce înseamnă că, la fixarea obiectivelor expertizei, se va cere expertului să stabilească valoarea indemnizării pentru toate modalitățile de despăgubire incidente speței respective.

f) Dreptul de opțiune al proprietarului imobilului este un *drept potestativ* și deci *imprescriptibil extinctiv*. Însă el nu va mai putea fi exercitat dacă autorul lucrării dobândește dreptul de proprietate prin uzucapiune.

După cum rezultă din art. 693 alin. (4) teza a II-a C.civ., dreptul de a invoca accesiuinea poate fi cedat de către proprietarul terenului unui terț, caz în care terțul va dobândi un drept de suprafață. Apreciem că această

dispoziție legală, care, fiind așezată în materia constituirii dreptului de suprafață, vizează prin ipoteză cazul în care lucrarea a fost realizată asupra unui teren, se aplică, prin analogie și în mod corespunzător, și în situația realizării lucrării asupra altui imobil decât un teren.

Desigur că proprietarul imobilului poate să înstrăineze imobilul unui terț înainte de a-și exercita dreptul de opțiune, caz în care terțul va dobândi și dreptul de opțiune, afară de situația în care părțile au convenit altfel.

g) Pentru suma pe care proprietarul imobilului o datorează cu titlu de despăgubire autorului de bună-credință, astfel cum această sumă a fost stabilită prin convenția părților sau, după caz, prin hotărâre judecătorească, art. 591 alin. (2) C.civ. recunoaște autorului de bună-credință un *drept de ipotecă legală* asupra imobilului, drept care poate fi înscris în cartea funciară la cererea autorului. *Per a contrario*, autorul de rea-credință nu se bucură de o asemenea garanție reală. De asemenea, în baza art. 2496 alin. (2) C.civ., autorul de rea-credință nu ar putea invoca nici dreptul de retenție asupra imobilului până la plata indemnizației pe care i-o datorează proprietarul imobilului.

h) Până la momentul invocării accesii de către proprietarul imobilului, autorul lucrării realizate asupra imobilului respectiv are deschisă numai calea unei *acțiuni în constatare* fie a calității sale de autor de bună sau de rea-credință, fără însă a se putea stabili și întinderea drepturilor ce decurg din această calitate, fie a dreptului său de proprietate rezolubilă asupra lucrării.

i) Dacă proprietarul imobilului nu dorește să devină proprietar al lucrării, ci optează pentru cumpărarea imobilului de către autorul lucrării, iar părțile se înțeleg, atunci vor încheia, în formă autentică, un *contract de vânzare a imobilului* respectiv.

Pentru ipoteza în care părțile nu se înțeleg, art. 592 alin. (1) C.civ. prevede că proprietarul imobilului îl poate chema în judecată pe autorul lucrării, solicitând instanței judecătorești stabilirea prețului și pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare a imobilului.

Potrivit art. 592 alin. (2) C.civ., „proprietarul inițial al imobilului are un drept de ipotecă legală asupra acestuia pentru plata prețului de către autorul lucrării”, dispoziție care se aplică atât în cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului s-a făcut prin convenție, cât și în cazul în care acest transfer a fost efectul unei hotărâri judecătorești.

j) Articolul 595 C.civ. stabilește că, ori de câte ori instanța este investită să stabilească întinderea indemnizației sau a despăgubirii, ea va ține seama de *valoarea de circulație a bunului calculată la data hotărârii judecătorești*.

4. Accesiunea mobilă

4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane

Pentru situația în care o persoană confecționează un bun mobil cu materialele altei persoane, fără să existe o convenție între acestea care să aibă ca obiect situația juridică a bunului respectiv, își vor găsi aplicare art. 598-599 C.civ.

Astfel, bunul mobil produs cu materialele altuia va deveni proprietatea celui care l-a confecționat sau, după caz, proprietarului materialelor, în funcție de raportul dintre valoarea manoperei și valoarea materialelor, determinat la data confecționării bunului.

Proprietarul bunului datorează despăgubiri egale cu valoarea manoperei sau, după caz, cu valoarea materialelor.

Dacă însă valoarea materialelor este egală cu valoarea manoperei sau există o diferență nesemnificativă, atunci cel care a confecționat bunul și cel care a fost proprietarul materialelor utilizate vor dobândi un drept de proprietate comună pe cote-părți obișnuită.

4.2. Unirea a două bunuri mobile

Articolul 600 C.civ. prevede că, în cazul în care se unesc două bunuri mobile având proprietari diferiți, fiecare poate pretinde separarea bunurilor dacă prin aceasta celălalt proprietar nu ar suferi un prejudiciu mai mare de o zecime din valoarea bunului său.

În baza art. 159 din Legea nr. 71/2011, dacă bunurile mobile care s-au unit formau obiectul mai multor ipoteci, separarea bunurilor poate fi pretinsă, în aceleași condiții, și de către titularul oricăreia dintre ipoteci.

Pentru ipoteza în care există o imposibilitate de separare a bunurilor unite, iar proprietarii acestora nu se înțeleg, art. 601 C.civ. stabilește că proprietarii bunurilor care s-au unit vor dobândi un drept de proprietate comună pe cote-părți obișnuită asupra bunului rezultat prin unire.

Mai reținem că, potrivit art. 2355 alin. (2) C.civ., ipoteca mobilă se extinde asupra bunului creat prin contopirea sau unirea bunului grevat cu alte bunuri, așa încât cel care dobândește prin accesiune bunul astfel creat este ținut de ipotecă.

Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea

1. Considerații generale

1.1. Noțiune și justificare

Uzucapiunea este acel mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale prin exercitarea unei posesii neîntrerupte asupra unui bun, în termenul și în condițiile prevăzute de lege.

Instituția uzucapiunii se justifică, în primul rând, prin raportarea la situația posesorului, în sensul că nevoia de stabilitate a situațiilor și a raporturilor juridice impune, la un moment dat și cu respectarea anumitor condiții prevăzute de lege, recunoașterea unor efecte juridice aparente îndelungate de proprietate, până la transformarea unei situații de fapt într-o stare de drept.

În al doilea rând, în justificarea instituției uzucapiunii nu se poate face abstracție de situația fostului proprietar, în sensul că, indirect, uzucapiunea constituie și o sancțiune împotriva pasivității fostului proprietar, care s-a desesizat de bunul său și s-a dezinteresat timp îndelungat de acesta, lăsându-l să se afle în posesia altei persoane care s-a comportat ca proprietar sau ca titular al unui alt drept real principal^[1].

Uzucapiunea își dovedește utilitatea și datorită faptului că este un mod original de dobândire a dreptului de proprietate, așa încât ea poate constitui o probă absolută a dreptului de proprietate, înlăturând astfel dificultățile existente în ceea ce privește dovedirea dreptului de proprietate, atât în materia acțiunii în revendicare, cât și în alte materii.

1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune

Articolul 929 C.civ. stabilește că „nu pot fi uzucapate bunurile care, înainte sau după intrarea în posesie, au fost declarate prin lege inalienabile”.

^[1] Uzucapiunea este un mod general de dobândire a dreptului de proprietate, dar constituie și o sancțiune indirectă îndreptată împotriva fostului proprietar al imobilului care, dând dovadă de neglijență, l-a lăsat timp îndelungat în posesia altei persoane, permițându-i, prin pasivitatea sa, să se comporte public ca proprietar. Prin urmare, calitatea procesuală pasivă în cererea de constatare a dreptului de proprietate prin uzucapiune o poate avea doar fostul proprietar al imobilului – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 2550 din 31 martie 2005, www.scj.ro.

Spre exemplu, bunurile care formează obiectul proprietății publice nu pot fi dobândite prin uzucapiune. Desigur că textul de lege este susceptibil să se aplice și unor bunuri proprietate privată, în măsura în care acestea au fost declarate prin lege inalienabile.

În schimb, clauza de inalienabilitate inserată într-un act juridic nu împiedică dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune de către un terț posesor, deoarece, așa cum rezultă din textul de lege mai sus menționat, numai inalienabilitatea legală, iar nu și cea voluntară (convențională), împiedică uzucapiunea.

1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009^[1]

În funcție de natura bunului, trebuie să deosebim:

- uzucapiunea imobiliară;
- uzucapiunea mobilă.

La rândul ei, uzucapiunea imobiliară este de două feluri:

- uzucapiunea extratabulară;
- uzucapiunea tabulară.

1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii

Uzucapiunea este reglementată în materia efectelor posesiei, ceea ce înseamnă că exercitarea posesiei este o condiție esențială a uzucapiunii, indiferent de felul ei.

Mai mult, posesia exercitată asupra bunului trebuie să fie utilă (continuă, netulburată și publică), deoarece, potrivit art. 922 alin. (1) C.civ., „în afara situațiilor prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesia utilă”, iar în materia uzucapiunii nu există vreo dispoziție legală care să stipuleze că și posesia viciată ar putea conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Dimpotrivă, art. 932 alin. (2) C.civ. prevede că „viciile posesiei suspendă cursul uzucapiunii”, fără a distinge după cum ar fi vorba de uzucapiunea tabulară sau de cea extratabulară.

Așadar, exercitarea unei posesii utile în tot termenul prevăzut de lege este o condiție comună uzucapiunii extratabulare, uzucapiunii tabulare, cât și uzucapiunii mobiliare.

[1] Pentru analiza dispozițiilor Codului civil din 1864 referitoare la uzucapiune, care își vor mai găsi aplicare încă multă vreme, a se vedea, de exemplu: G. BOROI, M.M. PIVNICERU, T.V. RĂDULESCU, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 161 și urm.; C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 322 și urm.; V. STOICA, *op. cit.*, p. 346 și urm.; E. CHELARU, *op. cit.*, p. 363 și urm.

Simpla detenție, oricât ar dura, nu poate conduce la uzucapiune, ca de altfel nici posesia viciată^[1].

2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară

Articolul 930 alin. (1) C.civ. prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil și dezmembrămintele sale pot fi înscrise în cartea funciară, în temeiul uzucapiunii, în folosul celui care a exercitat posesia timp de 10 ani, dacă:

- a) proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;
- b) a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate;
- c) imobilul nu era înscris în nicio carte funciară.

Se observă că textul de lege menționat nu pune condiția ca posesia exercitată să fie de bună-credință, așa cum este necesar în cazul uzucapiunii tabulare, ceea ce înseamnă că ar urma să admitem că și posesorul de rea-credință poate să dobândească dreptul de proprietate imobiliară prin uzucapiunea extratabulară, desigur dacă a exercitat o posesie neviciată.

În cazul prevăzut de art. 930 alin. (1) lit. a) C.civ., termenul de 10 ani începe să curgă, astfel cum rezultă din art. 932 alin. (1) C.civ., după cum urmează: de la data începerii posesiei, dacă uzucapantul a început să exercite posesia asupra imobilului ulterior decesului persoanei fizice sau, după caz, încetării existenței persoanei juridice înscrise ca proprietar în cartea funciară; de la data decesului sau încetării existenței proprietarului înscris în cartea funciară, dacă uzucapantul a început să exercite posesia anterior decesului sau încetării existenței.

În cazul prevăzut de art. 930 alin. (1) lit. b) C.civ., termenul de 10 ani începe să curgă, astfel cum rezultă din art. 932 alin. (1) C.civ.: de la data înscrierii declarației de renunțare la proprietate, dacă intrarea în posesie a avut loc anterior sau chiar la acea dată; de la data începerii posesiei, dacă uzucapantul a început să exercite posesia ulterior înscrierii declarației de renunțare la proprietate.

În cazul prevăzut de art. 930 alin. (1) lit. c) C.civ., termenul de 10 ani începe să curgă de la data începerii posesiei.

Pentru toate cele trei cazuri de uzucapiune extratabulară nu este suficientă doar exercitarea unei posesii utile, ci art. 930 alin. (2) C.civ. mai stabilește

[1] A se vedea și C.S.J., S.U., dec. nr. 8 din 27 septembrie 1999, pronunțată într-un recurs în interesul legii, în M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 1518/1978, în *R.R.D. nr. 3/1979*, p. 57.

o condiție, anume ca uzucapantul să își înregistreze cererea de înscriere în cartea funciară înainte ca o terță persoană să își fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune.

Prin urmare, în cazul uzucapiunii extratabulare, dreptul de proprietate nu se dobândește doar pe temeiul exercitării unei posesii utile în termenul prevăzut de lege, ci și pe temeiul înscrierii uzucapiunii în cartea funciară. Desigur că, până la finalizarea lucrărilor de cadastru pentru unitatea administrativ-teritorială în care este situat imobilul, se va aplica art. 82 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, potrivit căruia, în cazul posesiilor începute după intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, dacă erau deschise cărți funciare, uzucapiunea extratabulară „își produce efectele de la data introducerii cererii de chemare în judecată prin care s-a solicitat constatarea îndeplinirii cerințelor legale ale acestui mod de dobândire, dacă acțiunea a fost admisă, respectiv de la data invocării excepției uzucapiunii, dacă această excepție a fost admisă”.

În sinteză, reținem că uzucapiunea imobiliară extratabulară presupune întrunirea următoarelor condiții^[1]:

– fie proprietarul înscris în cartea funciară a decedat sau și-a încetat existența, fie proprietarul înscris în cartea funciară a renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv și declarația de renunțare a fost înscrisă în cartea funciară, fie imobilul nu era înscris în nicio carte funciară;

– uzucapantul a exercitat o posesie utilă;

– posesia a fost exercitată cel puțin 10 ani, termen care, dacă este cazul, nu poate începe să curgă înainte de data decesului sau încetării existenței proprietarului înscris în cartea funciară ori înainte de data înscrierii în cartea funciară a declarației de renunțare la proprietate;

– înainte de înregistrarea cererii de înscriere a uzucapantului, nicio altă persoană nu și-a înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului de proprietate în folosul ei, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune;

– uzucapantul să solicite înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară, iar această cerere să fie admisă.

3. Uzucapiunea imobiliară tabulară

Potrivit art. 931 alin. (1) C.civ., „drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al

[1] V. STOICA, *op. cit.*, p. 372-373.

unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună-credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată”, iar alin. (2) al aceluiași articol dispune că „este suficient ca buna-credință să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere și în momentul intrării în posesie”.

Așadar, uzucapiunea tabulară presupune îndeplinirea următoarelor condiții:

- înscrierea dreptului de proprietate sau a unui alt drept real imobiliar în cartea funciară, fără o cauză legitimă;
- exercitarea unei posesii utile;
- cel înscris în cartea funciară a fost de bună-credință în momentul înregistrării cererii de înscriere, cât și în momentul intrării în posesie;
- posesia a fost exercitată timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere.

Prin sintagma „fără cauză legitimă”, folosită de art. 931 alin. (1) C.civ., urmează să înțelegem un titlu (mod) de dobândire a dreptului de proprietate sau a altui drept real imobiliar, care însă nu a produs efectul translativ (sau constitutiv), întrucât fie provenea de la un *non dominus*, fie era afectat de o cauză de nulitate.

Legea nu arată ce se înțelege prin bună-credință în această materie, dar, aplicând prin analogie dispozițiile legale care definesc buna-credință în alte materii, vom concluziona că este necesar ca uzucapantul să nu fi cunoscut și nici să nu fi trebuit, în raport de împrejurările concrete, să cunoască, atât la momentul înregistrării cererii de înscriere, cât și la momentul intrării efective în posesie, cauza de ineficacitate a titlului său. Nu are relevanță împrejurarea că, ulterior acestor două momente, posesorul ia cunoștință de cauza de ineficacitate a titlului său – *mala fides superveniens non impedit usucapionem*.

Efectele uzucapiunii tabulare se produc retroactiv, în sensul că uzucapantul va fi considerat proprietar nu de la data împlinirii termenului de 5 ani, ci chiar de la data la care și-a înscris dreptul în cartea funciară^[1].

[1] S-a susținut că uzucapiunea tabulară nu ar face altceva decât să valideze cauza, inițial nelegitimă, a înscrierii dreptului real imobiliar în cartea funciară, astfel că temeiul dobândirii dreptului real ar fi chiar titlul înscris în cartea funciară – V. *Stoica, op. cit.*, p. 375. Este însă preferabilă opinia noastră, atât în considerarea art. 557 alin. (1) și art. 928 C.civ., din care rezultă că uzucapiunea este un mod de dobândire a proprietății, fără a distinge în funcție de felurile uzucapiunii, cât mai ales sub aspect practic, spre exemplu, atunci când, într-o acțiune în revendicare, s-ar pune problema comparării modurilor de dobândire a dreptului de proprietate de care se prevalează părțile, spre a stabili care este preferabil.

Subliniem că, uneori, pentru cel care a dobândit cu bună-credință și s-a înscris în cartea funciară ar fi mai avantajos să se prevaleze de anumite dispoziții speciale în materie de carte funciară decât de uzucapiunea tabulară.

Avem în vedere cazul în care dobânditorul de bună-credință ar putea să invoce dispozițiile art. 909 C.civ. în favoarea sa, în sensul respingerii acțiunii în rectificare exercitate împotriva sa, deoarece: dacă a dobândit prin donație sau legat cu titlu particular, deși termenul (de decădere) este tot de 5 ani (de la data la care și-a înregistrat cererea), nu va trebui să facă dovada exercitării unei posesii utile; dacă a dobândit prin act juridic cu titlu oneros, termenul (de decădere) este de 3 ani (de la data la care autorul său și-a înregistrat cererea de înscriere) sau de un an (de la comunicarea încheierii prin care s-a dispus înscrierea ce face obiectul rectificării), cerința exercitării posesiei nefiind necesară nici în acest caz.

De asemenea, în cazul în care cel care a dobândit cu bună-credință și cu titlu oneros s-ar putea prevala de art. 901 C.civ., dispozițiile mai restrictive din materia uzucapiunii tabulare devin inutile. Subliniem însă că, potrivit art. 79 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, „în cazul în care, pentru prima dată, s-au înscris în cartea funciară, fără cauză legitimă, drepturi reale potrivit art. 58¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terții dobânditori cu titlu oneros ai vreunui drept real imobiliar, întemeindu-se, cu bună-credință, pe cuprinsul cărții funciare, nu se pot prevala contra adevăraților proprietari, străini de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 din Codul civil (...), cât timp nu s-a împlinit termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de Codul civil sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare”, iar alin. (2) al aceluiași articol mai prevede că, în cazul înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, sunt aplicabile dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului.

4. Uzucapiunea mobilă

Uzucapiunea mobilă este reglementată de art. 939 C.civ. și prezintă utilitate practică pentru situația în care posesorul unui bun mobil nu îndeplinește condițiile care rezultă din art. 937 C.civ. spre a putea dobândi dreptul de proprietate.

Spre exemplu, poate fi cazul posesorului de rea-credință sau al posesorului de bună-credință, dar care a dobândit bunul cu titlu gratuit.

Pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil în temeiul uzucapiunii, este necesară exercitarea unei posesii utile timp de 10 ani.

În absența unei dispoziții legale exprese, trebuie să admitem că uzucapiunea mobilă nu are efect retroactiv, deci că posesorul devine proprietar de la data împlinirii termenului de 10 ani, iar nu de la data începerii posesiei.

5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare

5.1. Joncțiunea posesiilor

Articolul 933 C.civ., după ce prevede în alin. (1) că „fiecare posesor este considerat că începe în persoana sa o nouă posesie, indiferent dacă bunul a fost transmis cu titlu universal sau particular”, dispune în alin. (2) că, „pentru a invoca uzucapiunea, posesorul actual poate să unească propria posesie cu aceea a autorului său”.

Joncțiunea posesiilor constă în adăugarea la termenul posesiei actuale exercitate de către uzucapant a timpului cât bunul s-a aflat în posesia autorului său.

Joncțiunea posesiilor este facultativă, iar nu obligatorie, în sensul că posesorul actual, care invocă uzucapiunea, are opțiunea între, pe de o parte, a continua posesia autorului său, adică să adauge la posesia exercitată de el și posesia anterioară a autorului său, iar, pe de altă parte, să înceapă o nouă posesie în persoana sa.

Deși art. 933 alin. (2) C.civ. nu face o distincție în acest sens, trebuie reținut că joncțiunea posesiilor nu poate avea loc dacă posesia anterioară a fost exercitată de însuși titularul dreptului real principal. În alte cuvinte, prin autor al posesorului actual (care se prevalează de joncțiunea posesiilor) se înțelege numai persoana care, ca și cel ce invocă uzucapiunea, a exercitat posesia ca stare de fapt, fără însă a fi titularul dreptului real principal. Joncțiunea posesiilor este de neconceput în cazul în care ar fi vorba de posesia proprietarului, deoarece, într-o asemenea situație, nu se regăsește acea justificare a instituției uzucapiunii, care constă în sancționarea pasivității îndelungate a proprietarului^[1].

Joncțiunea posesiilor presupune îndeplinirea cumulativă a două condiții: să existe două sau mai multe posesii utile, detenția precară neputându-se

[1] Joncțiunea posesiilor operează numai în cazul în care posesiile s-au exercitat de alte persoane decât titularul dreptului de proprietate, iar cel care invocă uzucapiunea deține bunul de la autorul lui în baza unui raport juridic – I.C.C.J., s. civ. și de propr. int., dec. nr. 1483 din 25 februarie 2005, în *Jurisprudența Secției civile și de proprietate intelectuală 2005*, p. 53-54.

uni cu o posesie, după cum nici o posesie utilă nu se poate uni cu o posesie viciată; posesorul ce se prevalează de joncțiunea posesiilor să fie un succesor în drepturi al posesorului anterior (adică un având-cauză al acestuia), în sensul că el trebuie să dețină posesia de la autorul său în baza unui raport juridic.

Așadar, joncțiunea posesiilor nu este posibilă dacă posesia nu a fost transmisă posesorului actual de la posesorul anterior. Spre exemplu, cel ce a uzurpat lucrul de la posesorul anterior nu se poate prevala de posesia acestuia, întrucât nu este succesorul lui, iar între cei doi posesori succesivi nu există o legătură juridică ce ar implica transmiterea posesiei. De asemenea, cel care, fără a fi adevăratul proprietar, revendică bunul împotriva posesorului și acțiunea sa se admite, iar ulterior apare adevăratul proprietar care revendică bunul, nu va putea opune proprietarului decât propria sa posesie în vederea uzucapiunii, fără a putea adăuga posesia celui pe care l-a deposedat.

5.2. Calculul termenului uzucapiunii

Termenul de uzucapiune poate curge fără niciun incident, însă se pot ivi împrejurări care afectează curgerea sa obișnuită. Poate fi vorba fie de cauze de întrerupere, fie de cauze de suspendare a uzucapiunii.

Întreruperea uzucapiunii are ca efect înlăturarea (ștergerea) posesiei anterioare apariției cauzei de întrerupere. Dacă, la momentul încetării cauzei de întrerupere, cel ce a exercitat posesia anterior rămâne în continuare în posesie, el începe o nouă posesie și deci o nouă perioadă de uzucapiune.

În ipoteza suspendării uzucapiunii, după încetarea cauzei de suspendare, uzucapiunea își reia cursul, socotindu-se și timpul scurs înainte de suspendare.

Articolul 932 alin. (2) C.civ. instituie o cauză de suspendare a uzucapiunii, în sensul că uzucapiunea este suspendată cât timp posesia este viciată. Prin urmare, nu va fi luat în calcul intervalul de timp în care posesia este fie discontinuă, fie violentă, fie clandestină.

De asemenea, art. 934 C.civ. prevede că dispozițiile legale din materia uzucapiunii se completează, în mod corespunzător, cu cele privitoare la prescripția extinctivă. Așadar, prevederile care reglementează suspendarea și întreruperea prescripției extinctive se aplică, în mod corespunzător, și uzucapiunii. În sfârșit, dispozițiile legale care stabilesc regulile de calculare a duratei termenelor (art. 2552 și urm. C.civ.) se aplică și termenului de uzucapiune^[1].

[1] Pentru analiza acestora, a se vedea G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, *op. cit.*, p. 339-352 și p. 356-357.

5.3. Invocarea uzucapiunii

Cât privește invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare, va trebui să se țină cont de faptul că, în cazul acesteia, înscrierea în cartea funciară va avea efect constitutiv. Tocmai de aceea, uzucapiunea extratabulară se va invoca pe calea procedurii speciale ce va fi reglementată de noul Cod de procedură civilă.

Uzucapiunea imobiliară tabulară va fi invocată, ca regulă, pe cale de excepție, adică într-un litigiu în care uzucapantul, având poziția procesuală de pârât, se va prevala de dispozițiile art. 931 C.civ. spre a obține respingerea pretenției formulate împotriva sa, de exemplu, într-o acțiune în revendicare formulată de un terț împotriva uzucapantului. Nu excludem nici posibilitatea ca uzucapantul să invoce uzucapiunea tabulară, ca mod de dobândire a proprietății imobiliare, într-un proces în care el are poziția procesuală de reclamant, spre exemplu, după ce uzucapantul a exercitat posesia în condițiile art. 931 C.civ., deci după împlinirea termenului de 5 ani, imobilul ajunge în stăpânirea unui terț, iar uzucapantul introduce împotriva acestuia o acțiune în revendicare.

Uzucapiunea mobilă va putea fi invocată fie pe cale de excepție, de exemplu, pentru a se obține respingerea acțiunii în revendicare introduse împotriva uzucapantului, fie chiar pe calea unei acțiuni în constatarea dobândirii dreptului de proprietate, în măsura în care o asemenea acțiune ar fi admisibilă potrivit Codului de procedură civilă.

Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea

Potrivit art. 941 alin. (1) C.civ., „posesorul unui lucru mobil care nu aparține nimănui devine proprietarul acestuia, prin ocupațiune, de la data intrării în posesie, însă numai dacă aceasta se face în condițiile legii”.

În primul rând, ocupațiunea presupune luarea în posesie a unui lucru mobil.

Mai mult, având în vedere că ocupațiunea este reglementată ca un efect al posesiei și că, în baza art. 922 alin. (1) C.civ., posesia viciată produce efecte juridice numai în situațiile prevăzute de lege, ceea ce nu este cazul în materia ocupațiunii, rezultă că trebuie să fie o posesie utilă.

În al doilea rând, ocupațiunea presupune că lucrul mobil nu aparține nimănui, deci prin ocupațiune poate fi dobândit dreptul de proprietate numai asupra unui lucru mobil fără stăpân.

Articolul 941 alin. (2) C.civ. prevede că „sunt lucruri fără stăpân bunurile mobile abandonate, precum și bunurile care, prin natura lor, nu au un proprietar, cum sunt animalele sălbatice, peștele și resursele acvatice vii din bazinele piscicole naturale, fructele de pădure, ciupercile comestibile din flora spontană, plantele medicinale și aromatice și altele asemenea”, iar alin. (3) al aceluiași articol consideră abandonate „lucrurile mobile de valoare foarte mică sau foarte deteriorate care sunt lăsate într-un loc public, inclusiv pe un drum public sau într-un mijloc de transport în comun”.

De asemenea, cu respectarea condițiilor care rezultă din art. 942-945 C.civ., cel care a găsit un lucru mobil poate deveni proprietarul acestuia prin ocupațiune, iar dacă gășitorul refuză să preia lucrul, acesta revine comunei, orașului sau municipiului pe teritoriul căruia a fost găsit și intră în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale respective.

Cât privește tezaurul găsit, adică orice bun mobil ascuns sau îngropat, chiar involuntar, în privința căruia nimeni nu poate dovedi că este proprietar, art. 946 C.civ. stabilește că „dreptul de proprietate asupra tezaurului descoperit într-un bun imobil sau într-un bun mobil aparține, în cote egale, proprietarului bunului imobil sau al bunului mobil în care a fost descoperit și descoperitorului”, dispoziție care nu se aplică însă bunurilor mobile culturale, calificate astfel potrivit legii, care sunt descoperite fortuit sau ca urmare a unor cercetări arheologice sistematice, și nici acelor bunuri care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice.

Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească

Ca regulă, hotărârile judecătorești au *efect declarativ*, în sensul că recunosc sau constată existența dreptului subiectiv civil dedus judecății.

Prin excepție însă, unele hotărâri judecătorești au *efect translativ sau constitutiv de drepturi*, dând naștere unor raporturi juridice inexistente anterior pronunțării lor. Spre exemplu, hotărârea de expropriere are ca efect stingerea dreptului de proprietate privată în patrimoniul expropriatului, concomitent cu nașterea dreptului de proprietate publică în patrimoniul expropriatorului. De asemenea, hotărârea prin care se dispune, în condițiile Legii nr. 33/1994, retrocedarea imobilului expropriat are caracter constitutiv.

Și hotărârile de restituire în natură către foștii proprietari sau către moștenitorii acestora a anumitor imobile, în condițiile Legii nr. 112/1995 și ale Legii nr. 10/2001, fac parte din categoria hotărârilor ce pot fi incluse în rândul modurilor de dobândire a dreptului de proprietate.

În sfârșit, în anumite cazuri, instanța poate să pronunțe o *hotărâre care să țină loc de contract translativ*. Astfel, pentru ipoteza în care părțile au încheiat o *promisiune de a contracta*, art. 1279 alin. (3) C.civ. prevede că, „dacă promitentul refuză să încheie contractul promis, instanța, la cererea părții care și-a îndeplinit propriile obligații, poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, atunci când natura contractului o permite, iar cerințele legii pentru validitatea acestuia sunt îndeplinite”.

Această dispoziție legală are caracter general, în sensul că are vocația să se aplice promisiunii de a încheia orice contract, mai puțin în cazul promisiunii de a încheia un contract real (afară de situația în care legea permite expres contrariul), precum și în cazurile în care printr-o dispoziție specială se prevede altfel [de exemplu, în cazul promisiunii de donație – art. 1014 alin. (2) C.civ.].

Există însă și o aplicație particulară, aname art. 1669 C.civ., care reglementează posibilitatea pronunțării unei hotărâri care să țină loc de contract în cazul *promisiunii bilaterale de vânzare* și al *promisiunii unilaterale de vânzare sau, după caz, de cumpărare*, în măsura în care una dintre părți refuză, nejustificat, să încheie contractul promis, iar toate celelalte condiții de validitate sunt îndeplinite.

De reținut însă că, potrivit art. 1669 alin. (2) C.civ., dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat. Fiind vorba de o normă specială, acest termen de prescripție de 6

luni nu se aplică decât în ipoteza promisiunii de vânzare/cumpărare, iar nu și în alte cazuri în care, pe temeiul art. 1279 alin. (3) C.civ. sau al altor dispoziții legale, instanța poate să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, cazuri în care devine incident termenul general de prescripție de 3 ani, cu excepția situației când, printr-o normă specială, s-ar institui un alt termen de prescripție extinctivă. Mai subliniem că predarea bunului către cel ce urmează să îl dobândească prin încheierea contractului la care se referă promisiunea echivalează cu o recunoaștere a dreptului acestuia de a cere încheierea contractului respectiv, recunoaștere care întrerupe prescripția sau, după caz, amână începutul cursului acesteia, deci prescripția extinctivă nu va curge cât timp bunul se află în stăpânirea celui ce urmează să îl dobândească^[1].

De asemenea, art. 1669 alin. (4) C.civ. prevede că, „în cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă, mai înainte ca promisiunea să fi fost executată, creditorul său înstrăinează bunul ori constituie un drept real asupra acestuia, obligația promitentului se consideră stinsă”.

Pornind de la împrejurarea că atât art. 1279 alin. (3), cât și art. 1669 alin. (1) C.civ. se referă la îndeplinirea tuturor condițiilor de validitate, fără a distinge între condițiile de fond și condițiile de formă, în doctrină a apărut deja o controversă în ceea ce privește problema dacă promisiunea trebuie să îmbrace ori nu forma autentică. În ceea ce ne privește, apreciem că *forma autentică*, deși nu este o condiție pentru valabilitatea promisiunii, constituie totuși o condiție (specială) pentru sesizarea instanței în cazul în care beneficiarul promisiunii dorește să obțină pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract translativ; în lipsa formei autentice, nu ar putea să solicite decât obligarea promitentului la despăgubiri.

Articolul 1279 alin. (3) mai stabilește o condiție pentru a se putea pronunța o hotărâre care să țină loc de contract, anume ca *beneficiarul promisiunii să își fi executat propriile obligații*. În primul rând, subliniem că această cerință este necesară și în cazul promisiunii de vânzare, deoarece o normă specială, pentru aspectele pe care nu le reglementează, se completează cu norma generală. În al doilea rând, precizăm că este vorba de obligațiile pe care și le-a asumat prin promisiune, iar nu de obligațiile ce i-ar reveni din încheierea contractului translativ, întrucât executarea contractului nu se situează pe tărâmul încheierii valabile a acestuia, ci este un efect al contractului, afară de eventualele excepții expres prevăzute de lege sau dacă părțile au convenit altfel.

[1] A se vedea și Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 188/1981, în *C.D. 1981*, p. 65.

Spre deosebire de promisiunea de a contracta, în cazul unui *pact de opțiune* (art. 1278 C.civ., precum și, în materia vânzării, art. 1668 C.civ.), o eventuală cerere prin care beneficiarul acestuia ar solicita instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract trebuie respinsă ca lipsită de interes, deoarece încheierea contractului este posibilă prin acceptarea, de către beneficiar, a ofertei pe care o conține pactul de opțiune.

Capitolul al VIII-lea. Publicitatea imobiliară

Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la publicitatea imobiliară și la cartea funciară

1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare

1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară

Publicitatea imobiliară, ca instituție a dreptului civil, constă în ansamblul normelor juridice care au ca obiect de reglementare modul de aducere la cunoștința publicului a situației juridice a imobilelor, precum și a drepturilor reale imobiliare.

1.2. Funcțiile publicității imobiliare

Publicitatea imobiliară îndeplinește următoarele funcții:

- de a asigura posibilitatea de informare a terților în legătură cu situația juridică a imobilelor înscrise în cartea funciară;
- de a asigura transmiterea sau, după caz, constituirea, modificarea și stingerea drepturilor reale imobiliare;
- de a asigura opozabilitatea față de terți a unor raporturi juridice privind imobilele înscrise în cartea funciară;
- de a permite soluționarea conflictelor dintre terții dobânditori ai aceluiași drept sau de drepturi concurente privind același imobil înscris în cartea funciară;
- de a asigura posibilitatea de dovedire a situației juridice a imobilelor înscrise în cartea funciară;
- de a furniza date instituțiilor publice ale statului, necesare sistemului de impozitare și pieței imobiliare.

2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare

2.1. Noțiunea de carte funciară

Sintagma „carte funciară” este susceptibilă de mai multe accepțiuni.

În sens larg, prin carte funciară se înțelege sistemul de publicitate imobiliară bazat pe identitatea topografică a imobilelor, pe documentele tehnice cadastrale și pe evidența juridică integrală a drepturilor reale imobiliare.

În sens restrâns, prin carte funciară se înțelege înscrisul care descrie imobilele și arată drepturile, actele sau faptele privitoare la imobile, precum și persoanele menționate ca titulare ale drepturilor respective.

Codul civil din 2009 păstrează sistemul foilor (colilor) reale, prevăzând în art. 878 alin. (2) că „aceeași carte funciară nu poate cuprinde decât un singur imobil”. Mai mulți coproprietari nu pot fi înscrși în aceeași carte funciară decât dacă se află în coproprietate pe cote-părți sau în devălmășie [art. 878 alin. (3)].

2.2. Caracteristicile cărții funciare

Sistemul de publicitate imobiliară al cărților funciare se caracterizează prin următoarele^[1]:

- evidența se ține pe imobile, iar nu pe persoane (proprietari);
- în principiu, orice imobil, indiferent de forma dreptului de proprietate (privată sau publică), trebuie să fie cuprins într-o carte funciară;
- cărțile funciare se întocmesc și numerotează pe teritoriul administrativ al fiecărei localități;
- cărțile funciare se țin într-un singur exemplar;
- cărțile funciare se întregesc cu anumite documente prevăzute de lege, anume planul cadastral de identificare a imobilelor și înscrisurile justificative referitoare la imobile;
- cartea funciară asigură transmiterea, constituirea, modificarea și stingerea drepturilor reale imobiliare, precum și opozabilitatea drepturilor de creanță, faptelor sau altor raporturi juridice privitoare la imobile;
- cartea funciară este accesibilă publicului.

2.3. Structura cărții funciare

Cartea funciară cuprinde un titlu (în care se indică numărul cărții funciare și localitatea în care este situat imobilul) și trei părți.

Partea I cuprinde descrierea imobilelor (numărul de ordine și cel cadastral ale fiecărui imobil, suprafața terenului, destinația, categoria de folosință și,

[1] A se vedea M. NICOLAE, *Tratat de publicitate imobiliară. Vol. II. Noile cărți funciare*, ed. a 2-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 778.

după caz, construcțiile; planul imobilului cu descrierea acestuia constituie anexa la partea I) și are o valoare exclusiv tehnică.

Partea a II-a se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale și cuprinde: numele proprietarului, actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă, obligații de a nu face, interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare, clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) C. civ., și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2329 alin. (3) C. civ., orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute.

Partea a III-a se referă la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, ca: dreptul de suprafață, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

3. Obiectul cărții funciare

Din art. 876 alin. (1) și (2) C.civ. se desprinde concluzia potrivit căreia cartea funciară are un obiect material, precum și un obiect juridic^[1].

3.1. Obiectul material

Obiectul material al cărții funciare este *imobilul*, pe care art. 876 alin. (3) C.civ. îl definește ca fiind „una sau mai multe parcele de teren alăturate,

[1] A se vedea și A.-A. CHIȘ, *Publicitatea imobiliară în concepția noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 21.

indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic”. O definiție legală asemănătoare, dar mai exactă, deoarece elimină noțiunea de „parcelă”, este oferită de art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările ulterioare, potrivit căruia imobilul este „terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic”.

3.2. Obiectul juridic

Prin obiect juridic al cărții funciare trebuie să înțelegem drepturile reale asupra imobilelor (ca obiect material al cărții funciare), precum și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.

Se observă că, în ceea ce privește drepturile asupra imobilului, legea distinge între drepturile reale și alte drepturi, adică drepturile de creanță (personale).

Potrivit art. 877 C.civ., „drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare. Ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară”. Drepturile reale imobiliare sunt supuse intabulării, ca mod de înscriere în cartea funciară, intabulare care, ca regulă, va avea efect constitutiv de drepturi după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale. Drepturile de creanță, precum și faptele sau raporturile juridice aflate în legătură cu imobilul se notează, notarea având, ca regulă, caracter de opozabilitate.

În mod excepțional, există drepturi reale care nu pot fi tabulare, deoarece nu se înscriu în cartea funciară. Este cazul dreptului de retenție, care, potrivit art. 2498 C.civ., este opozabil terților (mai puțin creditorilor debitorului, retentorul neputându-se opune urmării silite pornite de un alt creditor, ci doar să participe la distribuirea prețului) fără îndeplinirea vreunei formalități de publicitate.

Secțiunea a 2-a. Principiile cărții funciare

1. Enumerarea principiilor

În doctrina recentă au fost reținute următoarele principii ale noilor cărți funciare^[1]:

- principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii;
- principiul publicității integrale;
- principiul relativității înscrierii;
- principiul priorității;
- principiul forței probante și publicității materiale;
- principiul neutralității;
- principiul specialității;
- principiul legalității.

2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii

Potrivit acestui principiu, atât între părți, cât și față de terți, drepturile reale imobiliare se dobândesc, se modifică ori se sting numai prin înscrierea în cartea funciară, deci înscrierea, efectuată pe temeiul unui act juridic sau fapt juridic, are efect translativ, constitutiv, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare.

Acest principiu este consacrat de art. 885 C.civ. în ceea ce privește dobândirea și stingerea drepturilor reale imobiliare, respectiv de art. 886 C.civ. în ceea ce privește modificarea drepturilor reale imobiliare.

Astfel, potrivit art. 885 alin. (1) C.civ., „sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea”.

Articolul 885 alin. (2) C.civ. prevede că „drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere

[1] M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 784.

ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică”. Alineatul (4) al aceluiași articol mai dispune că „hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțământul titularului”.

De asemenea, art. 886 C.civ. stabilește că „modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel”.

De la acest principiu există însă și excepții.

Astfel, conform art. 887 alin. (1) C.civ., drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din moștenire, accesiune naturală, vânzare silită, expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege. Dintre alte excepții de la principiul efectului constitutiv al înscrierii, menționăm cazul art. 577 alin. (2) C.civ. în privința lucrărilor efectuate de proprietarul imobilului, al art. 583 alin. (1) C.civ. referitor la dobândirea prin accesiune imobiliară artificială a lucrărilor adăugate necesare etc.

Totuși, dacă titularul unui drept real imobiliar dobândit prin unul dintre aceste moduri dorește să dispună *inter vivos* de dreptul respectiv, atunci el va trebui să solicite înscrierea dreptului în cartea funciară, deoarece art. 887 alin. (3) C.civ. prevede că „titularul drepturilor astfel dobândite nu va putea însă dispune de ele prin cartea funciară decât după ce s-a făcut înscrierea”.

Mai mult, pentru ipoteza dobândirii prin vânzare silită, art. 887 alin. (2) C.civ. dispune că, „dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință”.

Reamintim însă că acest principiu va fi aplicabil numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru unitatea administrativ-teritorială (comuna, orașul sau municipiul) unde imobilul este situat. Până atunci, astfel cum prevede art. 56 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, „înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți”.

În funcție de momentul încheierii actului juridic sau, după caz, al producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare și data înscrierii în cartea funciară, trebuie făcute următoarele distincții^[1]:

[1] A se vedea și A.-A. CHIȘ, *op. cit.*, p. 15-16.

– înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în temeiul unor acte și fapte juridice anterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009 are efect de opozabilitate, indiferent de data la care are loc înscrierea, deci chiar dacă înscrierea are loc după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale;

– înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, dar anterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale are efect de opozabilitate, indiferent dacă înscrierea se face înainte sau după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;

– înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale are efect constitutiv de drepturi.

3. Principiul publicității integrale

Potrivit principiului publicității integrale, care rezultă din dispozițiile art. 876 C.civ., sunt supuse înscrierii în cartea funciară sau, după caz, pot fi înscrise în cartea funciară toate drepturile reale imobiliare și toate drepturile de creanță, faptele ori alte raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară.

Acest principiu se află în strânsă corelație cu efectul constitutiv al înscrierii drepturilor reale imobiliare, cu obligativitatea înscrierii drepturilor reale imobiliare extratabulare în cazul în care titularul dorește să își exercite dispoziția juridică, precum și cu efectul de opozabilitate absolută a unor notări.

4. Principiul relativității înscrierii

Principiul relativității înscrierii se referă la determinarea persoanelor împotriva cărora se face înscrierea.

În esență, înscrierea se poate face numai împotriva persoanei care, la data înregistrării cererii, era înscrisă ori, după caz, urmează să fie înscrisă în cartea funciară ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută.

Persoana care este înscrisă în cartea funciară se numește antecesor tabular, iar cel care urmează să fie înscris se numește succesor tabular. Desigur că nu în toate cazurile există un raport juridic direct între antecesorul tabular și succesorul tabular, având în vedere că se înscriu în cartea funciară

și alte moduri de dobândire a drepturilor reale imobiliare, iar nu numai convenția translativă sau constitutivă.

Evident că principiul în discuție nu privește situația imobilului care este înscris pentru prima oară într-o carte funciară, caz în care înscrierea se face pe numele proprietarului actual, în baza modului prin care acesta a dobândit dreptul de proprietate.

Conținutul principiului relativității înscrierii în cartea funciară rezultă din art. 893-895 C.civ.

Potrivit art. 893 C.civ., înscrierea unui drept real se poate efectua numai:

a) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;

b) împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată.

Această din urmă ipoteză presupune că dobânditorul dreptului de proprietate sau al unui drept real imobiliar, înainte de înscrierea dreptului său, și-a grevat dreptul respectiv în folosul altuia, adică a constituit un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată ori o ipotecă. Titularul acestui din urmă drept va putea solicita, în același timp, atât înscrierea dreptului de proprietate sau a altui drept real imobiliar al constituitorului, cât și înscrierea propriului drept. Totuși, pentru actele de grevare ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, forma autentică este cerută *ad validitatem*, iar notarul public nu va autentifica un act de constituire a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată imobiliară sau a unei ipoteci imobiliare câtă vreme imobilul respectiv nu este înscris în cartea funciară. În schimb, ipoteza ar mai putea fi întâlnită în măsura în care admitem că prin „grevarea” dreptului se înțelege și constituirea unor drepturi de creanță ce pot fi notate în cartea funciară.

Articolul 894 C.civ. reglementează înscrierea drepturilor imobiliare în cazul actelor juridice succesive, stabilind că, dacă „un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrisuri originale sau copii legalizate, după caz”. Și această dispoziție legală pare inutilă în privința actelor juridice de înstrăinare a unor drepturi reale imobiliare, ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, fiind mai degrabă o normă de drept tranzitoriu sau care privește drepturi care pot fi înscrise cu efect de opozabilitate.

În cazul înscrierilor întemeiate pe obligațiile defunctului, art. 895 C.civ. dispune că asemenea înscrieri „se vor putea săvârși și după ce dreptul a fost înscris pe numele moștenitorului, însă numai în măsura în care moștenitorul este ținut de aceste obligații”.

5. Principiul priorității

Principiul priorității are ca scop să determine în folosul cărei persoane operează beneficiul înscrierii unui drept în cartea funciară și să determine rangul înscrierii atunci când două sau mai multe drepturi aflate în concurs nu sunt incompatibile absolut.

Potrivit acestui principiu, cel care și-a înregistrat primul cererea de înscriere în cartea funciară a unui drept tabular va fi socotit titularul acestuia, chiar dacă, la data dobândirii dreptului, același drept sau un alt drept concurent a fost atribuit de același autor și în folosul altei persoane, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

Pe temeiul principiului priorității, conflictul dintre persoanele care au dobândit drepturi cu privire la același imobil înscris în cartea funciară și de la același autor se va rezolva în raport de data înregistrării cererilor de înscriere a drepturilor respective în cartea funciară, iar nu în funcție de data dobândirii acelor drepturi sau de momentul redactării încheierilor prin care s-au dispus înscrierile ori de momentul la care înscrierea este efectiv realizată.

Ar putea fi vorba nu numai de conflictul dintre doi dobânditori ai aceluiași imobil, ci și de conflictul dintre dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul altui drept real asupra imobilului respectiv, de conflictul dintre dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul unui drept de creanță (personal) privind același imobil, de conflictul dintre titularii unor drepturi reale (altele decât dreptul de proprietate) asupra aceluiași imobil, de conflictul dintre titularul unui drept real și titularul unui drept de creanță cu privire la același imobil ori de conflictul dintre titularii unor drepturi de creanță purtând asupra aceluiași imobil.

Principiul priorității rezultă din art. 890-892 C.civ., precum și din art. 902 alin. (1) C.civ.

Dacă prin lege nu se prevede altfel, înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de la data înregistrării cererilor, ținându-se însă cont de data, ora și minutul înregistrării acestora în toate cazurile în care cererea a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură trans-

miterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative [art. 890 alin. (1) C.civ.].

În cazul drepturilor de ipotecă, ordinea înregistrării cererilor va determina și rangul acestora [art. 890 alin. (2) C.civ.].

Dacă mai multe cereri s-au primit în aceeași zi prin poștă sau curier, drepturile de ipotecă vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor dobândi numai provizoriu rang egal, urmând ca instanța să se pronunțe, la cererea oricărei persoane interesate, asupra rangului și, dacă va fi cazul, asupra radierei înscrierii nevalabile [art. 890 alin. (3) C.civ.].

În cazul în care două sau mai multe drepturi au primit provizoriu rang egal, va fi preferat, indiferent de data certă a titlurilor aflate în concurs, cel care a fost pus în posesia bunului sau, după caz, cel față de care debitorul și-a executat cel dintâi obligațiile ce îi incumbă. În situația în care niciunul dintre dobânditori nu a fost pus în posesia bunului sau, după caz, debitorul nu și-a executat obligațiile față de niciunul dintre ei, va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată cu cererea prin care solicită stabilirea rangului drepturilor care provizoriu au primit rang egal [art. 890 alin. (4) C.civ.].

Dispozițiile art. 890 alin. (3) și (4) C.civ. se aplică și atunci când, în aceeași zi, o cerere de înscriere a fost depusă ori comunicată în condițiile alin. (1), iar alta primită prin poștă sau curier [art. 890 alin. (5) C.civ.].

Articolul 891 C.civ., reglementând conflictul dintre terții care au dobândit de la un autor comun, stipulează că, „în cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiași imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară”.

De la această regulă, art. 892 C.civ. instituie o excepție în cazul unei rele-credințe calificate a celui care și-a înscris primul dreptul în cartea funciară. Astfel, cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul;
- dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun;
- înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, iar dacă violența sau viclenia a

provenit de la o altă persoană, terțul dobânditor a cunoscut ori, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său.

Ațiunea prin care se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său.

Mai precizăm că prevederile art. 890-892 C.civ. se aplică, în mod corespunzător, și drepturilor de creanță, faptelor ori altor raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară.

6. Principiul forței probante și al publicității materiale

Principiul publicității materiale este consacrat de art. 900 C.civ., referitor la forța probantă a înscrierilor în cartea funciară, de art. 901 C.civ., referitor la protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, precum și de art. 908 alin. (4) - art. 909 alin. (2)-(4) C.civ., referitor la acțiunea în rectificarea exercitată împotriva terțului subdobânditor de bună-credință.

Articolul 900 C.civ. reglementează forța probantă a înscrierilor în cartea funciară privitoare la un drept tabular, instituind două prezumții, anume:

– dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei:

– dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există.

Ambele prezumții sunt relative, legea permițând dovada contrară, care însă se poate face numai prin probarea existenței unui mod de dobândire a drepturilor reale fără înscriere în cartea funciară (moștenire, vânzare silită etc.), precum și pe calea acțiunii în rectificare.

Articolul 908 și art. 909 C.civ., reglementând acțiunea în rectificare, instituie o protecție suplimentară în favoarea terțului subdobânditor de bună-credință. Astfel, în cazul în care cel înscris ca titular în cartea funciară (*Primus*) transmite dreptul în favoarea unei persoane (*Secundus*), printr-un act juridic afectat de una dintre cauzele de ineficacitate prevăzute de art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2 C.civ., iar dobânditorul nemijlocit (*Secundus*), la rândul lui, transmite acest drept unei a treia persoane (*Tertius*) de bună-credință, deci care, la data la care și-a înregistrat cererea de înscriere, nu cunoștea și nici nu putea să cunoască viciile titlului antecesurului tabular (*Secundus*), subdobânditorul (*Tertius*) va fi apărat de cuprinsul cărții funciare, în sensul că, după împlinirea termenelor de decădere prevăzute de art. 909 alin. (2) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu gratuit) sau de

art. 909 alin. (3) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu oneros), cuprinsul cărții funciare se consideră exact și complet față de el, împotriva subdobânditorului (*Tertius*) nemaiputându-se exercita acțiunea în rectificare de către primul transmitător (*Primus*).

În sfârșit, art. 901 C.civ. conferă, în anumite condiții (explicite sau implicite), o protecție cu totul deosebită terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, stabilind, în alin. (1), că, „sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară”.

Potrivit alin. (2), terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

– nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

– din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane;

– nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare.

Alineatul (3) extinde aplicarea dispozițiilor anterioare și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz.

Cât privește sfera de aplicare a art. 901 C.civ., trebuie să ținem cont, în primul rând, de art. 79 alin. (1) din Legea nr. 71/2011, din care rezultă că, dacă un imobil a fost înscris pentru prima dată în cartea funciară (este deci vorba de prima înregistrare a imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară), fără cauză legitimă, atunci terțul dobânditor cu titlu oneros al unui drept real imobiliar, care s-a întemeiat cu bună-credință pe cuprinsul cărții funciare, nu se poate prevala contra adevăratului proprietar, străin de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 C.civ., cât timp nu s-a împlinit termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de art. 931 C.civ. sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare.

În al doilea rând, pentru imobilele care erau deja înscrise în cartea funciară, trebuie avut în vedere art. 79 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, potrivit căruia, în cazul înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, sunt aplicabile dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului.

În al treilea rând, chiar art. 901 alin. (4) C.civ. prevede că dispozițiile sale „nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz”.

În al patrulea rând, dispozițiile art. 901 C.civ. nu se aplică în cazurile care rezultă din art. 908-909 C.civ.

Prin urmare, art. 901 C.civ. nu vizează transmisiunile succesive, deci nu reprezintă o excepție de la principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*. Spre exemplu, dacă *Primus*, înscris în cartea funciară ca proprietar al unui imobil, vinde, prin act juridic nevalabil, acel imobil lui *Secundus*, iar acesta din urmă vinde imobilul lui *Tertius*, atunci *Tertius* nu va putea invoca împotriva lui *Primus* prevederile art. 901 C.civ., ci pe cele ale art. 909 alin. (3) C.civ.

Precizăm însă că art. 908 alin. (4) teza finală C.civ. poate fi privit ca o aplicație a art. 901, deoarece acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 3 și 4 C.civ. nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

În al cincilea rând, subliniem că art. 901 C.civ. nu se suprapune peste principiul priorității, deci nu presupune un conflict de drepturi între persoane care au dobândit de la un autor comun, ci, dimpotrivă, vizează un conflict de drepturi între persoane care nu au dobândit de la un autor comun.

Nu în ultimul rând, protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros nu poate să prevaleze atunci când a fost vorba de o „fraudă” împotriva adevăratului proprietar.

7. Principiul neutralității

Potrivit principiului neutralității, înscrierea în cartea funciară se efectuează, ca regulă, numai la cererea persoanei interesate, iar nu de registratorul de carte funciară din oficiu.

Înscrierea în cartea funciară se mai face, în cazurile anume prevăzute de lege, la cererea organului autorității publice ori este dispusă, din oficiu, de către instanța judecătorească. De asemenea, potrivit art. 54 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară, iar în acest scop va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege înscrierea se efectuează din oficiu, precum întocmirea, completarea sau reconstituirea cărților funciare distruse, pierdute ori care au devenit nefolosibile (art. 52 din Legea

nr. 7/1996), notarea respingerii cererii de înscriere [art. 49 alin. (3) din Legea nr. 7/1996], înscrierea privilegiului sau a ipotecii legale dacă părțile nu renunță expres la acest beneficiu [art. 55 alin. (4) din Legea nr. 7/1996] etc.

8. Principiul specialității

Principiul specialității se referă la modul de efectuare a înscrierilor în cartea funciară. Cuprinsul cărții funciare trebuie să fie exact, clar și complet, astfel încât să nu existe nicio îndoială în privința felului, obiectului sau înțelesului înscrierilor.

9. Principiul legalității

Potrivit principiului legalității, registratorul de carte funciară trebuie să verifice legalitatea actului a cărui înscriere se cere, urmând a respinge cererea, printr-o încheiere motivată, atunci când nu sunt întrunite toate condițiile prevăzute de lege pentru admiterea cererii de înscriere în cartea funciară.

Astfel, într-o redactare nu tocmai judicioasă, art. 49 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prevede că, „dacă registratorul constată că actele depuse în justificarea cererii de înscriere în cartea funciară, precum și aceasta din urmă nu întrunesc condițiile de formă cerute de lege pentru validitatea acestora, cererea se respinge printr-o încheiere motivată”, iar alin. (2) al aceluiași articol dispune că „registratorul va respinge cererea de înscriere a actului juridic a cărui nulitate absolută este prevăzută în mod expres de lege sau pentru neîndeplinirea unor condiții speciale prevăzute de reglementările în vigoare”.

Potrivit art. 50 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, încheierea se comunică celui care a cerut înscrierea sau radierea unui act sau fapt juridic, precum și celorlalte persoane interesate potrivit mențiunilor din cartea funciară, cu privire la imobilul în cauză, în termen de 15 zile de la pronunțarea încheierii, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data înregistrării cererii.

Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că persoanele interesate sau notarul public pot formula cerere de reexaminare a încheierii de admitere sau de respingere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează în termen de 20 de zile, prin încheiere de către registratorul-șef din cadrul oficiului teritorial în raza căruia este situat imobilul, iar alineatul următor prevede că împotriva încheierii registratorului-șef, cei interesați sau notarul public pot formula plângere, în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează de judecătoria în a cărei rază teritorială se află imobilul.

Secțiunea a 3-a. Înscriserile în cartea funciară

1. Precizări introductive

Înscriserile în cartea funciară, adică acele mențiuni privitoare la cuprinsul cărții funciare, pot fi clasificate în:

- înscrieri privind obiectul material al cărții funciare;
- înscrieri privind obiectul juridic al cărții funciare.

Înscriserile privind obiectul material privesc modificările cu caracter material ce pot fi aduse imobilului, fiind vorba despre alipiri și dezlipiri.

Articolul 879 alin. (1) C.civ. definește alipirea ca fiind operațiunea prin care „mai multe imobile alăturate se unesc într-un singur imobil sau dacă se adaugă o parte dintr-un imobil la un alt imobil ori, după caz, se mărește întinderea acestuia”, în timp ce dezlipirea este definită, în alin. (2) al aceluiași articol, ca fiind operațiunea prin care „se desparte o parte din imobil sau se micșorează întinderea acestuia”.

Înscriserile corespunzătoare alipirii sau dezlipirii se numește transcriere. Potrivit art. 880 C.civ., „în caz de alipire sau dezlipire, imobilele rezultate se vor transcrie în cărți funciare noi, cu menționarea noului număr cadastral pentru fiecare imobil, iar cartea funciară sau, după caz, vechile cărți funciare se vor închide, fără a se mai putea redeschide pentru alte înscrieri”, iar „dacă întregul imobil înscris în cartea funciară a fost transcris, aceasta se va închide și nu va mai putea fi redeschisă pentru noi înscrieri”.

Înscriserile privind obiectul juridic al cărții funciare sunt de trei feluri:

- intabularea;
- înscrierea provizorie;
- notarea.

Articolul 881 alin. (2) C.civ. prevede că „intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare, iar notarea se referă la înscrierea altor drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară”, iar alin. (3) al aceluiași articol dispune că „înscrierea provizorie și notarea se fac numai în cazurile anume prevăzute de lege”.

Cât privește înscrierea drepturilor reale afectate de modalități, art. 882 C.civ. stabilește că drepturile reale sub condiție suspensivă sau rezolutorie nu se intabulează, ci doar pot fi înscrise provizoriu, însă termenul extinctiv

sau sarcina liberalității se va putea arăta atât în cuprinsul intabulării, cât și al înscrierii provizorii.

2. Intabularea

Intabularea poate fi definită ca înscrierea prin care se dobândește, modifică sau stinge, cu titlu definitiv, un drept real imobiliar, de la data înregistrării cererii de înscriere^[1].

După finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, intabularea va avea, ca regulă, efect constitutiv, însă, până la acea dată, are doar efect de opozabilitate.

Însă, în cazul modurilor de dobândire a drepturilor reale imobiliare fără înscriere în cartea funciară, intabularea va avea doar efect declarativ, deoarece dreptul se va dobândi și va fi opozabil *erga omnes* anterior intabulării.

Intabularea poate avea și un efect extinctiv, anume în cazul radierii, adică atunci când prin intermediul intabulării se stinge un drept real imobiliar înscris în cartea funciară.

Se intabulează drepturile reale (dreptul de proprietate privată, dreptul de proprietate publică, dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, drepturile reale corespunzătoare dreptului de proprietate publică, dreptul de ipotecă) imobiliare, care, prin înscrierea în cartea funciară, devin drepturi tabulare.

Articolul 888 C.civ. stabilește că înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau, în cazurile expres prevăzute de lege, a unui act emis de autoritățile administrative^[2].

Potrivit art. 885 alin. (2) și (4) C.civ., drepturile reale imobiliare se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară. Cu excepția situațiilor în care dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, radierea se face fie cu consimțământul titularului, care trebuie dat prin înscris autentic notarial, fie în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive sau, în cazurile prevăzute de lege, al actului autorității administrative.

^[1] M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 810.

^[2] Potrivit art. 58¹ alin. (4) din Legea nr. 7/1996, în cazul imobilelor proprietatea publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează la cererea conducătorului instituției publice centrale sau locale, după caz, în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a extraselor de pe inventarul centralizat al bunurilor respective atestat de Guvern în condițiile legii, certificate pentru conformitate.

Articolul 885 alin. (3) C.civ. mai prevede că, dacă dreptul ce urmează să fie radiat este grevat în folosul unei terțe persoane, radierea se face cu păstrarea dreptului acestei persoane, cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege.

Mai reținem că, dacă legea nu dispune altfel, modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale (art. 886 C.civ.).

3. Înscrierea provizorie

Înscrierea provizorie este acea înscriere în cartea funciară prin care se dobândește, se modifică ori se stinge un drept real imobiliar, sub condiția și în măsura justificării ei.

Înscrierea provizorie poate fi făcută, așa cum dispune art. 881 alin. (3) C.civ., numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Articolul 898 C.civ. stabilește că, în afara altor cazuri prevăzute de lege, înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere:

– dacă dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă ori rezolutorie sau dacă privește ori grevează o construcție viitoare;

– dacă, în temeiul unei hotărâri care nu este încă definitivă, partea căzută în pretenții a fost obligată la strămutarea, constituirea sau stingerea unui drept tabular ori cel care administrează bunurile unei alte persoane a fost obligat să dea o garanție ipotecară;

– dacă debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca;

– dacă se dobândește un drept tabular înscris provizoriu;

– dacă ambele părți consimt doar pentru efectuarea unei înscrieri provizorii.

Efectele înscrierii provizorii sunt reglementate de art. 899 C.civ., precum și de alte dispoziții legale.

Astfel, dacă ulterior este justificată, înscrierea provizorie are ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea dreptului tabular de la data înregistrării cererii de înscriere provizorie, iar nu de la data justificării.

Justificarea unei înscrieri provizorii se face fie cu consimțământul celui împotriva căruia s-a efectuat înscrierea provizorie, dat în formă autentică, fie în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive.

Justificarea radierii dreptului de ipotecă se face în temeiul hotărârii judecătorești de validare rămase definitivă, al consimțământului creditorului dat în formă autentică, al procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc

prin care se constată acceptarea plății sau, după caz, al încheierii întocmite de acesta prin care se constată efectuarea plății, rămasă definitivă.

Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei.

Nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea ei și a tuturor înscrierilor care s-au făcut condiționat de justificarea ei.

Articolul 912 C.civ. mai prevede că dreptul afectat de o condiție suspensivă se va radia din oficiu la împlinirea termenului de 5 ani de la înscriere, dacă nu se dovedește îndeplinirea condiției care afectează dreptul înăuntrul acestui termen, iar condiția rezolutorie se va radia la împlinirea termenului de 10 ani de la înscriere, dacă nu s-a cerut în acest interval de timp radierea, în temeiul condiției rezolutorii, a dreptului înscris sub o asemenea modalitate.

În cazul înscrierii provizorii având ca obiect o construcție viitoare, justificarea acesteia se face pe baza actelor în temeiul cărora se înscrie construcția, potrivit art. 55 din Legea nr. 7/1996.

Înscrierea provizorie efectuată în temeiul unei hotărâri judecătorești nedefinitive se va radia în baza hotărârii definitive prin care s-a pronunțat o soluție contrară celei de la judecata în primă instanță.

4. Notarea

Notarea este înscrierea prin care drepturile de creanță (personale), faptele sau alte raporturi juridice privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară devin, în cazurile expres prevăzute de lege, opozabile terților sau, după caz, sunt aduse la cunoștința acestora în scop de informare^[1].

Potrivit art. 902 alin. (1) C.civ., drepturile de creanță, faptele sau alte raporturi juridice privitoare la imobilele înscrise în cartea funciară devin opozabile terțelor persoane exclusiv prin notare, dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate.

Același text de lege mai prevede că, în caz de conflict de drepturi care provin de la un autor comun, se aplică în mod corespunzător dispozițiile art. 890-892 C.civ. (care reglementează conflictul de drepturi tabulare care provin de la același autor și de care ne-am ocupat când am analizat principiul priorității) și art. 896-897 C.civ. (care reglementează acțiunea în prestație tabulară).

[1] M. NICOLAE, *op. cit.*, vol. II, p. 815.

În afara altor cazuri prevăzute de lege, sunt supuse notării în cartea funciară, cu efect de opozabilitate față de terți, adică față de persoanele care au dobândit un drept real sau un alt drept în legătură cu imobilul înscris în cartea funciară, astfel cum dispune art. 902 alin. (2) C.civ.:

- punerea sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri;
- cererea de declarare a morții unei persoane fizice, hotărârea judecătorească de declarare a morții și cererea de anulare sau de rectificare a hotărârii judecătorești de declarare a morții;
- calitatea de bun comun a unui imobil;
- convenția matrimonială, precum și modificarea sau, după caz, înlocuirea ei;
- destinația unui imobil de locuință a familiei;
- locațiunea și cesiunea de venituri;
- aportul de folosință la capitalul social al unei societăți;
- interdicția convențională de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris;
- vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate;
- dreptul de a revoca sau denunța unilateral contractul;
- pactul comisoriu și declarația de rezoluțiune sau de reziliere unilaterală a contractului;
- antecontractul și pactul de opțiune^[1];

[1] Cât privește notarea antecontractelor (promisiunilor de a contracta) și a pactelor de opțiune, art. 906 C.civ. stabilește anumite reguli. Astfel:

– promisiunea de a încheia un contract având ca obiect dreptul de proprietate asupra imobilului sau un alt drept în legătură cu acesta se poate nota în cartea funciară, dacă promitentul este înscris în cartea funciară ca titular al dreptului care face obiectul promisiunii, iar promisiunea, sub sancțiunea respingerii cererii de notare, prevede termenul în care urmează a fi încheiat contractul. Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în promisiune pentru executarea ei, dar nu mai târziu de 6 luni înainte de expirarea lui;

– promisiunea se va putea radia, dacă cel îndreptățit nu a cerut instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract, în termen de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea lui sau dacă, între timp, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului;

– radierea se va dispune din oficiu dacă, până la expirarea termenului de 6 luni de la trecerea termenului fixat pentru încheierea contractului, nu a fost cerută înscrierea dreptului care a făcut obiectul promisiunii, cu excepția cazului când cel îndreptățit a cerut notarea în cartea funciară a acțiunii prin care a solicitat pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract. De asemenea, promisiunea se va radia din oficiu în toate cazurile în care, până la încheierea contractului ori până la soluționarea definitivă a acțiunii, imobilul a fost definitiv adjudecat în cadrul vânzării silite de către un terț care nu este ținut să răspundă de obligațiile promitentului;

- dreptul de preempțiune născut din convenții;
- intenția de a înstrăina sau de a ipoteca^[1];
- schimbarea rangului ipotecii, poprirea, gajul sau constituirea altei garanții reale asupra creanței ipotecare;
- deschiderea procedurii insolvenței, ridicarea dreptului de administrare al debitorului supus acestei măsuri, precum și închiderea acestei proceduri;
- sechestrul, urmărirea imobilului, a fructelor ori veniturilor sale;
- acțiunea în prestație tabulară, acțiunea în justificare și acțiunea în rectificare;
- acțiunile pentru apărarea drepturilor reale înscrise în cartea funciară, acțiunea în partaj, acțiunile în desființarea actului juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate, acțiunea revocatorie, precum și orice alte acțiuni privitoare la alte drepturi, fapte, alte raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise;
- punerea în mișcare a acțiunii penale pentru o înscriere în cartea funciară săvârșită printr-o faptă prevăzută de legea penală.

Articolul 903 C.civ. dispune că se vor putea nota în cartea funciară, fără însă ca opozabilitatea față de terți să depindă de această înscriere, deci notarea va avea doar efect de informare:

- incapacitatea sau restrângerea, prin efectul legii, a capacității de exercițiu ori de folosință;
- declarația de utilitate publică în vederea exproprierii unui imobil;
- orice alte fapte sau raporturi juridice care au legătură cu imobilul și care sunt prevăzute în acest scop de lege.

Potrivit art. 58¹ alin. (6) din Legea nr. 7/1996, în cazul proprietății private, în lipsa actelor de proprietate asupra terenurilor, la cererea persoanelor interesate, se va putea nota posesia în baza documentelor prevăzute la

– regulile menționate mai sus se aplică prin asemănare și pactelor de opțiune notate în cartea funciară. În aceste cazuri, dacă, până la expirarea termenului stipulat în contract pentru exercitarea opțiunii, beneficiarul pactului nu solicită, în baza declarației de opțiune și a dovezii comunicării sale către cealaltă parte, intabularea dreptului ce urmează a fi dobândit, se va dispune din oficiu radierea pactului înscris în folosul său.

^[1] Art. 904 C.civ. prevede că proprietarul unui imobil poate cere ca intenția sa de a înstrăina sau de a ipoteca în folosul unei anumite persoane să fie notată, arătând în acest din urmă caz și suma ce corespunde obligației garantate, iar dacă înstrăinarea sau ipotecarea se realizează în termen de 3 luni de la notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca, dreptul înscris va avea rangul notării. Însă, potrivit art. 905 C.civ., notarea intenției de a înstrăina sau de a ipoteca își pierde efectul prin trecerea unui termen de 3 luni de la data înregistrării cererii.

art. 11¹ alin. (3) lit. c)-f) din același act normativ^[1] și a unei documentații cadastrale.

^[1] Este vorba de: certificatul eliberat de primăria în a cărei rază teritorială este situat imobilul, din care să rezulte că posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar și că imobilul nu face parte din domeniul public sau nu a fost înscris în evidențe ca fiind în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale; declarația pe propria răspundere a posesorului, dată în formă autentică, prin care acesta declară că posedă imobilul sub nume de proprietar, că este sau nu căsătorit (în cazul în care este căsătorit, va preciza și regimul matrimonial), că nu a înstrăinat sau grevat imobilul, că imobilul nu a fost scos din circuitul juridic, că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu, că imobilul este deținut sau nu pe cote-părți (în cazul în care imobilul este deținut pe cote-părți, toți posesorii vor declara întinderea cotelor), precum și că înscrisul doveditor al posesiei provine de la părțile semnatare ale acestuia (în cazul în care nu există înscris doveditor, va declara că nu deține și nu are cunoștință de existența unui astfel de înscris); înscrisul doveditor al posesiei, indiferent de forma în care este întocmit, atunci când acesta există; copie de pe actele de identitate și stare civilă.

Secțiunea a 4-a. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare

1. Noțiune și enumerare

Acțiunile de carte funciară sunt acele acțiuni în justiție care au ca obiect înscrierile de carte funciară.

Acțiunile specifice cărții funciare nu trebuie confundate cu acțiunile în justiție prin care se solicită protecția judiciară a drepturilor subiective civile și a altor situații juridice înscrise în cartea funciară sau care pot fi ori urmează a fi înscrise în cartea funciară.

Sunt acțiuni de carte funciară^[1]:

- acțiunea în prestație tabulară;
- acțiunea în justificare tabulară;
- acțiunea în rectificare;
- acțiunea în stabilirea rangului [art. 890 alin. (3)-(5) C.civ. și art. 902 alin. (1) teza a II-a C.civ.];
- acțiunea în radiere sau, după caz, în acordarea rangului preferențial (art. 892 C.civ.).

2. Acțiunea în prestație tabulară

Acțiunea în prestație tabulară, reglementată de art. 896-897 C.civ., este acea acțiune în justiție prin care se solicită instanței judecătorești să dispună înscrierea în cazul în care cel obligat să transmită, să constituie ori să modifice în folosul altuia un drept real asupra unui imobil nu își execută obligațiile necesare pentru înscrierea în cartea funciară.

Articolul 896 alin. (1) teza finală C.civ. stabilește că „dreptul la acțiune este prescriptibil în condițiile legii”. În ceea ce ne privește, considerăm că este aplicabil termenul general de prescripție extinctivă de 3 ani, prevăzut de art. 2517 C.civ., iar nu termenul de prescripție de 10 ani, instituit de art. 2518 pct. 1 C.civ. pentru drepturile reale, deoarece acțiunea în prestație tabulară nu este o acțiune reală, ci o acțiune în executarea unor obligații contractuale.

[1] Pentru o analiză detaliată a acestor acțiuni, a se vedea A.-A. CHIȘ, *op. cit.*, p. 241-275.

Acțiunea în prestație tabulară poate fi notată în cartea funciară, caz în care hotărârea ce se va pronunța se va înscrie, din oficiu, și împotriva terților care au dobândit vreun drept tabular după notare.

În anumite condiții, care rezultă din art. 897 C.civ., acțiunea în prestație tabulară poate fi exercitată nu numai împotriva antecesorului tabular, ci și împotriva terțului dobânditor înscris anterior în cartea funciară. Pentru aceasta, este necesar ca:

- actul juridic invocat de reclamant să fie anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor;
- terțul dobânditor să fi fost de rea-credință la data încheierii actului în temeiul căruia s-a înscris în cartea funciară.

Dreptul la acțiune împotriva terțului dobânditor de rea-credință se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către acesta a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte.

3. Acțiunea în justificare tabulară

Acțiunea în justificare tabulară este acea acțiune în justiție prin care se solicită transformarea, cu efect retroactiv, a unei înscrieri provizorii în intabulare.

Așa cum rezultă din art. 899 alin. (2) C.civ., justificarea unei înscrieri provizorii se poate face și în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive. Dispozițiile art. 896-897 C.civ., referitoare la acțiunea în prestație tabulară, se aplică în mod corespunzător și acțiunii în justificare tabulară.

4. Acțiunea în rectificare

Dacă o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, se poate cere rectificarea acesteia. Prin rectificare se înțelege radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

Situația juridică reală trebuie să rezulte fie dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, fie dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond, adică o acțiune în anulare, în rezoluțiune, în reduțiune sau, după caz, orice altă acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a cărei rectificare se solicită.

Articolele 908-910 C.civ. reglementează rectificarea intabulării sau a înscrierii provizorii.

Astfel, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii, dacă:

- înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui;

- dreptul înscris a fost greșit calificat;

- nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea;

- înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului.

Dacă părțile nu se înțeleg să rectifice înscrierea în cartea funciară pe cale amiabilă, adică prin declarația autentică notarială a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, rectificarea intabulării sau înscrierii provizorii se va face în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive, care se va obține în urma exercitării unei acțiuni în rectificare.

Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent cu acțiunea de fond (caz în care cererea de chemare în judecată va avea un capăt de cerere principal având ca obiect pretenția pe fond, dar și un capăt de cerere accesoriu, având ca obiect rectificarea) sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond.

Acțiunea în rectificare poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și, în anumite condiții, împotriva terților subdobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.

Astfel, acțiunea în rectificare întemeiată pe art. 908 alin. (1) pct. 3 și 4 C.civ. (nu mai sunt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în temeiul căruia s-a făcut înscrierea; înscrierea în cartea funciară nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a imobilului) nu poate fi introdusă împotriva terților subdobânditori care și-au înscris un drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

În schimb, acțiunea în rectificare poate fi formulată împotriva terților subdobânditori:

- pentru oricare dintre motivele prevăzute de art. 908 alin. (1) C.civ., dacă terțul a fost de rea-credință (indiferent că a dobândit cu titlu gratuit sau cu titlu oneros) sau dacă, de bună-credință fiind, a dobândit cu titlu gratuit;

– numai pentru motivele prevăzute de art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2 C.civ. (înscrisa sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare sau concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui; dreptul înscris a fost greșit calificat), dacă terțul și-a înscris dreptul real dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.

Acțiunea în rectificare exercitată împotriva dobânditorului nemijlocit, precum și împotriva terțului care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său este imprescriptibilă extinctiv, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond (*accessorium sequitur principale*). Dacă acțiunea de fond introdusă anterior a fost admisă, acțiunea în rectificare este, de asemenea, imprescriptibilă extinctiv atât împotriva celor care au fost chemați în judecată în procesul de fond, cât și împotriva terților care au dobândit un drept real după ce acțiunea de fond a fost notată în cartea funciară.

Față de terțele persoane care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat cu titlu particular, acțiunea în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, trebuie introdusă în termenul de decădere de 5 ani de la înregistrarea cererii lor de înscriere.

De asemenea, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea în fond, împotriva terțelor persoane care și-au înscris dreptul real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare, acțiunea în rectificare (pentru cele două motive pe care le-am indicat mai sus) trebuie introdusă în termenul de decădere de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere (este deci vorba de înregistrarea cererii de înscriere a antecesurului tabular al terțului subdobânditor de bună-credință, iar nu de înregistrarea cererii de înscriere a acestuia din urmă), cu excepția cazului când încheierea, prin care s-a ordonat înscrierea care face obiectul acțiunii în rectificare, a fost comunicată celui îndreptățit, caz în care termenul de decădere este de un an de la comunicarea acesteia.

Dacă acțiunea în rectificare a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească de admitere se va înscrie, din oficiu, și împotriva aceluia care au dobândit vreun drept tabular după notare, care se va radia odată cu dreptul autorului lor. Dacă însă acțiunea în rectificare nu a fost notată în cartea funciară, atunci hotărârea prin care se admite rectificarea unei înscrieri nu va aduce atingere drepturilor înscrise în folosul celor care nu au fost părți în cauză.

Articolul 911 C.civ. reglementează rectificarea notării în cartea funciară, care poate fi cerută de orice persoană interesată atât în cazurile prevăzute de art. 908 C.civ., cât și ori de câte ori, din alte cauze, notarea nu este sau a încetat să fie exactă. Rectificarea notării în cartea funciară se poate face fie pe cale amiabilă, fie pe calea unei acțiuni în justiție.

Acțiunea prin care se solicită rectificarea notării este imprescriptibilă extinctiv, iar dacă acțiunea a fost notată în cartea funciară, hotărârea judecătorească definitivă de admitere va produce efecte și față de terții care au dobândit vreun drept după notare.

Teste grile

I. Patrimoniul

1. Prin patrimoniu se înțelege:

- a) totalitatea drepturilor și obligațiilor ce aparțin unui subiect de drept;
- b) totalitatea bunurilor mobile și imobile ce aparțin unei persoane fizice sau unei persoane juridice;
- c) totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică, ce aparțin unui subiect de drept.

2. Patrimoniul:

- a) este unic și indivizibil;
- b) poate fi înstrăinat prin act juridic între vii numai către o persoană juridică;
- c) explică și permite subrogația reală cu titlu universal.

3. Patrimoniul:

- a) este transmisibil prin acte juridice *inter vivos*;
- b) explică și permite transmisiunea universală ori cu titlu universal;
- c) este alcătuit din toate drepturile și obligațiile ce aparțin unei persoane.

4. Patrimoniul:

- a) constituie gajul general al creditorilor cu garanții reale, nu însă și al creditorilor chirografari;
- b) este transmisibil, în cazul persoanelor fizice, numai prin moștenire;
- c) este alcătuit din totalitatea drepturilor evaluabile pecuniar ce aparțin unei persoane.

5. Prin activ patrimonial se desemnează:

- a) toate drepturile evaluabile pecuniar;

b) diferența dintre drepturile evaluabile pecuniar și obligațiile evaluabile pecuniar;

c) toate drepturile reale.

6. Subrogația reală cu titlu particular:

a) operează, între altele, în cazul exproprierii unui imobil ipotecat;

b) se aplică la cuprinsul întregului patrimoniu;

c) intervine numai dacă legea o prevede în mod expres.

7. Subrogația reală cu titlu universal:

a) afectează dreptul de gaj general al creditorilor chirografari;

b) intervine numai în cazurile expres prevăzute de lege;

c) se produce automat.

8. Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt:

a) pot face obiectul unui act juridic de dispoziție numai dacă sunt privite împreună;

b) au o destinație comună stabilită prin voința ambelor părți ale actului juridic;

c) pot fi înstrăinate prin acte juridice distincte, indiferent dacă sunt privite individual sau împreună.

9. Dacă bunul ce face obiectul uzufructului piere integral, atunci:

a) uzufructul va înceta în toate cazurile în care a fost constituit prin convenție, având în vedere dispariția obiectului contractului;

b) uzufructul va continua asupra despăgubirii achitate de către terț, ca efect al subrogației reale cu titlu universal;

c) uzufructul va continua asupra indemnizației de asigurare, dacă bunul a fost asigurat.

10. X, în calitate de creditor chirografar, a pornit executarea silită a creanței sale față de debitorul Y, indisponibilizând anumite bunuri mobile, între care și un autoturism. Pe calea contestației la executare, Y a solicitat scoaterea autoturismului de la urmărirea silită, pe motiv că a devenit proprietarul acestuia la o dată ulterioară scadenței datoriei sale față de X.

Instanța:

a) va admite contestația la executare și va dispune scoaterea autoturismului de la urmărirea silită, deoarece Y răspunde numai cu bunurile existente în patrimoniul său la data la care s-a născut creanța lui X;

b) va admite contestația la executare și va dispune scoaterea autoturismului de la urmărirea silită, deoarece Y răspunde numai cu bunurile existente în patrimoniul său la data la care a devenit scadentă creanța lui X;

c) va respinge contestația la executare, deoarece Y răspunde cu toate bunurile urmăribile existente în patrimoniul său la data executării silite.

11. X l-a chemat în judecată pe fostul ei soț, Y, solicitând partajarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, sub regimul legal al comunității de bunuri, între care și un apartament. Y a cerut neinclusiunea apartamentului respectiv în masa partajabilă, arătând și dovedind că acesta, deși dobândit în timpul căsătoriei cu reclamanta, a fost cumpărat cu bani obținuți din vânzarea unei alte locuințe care era bun propriu al pârâtului.

Instanța:

a) va include apartamentul în masa partajabilă, deoarece, pe temeiul subrogației reale, doar suma de bani reprezentând prețul obținut din vânzarea unui bun propriu devine bun propriu;

b) nu va include apartamentul în masa partajabilă, deoarece, pe temeiul subrogației reale cu titlu particular, acesta este bun propriu;

c) va include apartamentul în masa partajabilă, deoarece, sub regimul legal al comunității de bunuri, toate bunurile dobândite în timpul căsătoriei sunt bunuri comune.

II. Dreptul de proprietate

12. Prerogativa proprietarului de a culege fructele lucrului presupune efectuarea:

a) numai de acte materiale;

b) atât de acte materiale, cât și de acte juridice;

c) numai de acte juridice.

13. Prin dispoziție materială se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate:

a) de a dispune de substanța lucrului;

b) de a înstrăina lucrul;

c) de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

14. Prin dispoziție juridică se desemnează prerogativa titularului dreptului de proprietate:

a) de a dispune de substanța lucrului;

b) de a înstrăina lucrul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane;

c) de a dispune de substanța lucrului sau de a înstrăina lucrul ori de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

15. Dreptul de proprietate este un drept absolut, deoarece:

a) titularul acestuia este singurul îndreptățit să exercite toate atributele dreptului de proprietate;

b) este singurul drept real care reunește toate cele trei atribute;

c) nu există restricții (îngrădiri) în exercitarea celor trei atribute.

16. Dreptul de proprietate are caracter perpetuu, în sensul că:

a) nu are o durată limitată în timp;

b) nu se pierde prin neîntrebuințare din partea titularului;

c) se pierde doar odată cu moartea sau, după caz, încetarea existenței titularului.

17. Limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate pot izvorî:

a) numai din lege;

b) din lege sau din hotărâre judecătorească;

c) din lege, din uzanțe, din convenții sau din hotărâre judecătorească.

18. Limitările în exercitarea dreptului de proprietate determinate de raporturile de vecinătate:

a) pot rezulta numai din lege sau din hotărâri judecătorești;

b) pot rezulta și din convenția părților;

c) sunt expres și limitativ prevăzute de lege.

19. Proprietarul fondului inferior:

a) poate pretinde o despăgubire de la proprietarul fondului superior care a provocat curgerea apelor;

b) poate împiedica curgerea apelor provocată de proprietarul fondului superior, atunci când aceasta nu precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un șanț;

c) nu poate împiedica curgerea provocată a apelor de pe fondul superior, chiar dacă pe fondul său se află o construcție.

20. Proprietarul căruia îi prisosește apa pentru necesitățile sale curente:

- a) este obligat să ofere surplusul de apă proprietarului care și-ar putea procura apa necesară pentru fondul său doar cu o cheltuială rezonabilă;
- b) nu se poate exonera de obligația de a oferi surplusul de apă proprietarului care nu poate procura apa necesară pentru fondul său, chiar dacă ar face dovada existenței reale a unei alte destinații pentru surplusul de apă;
- c) poate obține obligarea proprietarului aflat în nevoie la plata unor despăgubiri suplimentare, dacă probează existența reală a destinației ce ar putea fi acordată surplusului de apă.

21. Proprietarul fondului pe care se află izvorul de apă:

- a) poate solicita obligarea la repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrările efectuate, a dus la secarea, micșorarea sau alterarea apelor sale;
- b) poate cere, atunci când este posibil, restabilirea situației anterioare, chiar dacă apa era doar utilă pentru exploatarea fondului său;
- c) nu poate solicita obligarea la repararea prejudiciilor cauzate de persoana care, prin lucrările efectuate, a dus la secarea, micșorarea sau alterarea apelor sale, dacă izvorul se întinde pe două fonduri învecinate.

22. În cazul în care arborii de 2,5 m înălțime sunt plantați la 1 m de linia de hotar și au ramuri care se întind peste fondul învecinat, proprietarul acestuia din urmă:

- a) poate solicita scoaterea arborilor pe cheltuiala proprietarului fondului pe care aceștia sunt plantați;
- b) are dreptul de a culege toate fructele din ramurile ce se întind pe fondul său;
- c) nu poate tăia ramurile ce trec peste linia de hotar.

23. În ceea ce privește distanța minimă în construcții:

- a) părțile pot conveni o altă distanță minimă în afară de cea prevăzută de lege numai prin act juridic încheiat în formă autentică;
- b) părțile nu pot deroga de la distanța minimă în construcții prevăzută de lege;
- c) aceasta constă în 60 de centimetri față de linia de hotar, dacă prin lege sau regulamentul de urbanism nu se prevede altfel.

24. Deschiderea unei ferestre la o distanță de 1 metru de fondul vecin:

- a) este permisă, dacă fereastra este astfel construită încât nu permite vederea către fondul învecinat;

b) este interzisă, dacă fereastra de vedere nu este paralelă cu linia de hotar spre fondul învecinat;

c) este permisă, dacă fereastra de vedere este paralelă cu linia de hotar spre fondul învecinat.

25. Dreptul de trecere al proprietarului fondului care nu are acces la calea publică:

a) se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică;

b) poate fi stabilit fără a fi necesar consimțământul proprietarului fondului aservit, inclusiv atunci când lipsa accesului la calea publică îi este imputabilă proprietarului fondului dominant;

c) este imprescriptibil extinctiv.

26. Dreptul de trecere poate fi stabilit:

a) prin hotărâre judecătorească;

b) prin convenția părților, chiar dacă titularul fondului dominant are acces la calea publică;

c) printr-o folosință continuă timp de 5 ani.

27. Întinderea și modul de exercitare a dreptului de trecere se determină:

a) numai prin înțelegerea părților;

b) numai prin înțelegerea părților sau prin hotărâre judecătorească;

c) prin înțelegerea părților, prin hotărâre judecătorească sau printr-o folosință continuă pe timp de 10 ani.

28. Calitatea procesuală de a solicita recunoașterea dreptului de trecere aparține:

a) atât proprietarul fondului dominant, cât și detentorul acestuia;

b) numai proprietarul fondului dominant;

c) și detentorul fondului, însă numai atunci când proprietarul nu îi asigură folosința terenului.

29. În cazul dreptului de trecere, acțiunea în despăgubire pe care o are proprietarul fondului aservit împotriva proprietarului fondului dominant:

a) este supusă prescripției extinctive în termen de 10 ani de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra fondului aservit;

b) este imprescriptibilă extinctiv atunci când lipsa accesului la calea publică este imputabilă proprietarului fondului dominant;

c) este prescriptibilă extinctiv în termen de 3 ani de la data stabilirii dreptului de trecere.

30. În cazul în care, prin exercitarea dreptului său, proprietarul cauzează inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate:

a) instanța poate să îl oblige pe proprietar la despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare, atunci când este posibil;

b) dacă prejudiciul este minor în raport cu necesitatea sau utilitatea desfășurării activității prejudiciabile, instanța va încuviința desfășurarea acelei activități, fără ca persoana prejudiciată să fie îndreptățită să primească despăgubiri;

c) instanța poate încuviința, în toate cazurile, pe cale de ordonanță președințială, măsurile necesare pentru prevenirea pagubei.

31. Clauza de inalienabilitate a unui lucru:

a) este lovită de nulitate relativă dacă nu există un interes serios și legitim;

b) constituie o limitare a exercițiului atributelor dreptului de proprietate;

c) este valabilă ori de câte ori înstrăinarea este interzisă prin testament.

32. Clauza de inalienabilitate:

a) poate fi instituită pe o perioadă de cel mult 99 de ani, care începe să curgă de la data dobândirii bunului;

b) trebuie să fie justificată pe un interes serios și legitim, pentru a fi valabilă;

c) nu poate fi convenită decât în mod expres, iar nu și tacit.

33. Clauza de inalienabilitate:

a) nu se opune transmiterii bunului prin moștenire;

b) este subînțeleasă în contractele ce dau naștere obligației de a transmite în viitor proprietatea asupra bunului către o persoană determinată sau determinabilă;

c) nu are caracter determinant decât atunci când este cuprinsă într-un contract cu titlu oneros.

34. În cazul nerespectării clauzei de inalienabilitate:

a) înstrăinătorul poate solicita rezoluțiunea actului subsecvent încheiat cu nerespectarea clauzei;

b) beneficiarul clauzei de inalienabilitate poate pretinde daune-interese proprietarului care nu a respectat clauza, chiar dacă nu au fost îndeplinite condițiile de opozabilitate a clauzei;

c) terțul în favoarea căruia s-a stipulat inalienabilitatea poate solicita anularea contractului subsecvent încheiat cu nerespectarea obligației de inalienabilitate.

35. Clauza de inalienabilitate a unui imobil:

a) este opozabilă și creditorilor anteriori ai dobânditorului cu titlu gratuit;

b) este opozabilă creditorilor ulteriori ai dobânditorului cu titlu oneros și în lipsa îndeplinirii formalităților de publicitate;

c) nu este opozabilă creditorilor ulteriori ai dobânditorului cu titlu gratuit.

36. În cazul unei restricții în exercitarea dreptului de proprietate, beneficiarul acesteia nu poate obține protecție judiciară dacă restricția respectivă:

a) corespunde unei obligații *propter rem*;

b) corespunde unui drept de creanță;

c) este o simplă îngăduință din partea titularului dreptului de proprietate.

37. Dreptul de proprietate:

a) nu se stinge, în principiu, prin neuz;

b) este un bun imobil sau, după caz, mobil prin obiectul la care se aplică sau, după caz, prin determinarea legii;

c) nu se stinge prin înstrăinarea lucrului.

38. Dreptul de proprietate asupra unui imobil se stinge în cazul în care:

a) se constituie asupra imobilului un drept de abitație;

b) imobilul piere fortuit;

c) imobilul este ipotecat.

39. Dreptul de proprietate privată:

a) are același regim juridic, indiferent de titular;

b) poate avea ca obiect orice bunuri, inclusiv cele de uz sau de interes public;

c) poate avea ca titular numai o persoană fizică sau o persoană juridică de drept privat.

40. Dreptul de proprietate privată:

- a) care are ca titular statul sau o unitate administrativ-teritorială nu poate fi grevat cu sarcini sau drepturi reale, afară de excepțiile expres prevăzute de lege;
- b) este un drept real, cu subiect pasiv nedeterminat;
- c) este imprescriptibil și innesizabil, dacă are ca titular o persoană juridică de drept public.

41. Construcțiile proprietate privată:

- a) nu pot fi înstrăinate distinct de terenurile asupra cărora sunt edificate;
- b) pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii numai cu autorizație administrativă prealabilă;
- c) pot fi înstrăinate prin act juridic între vii numai dacă acesta se încheie în formă autentică.

42. Terenurile proprietate privată:

- a) nu pot fi grevate cu drepturi reale în favoarea altor persoane;
- b) pot fi înstrăinate prin act juridic între vii numai dacă acesta se încheie în formă autentică;
- c) pot fi înstrăinate prin acte juridice între vii numai cu respectarea dreptului de preempțiune al vecinilor, afară de excepțiile expres prevăzute de lege.

43. Aparțin domeniului public:

- a) bunurile afectate uzului sau interesului public;
- b) toate bunurile din patrimoniul statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- c) bunurile afectate folosinței colective.

44. Dreptul de proprietate publică:

- a) aparține numai statului, unităților administrativ-teritoriale și persoanelor juridice de drept public;
- b) se exercită numai prin intermediul unor subiecte de drept administrativ;
- c) este inalienabil, imprescriptibil și innesizabil.

45. Bunurile mobile din domeniul public al statului:

- a) nu pot fi trecute în domeniul privat;

- b) nu pot fi urmărite silit de către creditorii statului;
- c) nu pot fi înstrăinate.

46. Dreptul de proprietate publică asupra unui imobil:

- a) poate fi apărat prin intermediul acțiunii în revendicare;
- b) poate fi dobândit numai prin expropriere;
- c) permite constituirea unui drept de ipotecă, nefiind vorba de înstrăinarea bunului.

47. Nu pot face obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică:

- a) bunurile mobile proprietate privată a persoanelor juridice fără scop lucrativ;
- b) bunurile imobile proprietate privată a persoanelor fizice;
- c) bunurile imobile aflate în proprietatea privată a statului.

48. Despăgubirea stabilită de instanță în caz de expropriere:

- a) poate depăși limita maximă solicitată de proprietarul terenului supus exproprierii, atunci când valoarea de circulație a imobilului ce reiese din raportul de expertiză este superioară;
- b) trebuie să acopere și prejudiciul cauzat prin expropriere proprietarului sau altor persoane îndreptățite;
- c) se plătește, ca regulă, în termen de cel mult 30 de zile de la punerea în posesie a expropriatorului.

49. Procedura exproprierii:

- a) poate fi evitată prin cesiune amiabilă;
- b) debutează cu declararea utilității publice;
- c) este o procedură exclusiv judiciară.

50. În materia exproprierii:

- a) instanța sesizată cu cererea de expropriere nu trebuie să se pronunțe asupra oportunității exproprierii;
- b) transferul dreptului de proprietate are loc în momentul rămânerii definitive a hotărârii;
- c) imobilul expropriat trece în proprietate publică curățit de ipotecile și privilegiile ce îl grevau.

51. Fostul proprietar al imobilului expropriat:

- a) are dreptul de a solicita, în termen de un an de la notificarea expropriatorului, retrocedarea imobilului ca urmare a neutilizării acestuia conform destinației sale;

b) are un drept prioritar la închirierea imobilului înainte de utilizarea lui în scopul pentru care a fost expropriat;

c) se poate substitui în drepturile cumpărătorului imobilului expropriat, fiind obligat la plata către acesta a prețului plătit, în limita despăgubirii actualizate, și a cheltuielilor ocazionate de vânzare.

52. Titularul dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică:

a) nu poate dobândi fructele produse de bunul proprietate publică;

b) poate exercita acțiunea confesorie inclusiv împotriva statului, titular al dreptului de proprietate publică;

c) se poate opune revocării dreptului de către organul care l-a constituit, atunci când neexecutarea obligațiilor asumate prin actul de constituire nu îi este imputabilă.

53. Concesionarea bunurilor proprietate publică:

a) se face pe o perioadă de cel mult 49 de ani, fără posibilitatea prelungirii termenului de către părți;

b) încetează prin denunțarea unilaterală a contractului de către oricare dintre părți;

c) nu conferă concesionarului dispoziția juridică asupra bunurilor concesionate.

54. Contractul de concesiune:

a) trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute;

b) poate fi denunțat unilateral de către concesionar, dacă interesul național sau local impune încetarea contractului;

c) are caracter *intuitu personae*.

55. Dreptul de proprietate publică încetează prin:

a) pieirea bunului;

b) concesionarea bunului;

c) trecerea bunului în domeniul privat, în condițiile legii.

56. *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând instanței să dispună obligarea pârâtului să îi permită trecerea pe terenul proprietatea acestuia, spre a avea acces la calea publică. În motivarea cererii, reclamantul a arătat că este proprietarul unui teren vecin celui care aparține pârâtului și că drumul său de acces la calea publică prezintă dificultăți și costuri relativ ridicate de amenajare, iar, în condiții meteorologice defavorabile, devine impracticabil. Pârâtul a cerut respingerea acțiunii.

Instanța:

a) va admite cererea de chemare în judecată, stabilind, totodată, întinderea și modul de exercitare ale dreptului de trecere;

b) va respinge cererea de chemare în judecată, întrucât terenul reclamantului nu este lipsit de acces la calea publică;

c) va admite cererea de chemare în judecată, stabilind, totodată, întinderea și modul de exercitare ale dreptului de trecere, precum și suma pe care reclamantul trebuie să o plătească pârâtului cu titlu de despăgubiri.

57. Reclamantul G.C. a solicitat instanței recunoașterea unui drept de trecere pe terenul învecinat, proprietatea pârâtului A.M.I., întrucât drumul se află la distanța de 3 metri de proprietatea reclamantului, însă calea de acces este aproape impracticabilă din cauza pantei înclinată de 45 de grade pe care o prezintă.

Prin expertiza efectuată în cauză s-a stabilit că reclamantul își poate crea cale de acces prin excavarea a 49 metri cubi de pământ. Reclamantul a arătat că nu are mijloace materiale pentru amenajarea căii de acces. Pârâtul a cerut respingerea cererii de chemare în judecată, în principal ca prescrisă, deoarece situația de care se prevalează reclamantul există de peste 10 ani, iar în subsidiar ca neîntemeiată.

Instanța:

a) va admite cererea de chemare în judecată, având în vedere că împrejurarea potrivit căreia reclamantul nu are mijloacele materiale necesare amenajării căii de acces conferă terenului proprietatea reclamantului caracterul de loc înfundat;

b) va respinge cererea de chemare în judecată ca prescrisă, fiind vorba de o acțiune reală care cade sub incidența art. 2518 pct. 1 C.civ.;

c) va respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, întrucât terenul reclamantului nu este lipsit de acces la calea publică.

58. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună instituirea în favoarea sa a unei servituți de trecere pe terenul proprietatea pârâtului, deoarece terenul proprietatea sa nu are acces la calea publică.

Pârâtul a arătat că, în principiu, nu se opune constituirii dreptului de servitute de trecere, solicitând însă ca reclamantul să fie obligat să îi dea în compensare, din terenul proprietatea acestuia, o suprafață egală cu cea care va servi ca acces la calea publică.

Reclamantul a declarat că nu este de acord cu pretenția pârâtului.

Pretenția pârâtului:

a) este întemeiată, deoarece, în cazul limitei legale instituite de art. 617 C.civ. (dreptul de trecere), proprietarul fondului aservit are dreptul de a fi despăgubit de către proprietarul fondului dominant;

b) nu este întemeiată, întrucât proprietarul fondului dominant nu poate fi obligat să dea în compensare proprietarului fondului aservit o suprafață de teren egală cu cea care servește ca acces la calea publică, ci numai la despăgubiri pentru paguba cauzată;

c) nu este întemeiată, deoarece limita legală instituită de art. 617 C.civ. (dreptul de trecere) operează cu titlu gratuit.

59. Reclamantul M.A. l-a chemat în judecată pe pârâțul M.I., solicitând instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să îl oblige pe pârât să taie sau să scoată arborii aflați la o distanță mai mică de 2 m de linia de hotar dintre proprietățile celor doi.

Prin întâmpinare, pârâțul a invocat excepția de prescripție extinctivă, întrucât de la momentul la care a plantat arborii respectivi au trecut 4 ani, fiind deci împlinit termenul de prescripție de 3 ani aplicabil și acțiunilor care au ca obiect obligații de a face.

Instanța:

a) va admite excepția de prescripție extinctivă, deoarece acțiunea prin care se valorifică limita legală instituită de art. 613 C.civ. este o acțiune personală și deci prescriptibilă în termenul general de prescripție extinctivă de 3 ani;

b) va respinge excepția de prescripție extinctivă, întrucât limita legală instituită de art. 613 C.civ. este o servitute, iar acțiunea confesorie prin care se apără dreptul de servitute se prescrie în 10 ani;

c) va respinge excepția de prescripție extinctivă, deoarece, dacă s-ar considera acțiunea prin care se valorifică limita legală instituită de art. 613 C.civ. prescriptibilă în termen de 3 ani, ar însemna să se constituie o servitute contrară acestei limite legale printr-un alt mod decât cele prevăzute de lege.

60. *Primus* i-a vândut vecinului său *Secundus* o locuință pentru prețul de 240.000 lei, plătit la momentul încheierii contractului, părțile stipulând în contract, între altele, obligația cumpărătorului de a nu înstrăina sau greva cu sarcini reale locuința respectivă fără consimțământul expres al vânzătorului sau, după caz, al moștenitorilor acestuia.

În raport doar de cele menționate mai sus, contractul de vânzare:

a) este lovit de nulitate absolută și totală;

- b) este lovit de nulitate absolută și parțială;
- c) este valabil.

61. X a solicitat instanței să constate că a dobândit dreptul de proprietate asupra unei construcții pe care a edificat-o pe un teren proprietatea sa, fără a avea autorizație de construire, precum și să dispună înscrierea dreptului de proprietate asupra acesteia în cartea funciară. Acțiunea în justiție (cererea) a fost motivată în drept pe dispozițiile art. 577 C.civ. și pe dispozițiile din Codul de procedură civilă care reglementează procedura necontencioasă.

Instanța:

a) va admite cererea, deoarece, dacă s-ar considera cererea inadmisibilă, ar însemna să se limiteze dreptul de proprietate, în sensul că respectiva construcție nu ar mai putea fi înscrisă în cartea funciară și, prin urmare, proprietarul nu ar mai putea exercita dispoziția juridică asupra acesteia, ceea ce ar echivala cu instituirea unei sancțiuni suplimentare fără un text expres de lege în acest sens;

b) va respinge acțiunea ca inadmisibilă, deoarece dispozițiile de drept substanțial referitoare la accesione pot fi valorificate numai pe calea procedurii contencioase;

c) va respinge acțiunea ca neîntemeiată, întrucât construcția a fost edificată fără autorizația impusă de lege, astfel încât X nu poate deveni proprietarul acesteia.

62. La data de 13 septembrie 2011, A a chemat în judecată pe pârâțul Municipiul C, prin primarul acestuia, solicitând instanței să constate că a dobândit dreptul de proprietate asupra unui teren de 465 mp, prin uzucapiune.

Reclamantul a arătat că în anul 1997 a cumpărat de la B terenul respectiv, fără a ști că acesta a fost expropriat cu doi ani înainte; a mai menționat că buna sa credință a fost întărită și de împrejurarea că pârâțul, în calitate de expropriator, nu a demarat nici până la data introducerii acțiunii lucrările de utilitate publică, dezinteresându-se complet de terenul ce formează obiectul acțiunii.

Instanța:

a) va respinge acțiunea, deoarece, ca efect al exproprierii, imobilul a devenit proprietate publică, nemaiputând fi dobândit prin uzucapiune;

b) va admite acțiunea, deoarece, dacă lucrările pentru care s-a făcut exproprieria nu au demarat în termen de un an de la expropriere, imobilul redevine, cu efect retroactiv, proprietate privată;

c) va respinge acțiunea, deoarece, dacă lucrările pentru care s-a făcut exproprierea nu s-au realizat, expropriatul are un drept prioritar la dobândirea acestuia.

III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată

63. Coproprietatea:

- a) se poate naște, printre altele, ca efect al uzucapiunii;
- b) poate înceta, în toate cazurile, prin partaj judiciar;
- c) presupune că fiecare titular are o parte materială determinată din bun.

64. Titularul unei cote-părți ideale și abstracte dintr-un drept de proprietate:

- a) se mai numește și codevălmaș;
- b) poate efectua singur acte materiale având ca obiect doar cota sa parte ideală și abstractă;
- c) nu poate cere, în toate cazurile, partajul judiciar.

65. Coproprietarii sunt obligați:

- a) să nu înstrăineze cota lor parte din drept fără acordul celorlalți coproprietari;
- b) să contribuie, proporțional cu cota-parte a fiecăruia, la acoperirea cheltuielilor efectuate pentru întreținerea curentă a bunului proprietate comună;
- c) să nu culeagă singuri fructele naturale sau industriale ale bunului proprietate comună.

66. Coproprietatea obișnuită nu poate izvorî:

- a) din contractul de vânzare;
- b) din moștenirea legală;
- c) din contractul de locațiune.

67. Proprietatea comună pe cote-părți:

- a) se clasifică în coproprietate și devălmășie;
- b) izvorăște dintr-un act juridic afectat de modalități;
- c) se clasifică în coproprietate obișnuită și coproprietate forțată.

68. În cazul proprietății comune pe cote-părți:

- a) coproprietarul care exercită singur stăpânirea asupra bunului proprietate comună are o posesie corespunzătoare numai cotei-părți ce îi revine din dreptul de proprietate;

b) actul juridic prin care bunul este înstrăinat doar de unul dintre titulari este lovit de nulitate relativă, afară de cazul în care, la partaj, bunul respectiv va fi inclus în lotul coproprietarului care l-a înstrăinat;

c) dacă fructele naturale sau industriale culese doar de unul dintre coproprietari au pierit fortuit, ceilalți coproprietari nu au deschisă calea unei acțiuni în despăgubire.

69. În materia coproprietății obișnuite:

a) partajarea folosinței poate fi realizată și pe cale judiciară;

b) fructele civile se cuvin tuturor titularilor, proporțional cu cota-parte din dreptul de proprietate;

c) actele juridice de conservare și de administrare pot fi efectuate numai cu consimțământul expres al tuturor titularilor.

70. Coproprietarul care exercită posesia asupra bunului proprietate comună obișnuită:

a) are calitatea de detentor cu privire la cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari;

b) nu poate, ca regulă, dobândi dreptul de proprietate asupra întregului bun prin uzucapiune, fiind un simplu detentor precar;

c) nu poate exercita acțiunea posesorie împotriva celorlalți coproprietari decât în cazul intervertirii detenției precare în posesie cu privire la cotele-părți ce aparțin celorlalți coproprietari.

71. Acțiunea în revendicarea unui bun proprietate comună pe cote-părți:

a) poate fi introdusă, în toate cazurile, doar de unul dintre coproprietari;

b) poate fi introdusă doar de unul dintre coproprietari, numai dacă acesta a fost în imposibilitate de a obține consimțământul tuturor;

c) trebuie introdusă, în toate cazurile, de toți coproprietarii.

72. Coproprietarii sunt obligați să suporte cheltuielile de întreținere a bunului proprietate comună efectuate de un terț:

a) solidar;

b) divizibil, adică proporțional cu cota-parte a fiecăruia;

c) indivizibil.

73. Coproprietatea forțată:

a) are ca obiect bunuri principale;

- b) are ca obiect numai bunuri accesorii pe lângă bunuri principale deținute în regim de proprietate exclusivă sau de proprietate comună;
- c) nu poate înceta prin partaj judiciar.

74. Spre deosebire de coproprietatea obișnuită, coproprietatea forțată:

- a) presupune că fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra unei universalități de bunuri;
- b) nu poate înceta prin partaj judiciar;
- c) presupune că fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei fracțiuni materiale din lucru.

75. Este necesar acordul tuturor coproprietarilor în cazul:

- a) încheierii oricăror acte juridice cu titlu gratuit;
- b) denunțării unilaterale a contractului de locațiune având ca obiect bunul deținut în coproprietate;
- c) încheierii unui contract de locațiune pe o durată de 3 ani.

76. În cazul introducerii de către un coproprietar a unei acțiuni în revendicare împotriva unui terț:

- a) acțiunea va fi respinsă ca fiind introdusă de o persoană lipsită de calitate procesuală activă, acțiunea putând fi introdusă numai cu acordul coproprietarilor care dețin majoritatea cotelor-părți;
- b) pârâțul poate cere introducerea în cauză a celorlalți coproprietari;
- c) aceasta nu împiedică formularea unei noi acțiuni de către un alt coproprietar împotriva aceluiași terț, dacă prima acțiune a fost respinsă ca neîntemeiată.

77. Hotărârea pronunțată în procesul dintre un terț și doar unul dintre coproprietari va produce efecte și față de ceilalți coproprietari:

- a) în toate cazurile;
- b) numai atunci când este în folosul coproprietății;
- c) numai dacă a fost pronunțată într-o acțiune în revendicare și este în folosul coproprietății.

78. Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe apartamente se poate hotărî:

- a) cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor;
- b) de adunarea generală a asociației de proprietari, cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor, în cazul existenței unei asociații de proprietari;

c) numai cu acordul tuturor coproprietarilor.

79. În materia coproprietății forțate, în cazul în care clădirea este distrusă:

a) se poate cere vânzarea la licitație publică a terenului cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor, atunci când clădirea a fost distrusă în totalitate;

b) oricare dintre coproprietari poate solicita vânzarea la licitație publică a terenului și a materialelor de construcție rezultate din distrugerea a mai mult de jumătate din valoarea clădirii;

c) coproprietarii care refuză să participe la refacerea părții distruse de mai puțin de jumătate din valoarea clădirii pot fi obligați să cedeze cotele lor părți din dreptul de proprietate.

80. În cazul coproprietății forțate, atribuirea părților comune în folosință exclusivă poate fi dispusă:

a) numai cu acordul a două treimi atât din numărul coproprietarilor, cât și al cotelor-părți, în toate cazurile;

b) numai cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor;

c) numai cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor prezenți în adunarea generală, în cazul existenței unei asociații de proprietari.

81. Partajul de folosință:

a) este inadmisibil în cazul coproprietății forțate, chiar dacă există acordul tuturor coproprietarilor;

b) poate fi pronunțat numai de instanța de judecată, în cazul coproprietății obișnuite;

c) poate fi stabilit fie prin acordul coproprietarilor, fie prin hotărâre judecătorească, pentru ambele forme de proprietate comună pe cote-părți.

82. Asemănător coproprietății obișnuite, devălmășia:

a) poate să izvorască din voința părților exprimată printr-un act juridic;

b) poate să înceteze prin partaj judiciar;

c) se caracterizează prin cunoașterea de către fiecare titular doar a unei cote-părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate.

83. Partajul voluntar care are ca obiect un bun imobil:

a) trebuie realizat cu acordul tuturor coproprietarilor, sub sancțiunea nulității relative;

- b) trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) poate fi suspendat pentru o perioadă de cel mult 5 ani, prin convenție încheiată în formă autentică.

84. Ca efect al partajului:

- a) toate actele juridice care au fost încheiate doar de către un coproprietar cu privire la bunul comun sunt valabile și opozabile persoanei căreia i-a fost atribuit bunul;
- b) copărtașul prejudiciat prin evicțiune va putea cere despăgubiri de la toți ceilalți copărtași, cu excepția acelor copărtași care au fost scutiți de garanție prin convenția de partaj;
- c) copărtașul prejudiciat ca urmare a viciilor ascunse ale lucrului nu suportă datoria copărtașului insolubil.

85. Acțiunea de partaj:

- a) este imprescriptibilă extinctiv;
- b) poate fi suspendată pentru cel mult doi ani, pentru a nu se prejudicia interesele unora dintre coproprietari;
- c) nu este admisibilă în cazul coproprietății forțate.

86. Nulitatea partajului poate fi invocată, între altele:

- a) atunci când partajul nu cuprinde toate bunurile comune;
- b) numai în cazul partajului voluntar, făcut fără participarea tuturor coproprietarilor;
- c) atunci când hotărârea de partaj a fost pronunțată fără participarea tuturor coproprietarilor.

87. Contractul de vânzare a cotei-părți din dreptul de proprietate aferentă unui alt interval de timp decât cel care îi revine vânzătorului:

- a) este inopozabil titularului cotei-părți din dreptul de proprietate înstrăinat;
- b) este lovit de nulitate relativă, care poate fi invocată numai de către terțul dobânditor de bună-credință, iar nu și de titularul cotei-părți din dreptul de proprietate înstrăinat;
- c) este lovit de nulitate relativă, care poate fi invocată de către ceilalți coproprietari ai lucrului.

88. Excluderea coproprietarului în cazul proprietății periodice:

- a) poate fi dispusă numai la cererea majorității coproprietarilor;

b) nu poate fi dispusă decât în urma cumpărării cotei-părți a celui exclus de către o altă persoană;

c) poate fi dispusă numai prin hotărâre judecătorească, în cazul în care coproprietarul tulbură în mod grav exercitarea proprietății periodice.

89. În cazul proprietății periodice:

a) actul de înstrăinare încheiat de coproprietar în privința intervalului său de timp este lovit de nulitate relativă;

b) actul prin care se consumă în parte substanța bunului poate fi încheiat numai cu acordul celorlalți coproprietari;

c) actele de conservare pot fi încheiate numai cu acordul a două treimi din numărul coproprietarilor.

90. Proprietatea rezolubilă izvorăște dintr-un act juridic:

a) lovit de nulitate relativă;

b) afectat de un eveniment viitor și nesigur, de a cărui realizare depinde desființarea drepturilor și obligațiilor părților;

c) declarativ.

91. În cazul proprietății rezolubile, neîndeplinirea condiției rezolutorii:

a) consolidează retroactiv dreptul de proprietate al dobânditorului;

b) nu prezintă vreun efect juridic în lipsa acordului părților;

c) desființează dreptul de proprietate al dobânditorului.

92. În cazul proprietății anulabile, confirmarea actului juridic lovit de nulitate relativă:

a) desființează dreptul de proprietate al dobânditorului;

b) transformă proprietatea anulabilă în proprietate rezolubilă;

c) consolidează dreptul de proprietate al dobânditorului.

93. În cazul proprietății anulabile, dreptul dobânditorului se desființează dacă:

a) se împlinește termenul de prescripție extinctivă;

b) se admite acțiunea în anulare;

c) se respinge acțiunea în anulare.

94. Nu constituie o modalitate juridică a dreptului de proprietate privată:

a) proprietatea rezolubilă;

- b) dreptul de uz;
- c) proprietatea periodică.

95. Nu constituie o modalitate juridică a dreptului de proprietate privată:

- a) proprietatea exclusivă;
- b) proprietatea anulabilă;
- c) proprietatea comună.

96. X a introdus o acțiune posesorie împotriva lui Y. Acesta din urmă a solicitat respingerea acțiunii ca inadmisibilă, pe motiv că imobilul ce formează obiectul acțiunii este coproprietatea celor două părți, iar un coproprietar nu are deschisă calea acțiunii posesorii împotriva celui alt coproprietar. În replică, X a susținut că, deși la data de 15 noiembrie 2011 a cumpărat imobilul împreună cu Y, fiecare având o cotă de 1/2 din dreptul de proprietate, totuși, încă de la nașterea coproprietății, a exercitat posesia numai pentru sine, ca și cum ar fi fost proprietar exclusiv, însă, în ultima lună, Y a efectuat repetat acte de tulburare a posesiei.

Instanța:

- a) va admite acțiunea posesorie, cu motivarea că X a înțeles să transforme posesia din comună în exclusivă;
- b) va admite în parte acțiunea, dispunând partajarea stăpânirii imobilului între X și Y;
- c) va respinge acțiunea posesorie, deoarece în speță nu a intervenit transformarea în posesie utilă a detenției precare a lui X cu privire la cota-parte ce îi revine lui Y.

97. *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând instanței să dispună partajarea folosinței terenului coproprietatea celor două părți. În motivarea cererii se arată că pârâtul îl împiedică pe reclamant să efectueze acte de folosință a terenului.

Pârâtul a cerut respingerea acțiunii, având în vedere că reclamantul nu a solicitat sistarea stării de coproprietate.

Instanța:

- a) va respinge acțiunea, deoarece, în caz de neînțelegere între coproprietari cu privire la folosința bunului, nu se poate solicita instanței partajarea folosinței, ci doar sistarea stării de coproprietate;
- b) va admite acțiunea și va dispune sistarea stării de coproprietate;
- c) va admite acțiunea și va dispune partajarea folosinței terenului aflat în coproprietate.

98. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței obligarea pârâtului la plata sumei de 10.000 lei. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a arătat că, la data de 11 martie 2012, împreună cu pârâtul, a achiziționat un autoturism în valoare de 20.000 lei, contribuția fiecăruia dintre cei doi coproprietari fiind egală. Începând cu luna iulie 2012, pârâtul i-a interzis folosința bunului deținut în coproprietate, deși, în repetate rânduri, a încercat să rezolve pe cale amiabilă disputa.

Pentru aceste motive, reclamantul a solicitat, prin cererea adresată instanței, obligarea pârâtului la plata sumei de 10.000 lei, reprezentând partea din preț plătită de el la dobândirea autoturismului.

Pârâtul, deși legal citat, nu a depus întâmpinare și nici nu s-a înfățișat la vreun termen de judecată. Susținerile reclamantului au fost dovedite prin mijloacele de probă administrate în speță.

Instanța:

a) va respinge acțiunea, deoarece, în cazul neînțelegerilor dintre coproprietari cu privire la folosirea bunului, se poate solicita fie partajarea folosinței, fie sistarea stării de coproprietate, nu însă obligarea unuia dintre coproprietari la plata contravalorii celuilalt coproprietar la dobândirea bunului proprietate comună;

b) va admite acțiunea astfel cum a fost formulată, în considerarea dezinteresului manifestat de pârât față de soarta procesului;

c) va admite în parte acțiunea și va dispune partajarea folosinței autoturismului între cei doi coproprietari.

99. În urma decesului lui *Primus*, au rămas ca moștenitori *Secundus* și *Tertius*. După deschiderea succesiunii, *Secundus*, fără a cere și obține consimțământul lui *Tertius*, i-a vândut lui *Quartius* autoturismul ce făcea parte din masa succesorală, *Quartius* cunoscând faptul că este vorba de un bun succesoral.

Contractul de vânzare dintre *Secundus* și *Quartius*:

a) nu îi este opozabil lui *Tertius*;

b) va transfera proprietatea către *Quartius* dacă, la partajul succesoral, autoturismul va fi inclus în lotul lui *Secundus*;

c) este lovit de nulitate pentru lipsa consimțământului tuturor coproprietarilor.

100. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând, pe temeiul gestiunii intereselor altei persoane, obligarea acestuia să îi plătească suma de 10.000 lei reprezentând sporul de valoare adus imobilului pârâtului prin lucrările efectuate de către reclamant.

Y a susținut că nu poate fi obligat la plata întregii sume, arătând și dovedind că nu este proprietar exclusiv al imobilului respectiv, ci doar coproprietar, având o cotă de 1/2 din dreptul de proprietate, cealaltă cotă de 1/2 aparținând lui Z.

Instanța:

- a) va admite acțiunea și îl va obliga pe Y să îi plătească lui Z suma de 10.000 lei;
- b) va admite în parte acțiunea și îl va obliga pe Y să îi plătească lui Z suma de 5.000 lei;
- c) va respinge acțiunea, deoarece aceasta trebuia introdusă împotriva ambilor coproprietari.

101. *Primus* a cumpărat sub condiție rezolutorie un autoturism de la *Secundus*. După împlinirea condiției rezolutorii, *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând instanței obligarea acestuia să îi restituie prețul, menționând, totodată, că el nu mai este ținut să restituie autoturismul, deoarece acesta a pierit fortuit anterior împlinirii condiției, iar, având în vedere efectul retroactiv al condiției, înseamnă că nu a fost niciun moment proprietar pur și simplu al autoturismului, deci nici la data pierii fortuite.

Instanța:

- a) va admite acțiunea, deoarece împlinirea condiției rezolutorii are ca efect desființarea retroactivă a dreptului de proprietate dobândit de *Primus*, astfel încât *Secundus* urmează a fi considerat proprietar inclusiv la momentul pierii fortuite a autoturismului, iar în calitate de proprietar suportă riscul pierii fortuite;
- b) va admite în parte acțiunea și îl va obliga pe *Secundus* să îi restituie lui *Primus* jumătate din prețul primit, deoarece, la momentul pierii fortuite a autoturismului, ambii erau proprietari, unul sub condiție suspensivă, iar celălalt sub condiție rezolutorie, trebuind deci să suporte în mod egal riscul pierii fortuite;
- c) va respinge acțiunea, deoarece, la data pierii fortuite, reclamantul avea calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, iar până la momentul îndeplinirii condiției proprietarul sub condiție rezolutorie se comportă ca un proprietar pur și simplu, suportând deci și riscul pierii fortuite.

IV. Acțiunea în revendicare

102. Acțiunea în revendicare:

- a) este o acțiune reală și petitorie;

- b) are același regim juridic indiferent de obiectul dreptului de proprietate;
- c) poate fi exercitată și de creditorii chirografari ai proprietarului.

103. Pentru a obține restituirea lucrului ce a format obiectul locațiunii, proprietarul (fostul locator) este îndreptățit să exercite împotriva fostului locatar:

- a) numai acțiunea contractuală;
- b) fie acțiunea contractuală, fie acțiunea în revendicare;
- c) acțiunea în revendicare, însă numai dacă a exercitat în prealabil acțiunea contractuală, care a fost respinsă.

104. Spre deosebire de acțiunea posesorie, acțiunea în revendicare:

- a) este imprescriptibilă extinctiv, afară de excepțiile expres prevăzute de lege;
- b) este o acțiune reală;
- c) pune în discuție însuși dreptul de proprietate.

105. Spre deosebire de acțiunea în revendicare, acțiunea negatorie:

- a) este o acțiune prin care se apără un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau un drept real accesoriu;
- b) nu pune în discuție însuși dreptul de proprietate;
- c) este, ca regulă, imprescriptibilă extinctiv.

106. Calitatea procesuală activă în acțiunea în revendicare poate să aparțină:

- a) creditorilor proprietarului, prin intermediul exercitării acțiunii oblice;
- b) oricăruia dintre coproprietari, în cazul proprietății comune pe cote-părți;
- c) detentorului, care stăpânește bunul în temeiul unei convenții încheiate cu proprietarul acestuia.

107. Proba dreptului de proprietate în cadrul acțiunii în revendicare imobiliare:

- a) are caracter absolut dacă se face dovada unui mod original de dobândire a proprietății;
- b) se poate realiza și printr-un titlu putativ;
- c) presupune, în toate cazurile, existența unui înscris.

108. Titlul în materia acțiunii în revendicare imobiliară:

- a) poate fi numai un act juridic translativ de proprietate;

- b) generează o prezumție simplă de proprietate în favoarea persoanei care îl invocă;
- c) poate fi și un certificat de moștenitor.

109. În cadrul acțiunii în revendicare având ca obiect un imobil:

- a) reclamantul câștigă întotdeauna dacă titlul său are o dată anterioară față de titlul pârâtului;
- b) pârâtul poate câștiga, chiar dacă posesia sa este de rea-credință;
- c) reclamantul poate câștiga dacă face proba dobândirii dreptului său prin uzucapiune.

110. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară ambele părți au titlu și cele două titluri provin de la același autor, însă numai dobânditorul ulterior și-a înscris titlul în cartea funciară:

- a) dobânditorul anterior poate avea câștig de cauză dacă înscrierea în cartea funciară a dreptului său a fost împiedicată de către dobânditorul ulterior prin violență sau viclenie;
- b) va avea câștig de cauză cel care se află în posesia imobilului;
- c) va câștiga, în toate cazurile, cel al cărui titlu are data mai veche.

111. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară numai reclamantul are titlu:

- a) acțiunea trebuie admisă în toate cazurile;
- b) pârâtul poate câștiga numai dacă este posesor de bună-credință;
- c) acțiunea se va respinge dacă pârâtul dovedește că titlul reclamantului este lovit de nulitate absolută.

112. În cazul revendicării imobiliare, dacă numai una dintre părți are titlu:

- a) acțiunea va fi respinsă ca neîntemeiată dacă reclamantul este cel care nu are titlu;
- b) acțiunea, având ca obiect o porțiune de teren smulsă brusc de o apă curgătoare, poate fi respinsă ca prescrisă, chiar dacă reclamantul este cel care are titlu;
- c) acțiunea va fi admisă, dacă posesia reclamantului este mai caracterizată decât posesia pârâtului.

113. Dacă într-o acțiune în revendicare imobiliară niciuna dintre părți nu dovedește un mod de dobândire a proprietății, va avea câștig de cauză:

- a) reclamantul;
- b) pârâtul;
- c) partea a cărei posesie este mai caracterizată.

114. Acțiunea în revendicare imobiliară:

- a) este imprescriptibilă extinctiv în toate cazurile;
- b) este prescriptibilă extinctiv în termen de trei ani de la smulgerea porțiunii de teren, în cazul avulsunii;
- c) atunci când are ca obiect un bun proprietate publică, este imprescriptibilă extinctiv în toate cazurile.

115. Pentru a fi respinsă acțiunea în revendicare mobilă exercitată împotriva unui terț dobânditor pe temeiul art. 937 alin. (1) C.civ., este necesar, între altele, ca:

- a) posesia terțului dobânditor să se întemeieze pe un act translativ de proprietate cu titlu oneros;
- b) posesia terțului dobânditor să fie de bună-credință;
- c) bunul să fi ieșit din posesia proprietarului fără voia sa.

116. Pentru a fi respinsă, pe temeiul art. 937 alin. (1) C.civ., acțiunea în revendicare mobilă exercitată împotriva unui terț dobânditor, este necesar, între altele, ca:

- a) terțul dobânditor să fi intrat efectiv în posesia bunului;
- b) bunul mobil să fie proprietate privată;
- c) terțul să fi dobândit bunul mobil de la adevăratul proprietar.

117. Proprietarul bunului mobil pierdut sau furat este îndreptățit să exercite acțiunea în revendicare:

- a) în termen de cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului, indiferent de persoana care stăpânește bunul;
- b) numai dacă bunul se află în stăpânirea unui terț de rea-credință;
- c) în termen de cel mult trei ani de la data pierderii sau furtului, dacă bunul se găsește la un posesor de bună-credință, care a dobândit bunul print-un act juridic translativ cu titlu oneros.

118. Pentru a fi aplicabil art. 937 alin. (1) C.civ. și deci a se respinge acțiunea în revendicare mobilă, buna-credință trebuie să existe:

- a) pe tot parcursul exercitării posesiei;
- b) la momentul intrării efective în posesia bunului mobil;

c) la momentul încheierii actului juridic, chiar dacă intrarea în posesie are loc ulterior.

119. Se va respinge acțiunea în revendicarea bunului mobil pierdut de către proprietar ori de câte ori posesorul:

a) s-a încrezut, la data intrării în posesie, în aparența de proprietar a celui care i-a vândut și predat bunul cu mai mult de 3 ani înainte de introducerea acțiunii;

b) a cumpărat, de bună-credință fiind, bunul de la o consignație;

c) a exercitat o posesie de peste 10 ani asupra bunului respectiv.

120. Termenul de 3 ani înăuntrul căruia proprietarul bunului mobil pierdut sau furat poate să introducă acțiunea în revendicare împotriva posesorului de bună-credință și cu titlu oneros este un termen de:

a) prescripție extinctivă;

b) uzucapiune;

c) decădere.

121. Bunul mobil care i-a fost furat proprietarului:

a) poate fi revendicat de la orice terț dobânditor, dacă nu au trecut mai mult de 3 ani de la data furtului;

b) nu poate fi revendicat de la terțul dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros;

c) poate fi revendicat de la terțul posesor de rea-credință, chiar dacă acesta a exercitat o posesie de 10 ani asupra bunului respectiv.

122. În cazul acțiunii în revendicare a bunului mobil pierdut:

a) acțiunea trebuie introdusă în termenul de decădere de 3 ani de la data pierderii bunului, indiferent că terțul dobânditor este de bună-credință sau de rea-credință;

b) dacă bunul a fost adjudecat la o licitație publică, terțul dobânditor de bună-credință are un drept de retenție asupra bunului până la primirea prețului plătit vânzătorului;

c) terțul dobânditor de bună-credință se poate regresa împotriva persoanei care a găsit bunul, fără a suporta în vreun caz eventuala insolvabilitate a acestuia.

123. Persoana care a găsit bunul mobil pierdut:

a) are obligația ca, în termen de 20 de zile, să îl restituie proprietarului sau, după caz, să îl predea organului de poliție competent;

b) are dreptul de a cere proprietarului bunului plata sumei oferite de către acesta cu titlul de recompensă publică;

c) va putea dobândi dreptul de proprietate asupra bunului prin ocupațiune, dacă bunul nu este pretins de proprietarul originar în termen de 6 luni de la predarea bunului la organul de poliție.

124. Într-o acțiune în revendicare, pârâtul care a fost posesor de rea-credință:

a) nu este îndreptățit să invoce uzucapiunea;

b) la cererea reclamantului, va restitui fructele percepute sau va fi obligat la contravaloarea fructelor pe care le-a valorificat, precum și la contravaloarea fructelor nepercepute din neglijența sa;

c) poate obține contravaloarea cheltuielilor făcute cu conservarea lucrului revendicat.

125. În cazul admiterii acțiunii în revendicare, pârâtul este îndreptățit să solicite obligarea proprietarului să îi restituie:

a) cheltuielile necesare, precum și cheltuielile utile, însă, în privința acestora din urmă, numai în limita sporului de valoare adus lucrului;

b) toate cheltuielile pe care le-a făcut cu lucrul, în măsura în care a fost de bună-credință;

c) numai cheltuielile făcute cu conservarea lucrului, dacă a fost de rea-credință.

126. În cazul admiterii acțiunii în revendicare imobiliară:

a) imobilul se restituie liber de sarcinile cu care a fost grevat de pârât;

b) toate fructele culese până la rămânerea definitivă a hotărârii de admitere se cuvin pârâtului, dacă acesta a fost posesor de bună-credință;

c) pârâtul nu are dreptul la restituirea cheltuielilor voluptuare, chiar dacă a fost de bună-credință.

127. Dacă bunul revendicat a pierit din vina pârâtului, acesta poate fi obligat:

a) la plata contravalorii bunului, care se stabilește prin raportare la momentul pieririi bunului;

b) să restituie indemnizația de asigurare încasată, dacă bunul era asigurat;

c) la plata contravalorii bunului, chiar dacă acesta a pierit după rămânerea irevocabilă a hotărârii de admitere a acțiunii în revendicare.

128. În cazul pieririi fortuite a bunului revendicat, acțiunea în despăgubire formulată de adevăratul proprietar împotriva:

- a) posesorului de bună-credință va fi respinsă;
- b) posesorului de rea-credință va fi admisă, chiar dacă se probează că bunul ar fi pierit și la proprietar;
- c) posesorului de rea-credință va fi respinsă dacă se probează că bunul ar fi pierit și la proprietar.

129. Ca efect al admiterii acțiunii în revendicare, la cererea reclamantului, se restituie:

- a) toate fructele produse de bun, indiferent dacă posesorul a fost de bună-credință sau de rea-credință;
- b) fructele produse de bun după ce a încetat buna-credință a posesorului;
- c) produsele, însă numai dacă posesorul a fost de rea-credință.

130. În cazul admiterii acțiunii în revendicare:

- a) cheltuielile necesare vor fi restituite numai în măsura sporului de valoare adus bunului și numai dacă pârâtul le solicită în mod expres;
- b) posesorul va păstra fructele percepute în intervalul de timp în care a fost de bună-credință;
- c) pârâtul este obligat să restituie bunul către proprietar în natură sau prin echivalent, la alegerea pârâtului.

131. În ceea ce privește produsele bunului revendicat:

- a) acestea trebuie restituite, la cererea proprietarului, indiferent dacă pârâtul a fost de bună-credință sau de rea-credință;
- b) posesorul de rea-credință nu are în niciun caz un drept de retenție asupra produselor până la restituirea cheltuielilor efectuate cu producerea lor;
- c) dacă produsele nu mai pot fi restituite în natură, pârâtul va putea fi obligat la plata contravalorii lor, luându-se în considerare valoarea de la momentul culegerii acestora.

132. În cazul admiterii acțiunii în revendicare, pârâtul poate solicita obligarea reclamantului la plata:

- a) cheltuielilor necesare, însă doar dacă a fost de bună-credință la data efectuării lor;
- b) cheltuielilor utile, în măsura sporului de valoare adus lucrului, chiar dacă a fost de rea-credință;

c) cheltuielilor voluptuare, însă numai dacă a fost de bună-credință la data efectuării lor.

133. Cheltuielile necesare și utile vor fi restituite în cazul admiterii acțiunii în revendicare:

- a) numai dacă posesorul care le-a efectuat a fost de bună-credință;
- b) numai dacă posesorul le-a solicitat în mod expres, instanța neputând să le acorde din oficiu;
- c) integral.

134. Este prescriptibilă extinctiv acțiunea prin care proprietarul solicită de la posesor:

- a) restituirea în natură a fructelor naturale și industriale;
- b) contravaloarea fructelor naturale;
- c) restituirea fructelor civile.

135. X a introdus o acțiune prin care revendică un imobil aflat în posesia lui Y. Acesta a invocat excepția autorității de lucru judecat, arătând că, anterior, X a introdus împotriva sa o acțiune posesorie având ca obiect același imobil, care a fost respinsă prin hotărâre rămasă irevocabilă.

Excepția invocată de Y:

- a) trebuie admisă, deoarece posesia este un atribut al dreptului de proprietate, iar, în speță, existența posesiei a format obiectul unei judecăți anterioare între aceleași părți;
- b) trebuie respinsă, întrucât hotărârea pronunțată în posesoriu nu are putere de lucru judecat în petitoriu;
- c) trebuie admisă, deoarece atât acțiunea posesorie, cât și acțiunea în revendicare sunt acțiuni reale.

136. X a solicitat evacuarea lui Y din spațiul situat la parterul unui imobil proprietatea reclamantului. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a arătat că pârâtul ocupă de un an spațiul respectiv fără a avea vreun titlu, părțile intenționând să încheie un contract de locațiune pe o durată de cel puțin un an, însă nu s-au înțeles asupra chiriei.

Instanța a respins acțiunea în evacuare.

Soluția instanței este:

- a) greșită, deoarece tolerarea pârâtului vreme relativ îndelungată a creat aparența existenței între părți a unui raport juridic obligațional prin care s-a transmis folosința, astfel încât reclamantul are deschisă calea acțiunii în evacuare;

b) greșită, întrucât, prin punerea la dispoziția pârâtului a spațiului respectiv, reclamantul și-a manifestat tacit consimțământul la încheierea contractului de locațiune, astfel încât reclamantul are deschisă calea acțiunii în evacuare;

c) corectă, deoarece, în lipsa unui contract de locațiune valabil încheiat, X are deschisă împotriva lui Y numai calea unei acțiuni în revendicare.

137. Reclamantul O.A. a solicitat obligarea pârâților Consiliul General al Municipiului București și M.A. și M.I., persoanele fizice care locuiesc în clădire în calitate de chiriași, să îi lase în deplină proprietate și pașnică posesie și folosință imobilul în litigiu. În motivare, reclamantul a arătat că printr-o decizie administrativă imobilul a fost trecut în proprietatea statului, dar, ulterior, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, a fost constatată nelegalitatea deciziei.

Prin întâmpinare, chiriașii M.A. și M.I. nu au contestat calitatea reclamantului de proprietar al imobilului și nici nu au invocat vreun titlu propriu de aceeași natură, însă au cerut scoaterea lor din proces, întrucât nu au calitate procesuală pasivă.

Excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de M.A. și M.I. este:

a) întemeiată, deoarece M.A. și M.I. nu sunt posesori și nici nu pretind vreun drept real asupra imobilului în litigiu;

b) întemeiată, deoarece parte în proces este deja cel pentru care M.A. și M.I. exercită detenția imobilului în litigiu;

c) neîntemeiată, deoarece acțiunea în revendicare poate fi exercitată și împotriva detentorului.

138. X a cumpărat de la Y un calculator, cunoscând că vânzătorul este coproprietar al acestui bun, alături de ceilalți frați ai săi (M și N). Ulterior, X a fost deposedat de bunul respectiv de către Z.

Prin cerere de chemare în judecată, X a revendicat calculatorul de la Z. Pârâtul a invocat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantului.

Excepția invocată de Z este:

a) întemeiată, deoarece X nu a dobândit bunul în mod valabil, neexistând acordul coproprietarilor M și N și nici nu se poate prevala de art. 937 alin. (1) C.civ.;

b) neîntemeiată, întrucât contractul dintre X și Y este inopozabil doar coproprietarilor M și N, nu însă și terțelor persoane;

c) întemeiată, deoarece X poate revendica bunul numai împreună cu coproprietarii acestuia.

139. La data de 1 aprilie 2012, X a împrumutat de la Y o bicicletă, pe care, la data de 9 aprilie 2012, i-a dăruit-o lui Z, drept cadou pentru ziua de naștere a acestuia.

La data de 1 iulie 2012, Y a introdus o acțiune în revendicare împotriva lui Z, solicitând instanței să îl oblige pe pârât să îi lase în deplină proprietate și pașnică folosință bicicleta.

Z s-a apărat arătând că a fost de bună-credință, având convingerea că X era adevăratul proprietar al bicicletei, iar buna sa credință trebuie ocrotită cu prioritate față de neglijența proprietarului care i-a încredințat bunul lui X.

Instanța:

- a) va admite acțiunea în revendicare;
- b) va respinge acțiunea în revendicare dacă Y nu va dovedi că Z a fost de rea-credință la data la care a intrat în posesia bicicletei;
- c) va admite acțiunea în revendicare numai dacă Z nu va dovedi că a fost de bună-credință la data la care a intrat în posesia bicicletei.

140. La 13 octombrie 2012, X a introdus împotriva lui Y o acțiune în revendicarea unui laptop. Pârâtul a invocat în apărare dispozițiile art. 937 alin. (1) C.civ., arătând și dovedind că a cumpărat bunul cu prețul de 500 de lei de la Z, fără a cunoaște că acesta nu era adevăratul proprietar, la data de 10 august 2012, preluându-l în posesie la 31 august 2012, deoarece prezenta anumite deficiențe ce trebuiau remediate de vânzător. Din probele administrate în cauză a mai rezultat că X i-a încredințat laptopul lui Z la data de 1 august 2012 în vederea efectuării unor reparații și că, la data de 24 august 2012, Y a asistat la o discuție între Z și X, în care acesta din urmă îi punea în vedere să repare și să îi restituie cât mai repede bunul ce formează obiectul acțiunii.

Acțiunea în revendicare:

- a) se va respinge, întrucât Y a fost de bună-credință la data la care a cumpărat bunul;
- b) se va admite numai dacă X va consemna la dispoziția lui Y suma de 500 de lei;
- c) se va admite, deoarece Y a fost de rea-credință la data la care a intrat în posesia bunului.

141. X a furat calul proprietatea vecinului său Y, vânzându-l apoi în târgul de animale lui Z, în schimbul sumei de 1.000 de lei.

La 3 luni după furt, Y l-a chemat în judecată pe Z, solicitând instanței să îl oblige pe acesta la restituirea calului.

Z s-a apărat susținând că acțiunea trebuie respinsă, deoarece el este un terț dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros. În subsidiar, prin cerere reconvențională, Z a solicitat ca, în cazul în care instanța ar admite acțiunea lui Y, acesta să îi plătească suma de 1.000 de lei (reprezentând prețul pe care l-a achitat lui X), precum și să i se recunoască un drept de retenție asupra calului până când Y îi va plăti suma respectivă.

Instanța:

a) va admite acțiunea în revendicare, obligându-l pe Z să îi predea calul lui Y, va admite cererea reconvențională, obligându-l pe Y să îi plătească lui Z suma de 1.000 lei și va recunoaște un drept de retenție asupra calului în favoarea lui Z până la data plății sumei respective;

b) va admite acțiunea în revendicare, obligându-l pe Z să îi predea calul lui Y, va admite în parte cererea reconvențională, obligându-l pe Y să îi plătească lui Z suma de 1.000 lei, respingând cererea de recunoaștere a unui drept de retenție asupra calului în favoarea lui Z;

c) va respinge acțiunea în revendicare, precum și cererea reconvențională.

V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată

142. Superficiarul:

- a) exercită asupra construcției toate atributele dreptului de proprietate;
- b) exercită asupra terenului pe care se află construcția doar atributul folosinței;
- c) poate greva cu sarcini reale dreptul de superficie.

143. Dreptul de superficie:

- a) poate fi dobândit și prin uzucapiunea extratabulară;
- b) este supus prescripției extinctive în termen de 10 ani;
- c) este esențialmente temporar, neputând depăși 49 de ani.

144. În cazul constituirii dreptului de superficie prin convenție cu titlu oneros:

a) superficiarul poate greva dreptul său cu sarcini reale numai cu consimțământul proprietarului terenului;

b) proprietarul terenului este îndreptățit să solicite încetarea dreptului de superficie atunci când superficiarul a demolat construcția, chiar dacă a reconstruit-o în forma inițială;

c) dacă părțile nu se înțeleg, suma datorată proprietarului terenului poate fi stabilită de către instanță.

145. În cazul stingerii dreptului de superficie prin expirarea termenului:

- a) în lipsă de stipulație contrară, în toate cazurile proprietarul terenului poate dobândi dreptul de proprietate asupra construcției numai dacă plătește superficiarului valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului;
- b) ipotecile constituite asupra dreptului de superficie se strămută, cu acordul superficiarului, asupra sumei pe care acesta a primit-o de la proprietarul terenului în schimbul dreptului de proprietate asupra construcției;
- c) dreptul de uzufruct consimțit de către superficiar se stinge, dacă nu există o înțelegere contrară încheiată cu proprietarul terenului.

146. Dreptul de uzufruct poate fi constituit:

- a) numai prin acte juridice *inter vivos*;
- b) prin convenție încheiată în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- c) și prin uzucapiune tabulară, extratabulară sau, după caz, mobilă.

147. Dreptul de uzufruct:

- a) nu poate fi transmis pe cale testamentară;
- b) este un drept real accesoriu, purtând și asupra tuturor accesoriilor bunului dat în uzufruct;
- c) este esențialmente temporar, putând fi stabilit pentru cel mult 49 de ani în cazul în care uzufructuarul este o persoană juridică.

148. Fructele naturale și industriale:

- a) percepute după constituirea dreptului de uzufruct se cuvin nudului proprietar;
- b) percepute după stingerea uzufructului se cuvin nudului proprietar;
- c) percepute după încetarea uzufructului se cuvin fie nudului proprietar, fie uzufructuarului, proporțional cu durata uzufructului.

149. Spre deosebire de dreptul de proprietate privată, dreptul de uzufruct:

- a) este esențialmente temporar;
- b) se stinge prin neuz;
- c) poate avea ca obiect și o universalitate.

150. Dreptul de uzufruct având ca obiect un teren:

- a) poate fi cedat prin act juridic *inter vivos* numai dacă acesta se încheie în formă autentică;

- b) poate forma obiect al unei urmăriri silite imobiliare;
- c) nu se transmite moștenitorilor uzufructuarului.

151. Uzufructuarul:

- a) poate să exercite acțiunea confesorie și împotriva nudului proprietar;
- b) dobândește fructele, indiferent de felul acestora, proporțional cu durata dreptului de uzufruct;
- c) poate să cedeze emolumentul dreptului său.

152. Uzufructuarul:

- a) poate ceda dreptul său unei alte persoane, fără acordul nudului proprietar;
- b) poate ceda doar emolumentul dreptului său unei alte persoane, fără acordul nudului proprietar;
- c) nu poate închiria sau arenda bunul ce face obiectul uzufructului.

153. Uzufructuarul este obligat, între altele:

- a) să îl înștiințeze pe nudul proprietar despre necesitatea reparațiilor mari;
- b) să suporte cheltuielile și sarcinile proprietății;
- c) să suporte toate sarcinile și cheltuielile ocazionate de litigiile privind folosința bunului, culegerea fructelor ori încasarea veniturilor.

154. În materia uzufructului, nudul proprietar:

- a) nu este obligat să efectueze reparațiile mari atunci când acestea sunt determinate de neefectuarea de către uzufructuar a reparațiilor de întreținere;
- b) poate cere instanței, atunci când uzufructuarul nu poate oferi o garanție, numirea unui administrator al imobilelor;
- c) nu are dreptul de a dispune de produsele bunului.

155. Dreptul de uz:

- a) conferă uzuarului dreptul de a culege toate fructele bunului;
- b) nu poate fi cedat către o terță persoană;
- c) poate fi închiriat sau arendat.

156. Titularul dreptului de uz poate:

- a) ceda dreptul său atunci când acest lucru nu este expres interzis prin actul de constituire;

b) culege și fructele civile produse de bunul ce face obiectul dreptului de uz;

c) folosi bunul și poate culege fructele naturale și industriale produse de bun numai pentru nevoile sale și ale familiei sale.

157. Spre deosebire de dreptul de abitație, dreptul de suprafață:

a) este un drept real imobiliar;

b) este un drept perpetuu;

c) nu se stinge în toate cazurile prin pierirea totală și fortuită a construcției.

158. Servitutea pozitivă poate fi dobândită prin:

a) uzucapiune tabulară;

b) uzucapiune extratabulară;

c) convenție încheiată în formă autentică.

159. Proprietarul fondului dominant:

a) poate exercita și o acțiune contractuală împotriva proprietarului fondului aservit, atunci când servitutea a fost constituită prin convenție;

b) suportă singur cheltuielile legate de conservarea servituții, chiar și atunci când acestea profită și fondului aservit;

c) nu poate renunța la dreptul de servitute.

160. *Primus* îi constituie lui *Secundus* un drept de uzufruct asupra unui teren agricol în suprafață de un hectar, pentru o durată de 10 ani, în schimbul sumei de 10.000 lei anual. În contract părțile nu au prevăzut nimic în legătură cu recolta neculeasă aflată pe acel teren la data încheierii contractului prin care s-a constituit dreptul de uzufruct.

După ce *Secundus* a cules recolta respectivă, *Primus* l-a chemat în judecată, solicitând să fie obligat la plata contravalorii recoltei respective.

Instanța:

a) va admite cererea, deoarece contravaloarea recoltei, fiind fruct civil, se cuvine nudului proprietar;

b) va respinge cererea, deoarece, în lipsă de stipulație contrară în contract, recolta existentă și neculeasă la începutul dreptului de uzufruct, fiind fruct industrial, se cuvine uzufructuarului care a cules-o;

c) va admite cererea, deoarece în contract nu s-a prevăzut dreptul uzufructuarului de a dobândi recolta existentă, dar neculeasă la începutul dreptului de uzufruct.

161. La 1 noiembrie 2011, *Primus* îi închiriază lui *Secundus* o locuință, în schimbul unei chirii lunare de 1.000 de lei, durata contractului fiind de 3 ani. La 1 septembrie 2012, *Primus* constituie un uzufruct viager în favoarea lui *Tertius* asupra locuinței respective, fără ca în acest contract să se menționeze ceva în legătură cu chiria restantă datorată de *Secundus* și nici cu chiria care va deveni scadentă în viitor.

La 30 noiembrie 2012, *Tertius* îl cheamă în judecată pe *Secundus*, solicitând obligarea acestuia să îi plătească suma de 13.000 lei, reprezentând chirie restantă.

Din probele administrate a rezultat că *Secundus* nu a plătit nicio chirie.

Instanța:

a) va admite cererea de chemare în judecată și îl va obliga pe *Secundus* să îi plătească lui *Tertius* suma de 13.000 lei;

b) va admite în parte cererea de chemare în judecată și îl va obliga pe *Secundus* să îi plătească lui *Tertius* suma de 3.000 lei;

c) va respinge cererea de chemare în judecată, deoarece chiria i se cuvine lui *Primus*.

162. X i-a vândut lui Y o locuință, cu rezerva dreptului de abitație viageră în favoarea vânzătorului. Ulterior, Y nu i-a mai permis lui X să folosească locuința respectivă, schimbând încuietoarea de la ușă. În speță, X este îndreptățit să exercite împotriva lui Y o acțiune:

a) confesorie;

b) în anularea contractului pe motiv că pârâțul îl împiedică să exercite dreptul de abitație;

c) contractuală.

VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia

163. Poate avea calitatea de constituitor în cadrul contractului de fiducie:

a) numai o persoană fizică;

b) ca regulă, numai o instituție de credit;

c) o persoană fizică sau juridică.

164. Contractul de fiducie este lovit de nulitate absolută atunci când:

a) prin intermediul lui se realizează o liberalitate indirectă în folosul beneficiarului;

- b) nu este înregistrat la organul fiscal competent în termen de o lună de la data încheierii sale;
- c) nu este menționat în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

165. Beneficiarul fiduciei poate fi:

- a) numai o terță persoană;
- b) desemnat și la o dată ulterioară datei la care s-a încheiat fiducia;
- c) constituitorul, fiduciarul sau o terță persoană.

166. Contractul de fiducie încetează:

- a) oricând, prin denunțare unilaterală de către constituitor, indiferent dacă beneficiarul a acceptat sau nu fiducia;
- b) prin realizarea scopului urmărit, când aceasta intervine înainte de împlinirea termenului;
- c) în momentul în care s-a dispus deschiderea procedurii insolvenței împotriva fiduciarului.

167. În cazul administrării simple, persoana împuternicită este ținută:

- a) să efectueze toate actele necesare pentru conservarea bunurilor, precum și actele utile pentru ca acestea să fie folosite conform destinației lor obișnuite;
- b) să conserve și să exploateze în mod profitabil bunurile, să sporească patrimoniul sau să realizeze afectațiunea masei patrimoniale, atunci când este în interesul beneficiarului;
- c) să culeagă fructele bunurilor și să exercite drepturile aferente administrării acestora.

168. Administratorul:

- a) poate dobândi drepturi asupra bunurilor administrate, în lipsă de interdicție expresă din partea beneficiarului sau, după caz, a instanței;
- b) nu poate dispune cu titlu gratuit de bunurile sau drepturile ce îi sunt încredințate, fără nicio excepție;
- c) poate sta în justiție pentru orice cerere sau acțiune referitoare la administrarea bunurilor.

VII. Posesia

169. Posesia de rea-credință:

- a) se caracterizează prin lipsa elementului *animus sibi habendi*;

- b) poate fi apărută prin intermediul acțiunilor posesorii;
- c) nu produce vreun efect juridic.

170. Posesia de rea-credință poate conduce la dobândirea dreptului de proprietate prin:

- a) uzucapiunea mobilă;
- b) uzucapiunea tabulară;
- c) uzucapiunea extratabulară.

171. Posesia de rea-credință:

- a) suspendă cursul uzucapiunii extratabulare;
- b) oferă posibilitatea exercitării acțiunii în reintegrare, chiar dacă este introdusă împotriva adevăratului proprietar al bunului, față de care însă posesorul nu are obligația de restituire a bunului;
- c) conduce, la cererea persoanei îndreptățite, la obligarea posesorului de a restitui contravaloarea fructelor industriale pe care a omis să le perceapă cât timp s-a aflat în stăpânirea bunului.

172. Detenția se transformă în posesie în toate cazurile în care:

- a) se cumpără un imobil de la un simplu detentor, cumpărătorul crezând sincer că vânzătorul este adevăratul proprietar;
- b) între bunurile succesoriale se află și un bun proprietatea unui terț;
- c) chiriașul nu mai plătește chiria.

173. Posesia încetează în cazul:

- a) înstrăinării bunului, chiar și atunci când acesta rămâne în detenția înstrăinătorului;
- b) trecerii bunului în proprietate publică;
- c) închirierii bunului.

174. Posesia încetează în cazul:

- a) transformării sale în detenție precară;
- b) abandonării bunului imobil;
- c) deposedării, dacă posesorul rămâne lipsit de posesia bunului mai mult de un an.

175. Posesia este viciată dacă:

- a) se exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului;
- b) este de rea-credință;
- c) se exercită prin intermediul unui detentor precar.

176. Viciile posesiei sunt:

- a) discontinuitatea, violența, reaua-credință și clandestinitatea;
- b) discontinuitatea, violența, clandestinitatea și echivocul;
- c) discontinuitatea, violența și clandestinitatea.

177. Viciul discontinuității:

- a) este un viciu temporar;
- b) are caracter absolut;
- c) se aplică într-o măsură mai mare bunurilor mobile.

178. Clandestinitatea, ca viciu al posesiei:

- a) constă în exercitarea posesiei astfel încât aceasta nu poate fi cunoscută;
- b) poate fi invocată de orice persoană interesată;
- c) vizează îndeosebi bunurile mobile.

179. Posesorul de bună-credință:

- a) dobândește atât fructele, cât și produsele lucrului;
- b) nu poate opune buna sa credință într-o acțiune posesorie exercitată împotriva sa;
- c) nu își pierde această calitate, de care se prevalează pentru dobândirea fructelor, decât de la data admiterii acțiunii în revendicare.

180. Fructele civile încasate anticipat de către posesor se cuvin acestuia:

- a) dacă posesia nu s-a exercitat *corpore alieno*;
- b) în toate cazurile în care posesorul a fost de bună-credință la data încasării lor;
- c) dacă buna-credință a posesorului se menține la data scadenței lor.

181. Dacă posesia a fost tulburată prin fapte continuate, termenul de un an în care trebuie introdusă acțiunea posesorie începe să curgă:

- a) de la data primului act de tulburare a posesiei;
- b) de la data ultimului act de tulburare a posesiei;
- c) cel mai târziu la împlinirea unui an de la data primului act de tulburare a posesiei.

182. Acțiunea în complângere:

- a) trebuie exercitată în termenul de decădere de un an de la tulburarea sau deposedarea prin violență;

b) poate fi introdusă indiferent de durata posesiei exercitate anterior tulburării sau deposedării;

c) în cazul în care a fost admisă, nu exclude formularea unei cereri ulterioare având ca obiect plata despăgubirilor pentru prejudiciile cauzate prin tulburare sau deposedare.

183. Reclamanta X l-a chemat în judecată pe pârâatul Y, pentru ca instanța să constate dobândirea dreptului de proprietate asupra unei construcții prin uzucapiune. În motivare, reclamanta a arătat că a locuit în imobilul proprietatea lui Y o lungă perioadă de timp, în calitate de chiriaș, dar că, de-a lungul timpului, a efectuat mai multe îmbunătățiri la imobil, lucrări care au avut drept efect intervertirea detenției sale în posesie utilă.

Instanța:

a) va respinge acțiunea, deoarece intervertirea detenției precare în posesie utilă are loc numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege;

b) va administra probe pentru a stabili dacă reclamanta X a continuat plata chiriei către pârâatul Y și după efectuarea îmbunătățirilor, iar în caz afirmativ va respinge acțiunea;

c) va admite acțiunea dacă, din probele care se vor administra, va rezulta că reclamanta X a exercitat stăpânirea imobilului în termenul prevăzut de lege pentru uzucapiune, termen calculat de la data începerii lucrărilor prin care reclamanta a adus îmbunătățiri imobilului.

184. La data de 1 septembrie 2012, *Primus* i-a vândut lui *Secundus* un teren agricol, părțile stabilind că prețul convenit va fi plătit la 1 octombrie 2012, când se va preda și terenul. În contract nu s-a prevăzut nimic în legătură cu recolta existentă pe acel teren.

Primus:

a) este îndreptățit să culeagă pentru sine recolta, deoarece, până la data plății prețului, el are calitatea de posesor de bună-credință;

b) este îndreptățit să culeagă pentru sine recolta, deoarece, până la data plății prețului, el are calitatea de proprietar;

c) în lipsă de stipulație contrară, nu este îndreptățit să culeagă pentru sine recolta, deoarece, din momentul înstrăinării terenului, a devenit detentor.

185. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând obligarea acestuia la plata contravalorii recoltei culese de pârât în ultimii 3 ani de pe terenul proprietatea reclamantului.

Y s-a apărat arătând că a cules recoltele în calitate de posesor de bună-credință, având în vedere faptul că a cumpărat terenul respectiv de la Z, despre care nu știa că nu este adevăratul proprietar, cu atât mai mult cu cât, la data încheierii contractului dintre el și Z, acesta din urmă era înscris ca proprietar în cartea funciară.

În replică, X a menționat că nu a avut cunoștință de existența contractului dintre Z și Y și nici de posesia exercitată de Y, ceea ce face ca respectiva posesie să nu fie utilă și, prin urmare, să nu producă efecte juridice.

Instanța:

a) va admite acțiunea, deoarece posesia exercitată de Y este o posesie clandestină;

b) va admite acțiunea, deoarece dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință presupune acordul proprietarului bunului frugifer;

c) va respinge acțiunea, deoarece posesia exercitată de Y este o posesie utilă.

186. La data de 11 decembrie 2012, X a introdus o acțiune posesorie împotriva lui Y. În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat (și dovedit) că a cumpărat de la Z, prin act autentic încheiat la 7 decembrie 2012, imobilul aflat în stăpânirea pârâtului.

Y s-a apărat arătând și dovedind că a intrat în posesia imobilului în baza unei promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate cu Z la data de 12 noiembrie 2011, care însă nu a mai fost urmată de încheierea contractului translativ de proprietate.

Instanța:

a) va admite acțiunea, deoarece X este proprietarul imobilului, iar posesia este un atribut al dreptului de proprietate;

b) va respinge acțiunea, întrucât reclamantul nu a exercitat anterior o posesie asupra imobilului ce formează obiectul acțiunii;

c) va respinge acțiunea, deoarece X are deschisă împotriva lui Y calea acțiunii în revendicare, iar acțiunea posesorie nu poate fi exercitată decât de simplul posesor, iar nu și de proprietar.

187. X a intentat o acțiune posesorie împotriva lui Y, arătând și dovedind că a exercitat o posesie asupra terenului ce formează obiectul acțiunii de peste 3 ani, dar că, în ultimele 3 luni, pârâtul săvârșește acte repetate de tulburare a posesiei.

Pârâtul s-a apărat susținând că reclamantul nu are titlu de proprietate asupra terenului respectiv, că acesta a intrat în stăpânirea imobilului în mod

abuziv, prin acte de violență exercitate împotriva fostului posesor, și că, fiind o posesie de rea-credință, aceasta nu se bucură de protecție juridică pe calea acțiunii posesorii.

În ceea ce privește apărările pârâtului:

a) apărarea referitoare la faptul că reclamantul nu are titlu de proprietate nu este întemeiată, deoarece acțiunea posesorie nu pune în discuție dreptul de proprietate;

b) apărarea referitoare la intrarea reclamantului în posesie prin acte de violență nu este întemeiată, deoarece violența, pe de o parte, este un viciu temporar, posesia devenind utilă, sub acest aspect, de îndată ce actele de violență au încetat, iar, pe de altă parte, este un viciu relativ, putând fi invocat numai de cel împotriva căruia s-a exercitat violența;

c) apărarea referitoare la reaua-credință a reclamantului este întemeiată, deoarece acesta a intrat în posesie fără a avea un titlu, iar acțiunea posesorie este recunoscută numai posesorului de bună-credință.

188. *Primus* a introdus o acțiune posesorie împotriva lui *Secundus*, solicitând instanței să îl oblige să îi lase în posesie, pe o perioadă de 3 ani, terenul coproprietatea părților. În motivarea acțiunii se arată că, deși ambele părți au fiecare câte o cotă-parte de 1/2 din dreptul de proprietate asupra terenului, de 3 ani, pârâtul a exercitat singur posesia asupra bunului proprietate comună, comportându-se ca și cum ar fi proprietar exclusiv al terenului, astfel încât se impune recunoașterea unei posesii exclusive în favoarea reclamantului o perioadă de timp egală cu cea în care terenul s-a aflat în stăpânirea exclusivă a pârâtului.

Instanța:

a) va admite acțiunea;

b) va respinge acțiunea, deoarece, dacă unul dintre coproprietari exercită singur posesia, celălalt coproprietar nu are deschisă calea unei acțiuni posesorii, ci a unei acțiuni în sistarea stării de coproprietate sau a unei acțiuni în partajarea folosinței;

c) va respinge acțiunea, întrucât *Primus* nu a făcut dovada că a exercitat o posesie de cel puțin un an.

189. La data de 6 octombrie 2012, *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând obligarea acestuia să îi lase în pașnică posesie un anumit teren.

Din probele administrate a rezultat că, la data de 26 martie 2012, reclamantul a intrat în posesia terenului în litigiu, însă, ulterior, pârâtul nu i-a

permis să folosească terenul, utilizând în acest sens acte de violență și amenințări.

În apărare, pârâtul a arătat că în cauză nu sunt întrunite condițiile necesare exercitării acțiunii posesorii, deoarece reclamantul nu a exercitat asupra terenului o posesie de cel puțin un an.

Instanța:

a) va admite cererea, deoarece, la situația de fapt din speță, acțiunea posesorie poate fi introdusă indiferent de durata posesiei reclamantului;

b) va respinge cererea ca neîntemeiată, întrucât acțiunea posesorie poate fi exercitată numai de cel care a exercitat asupra bunului o posesie de cel puțin un an;

c) va respinge cererea ca prescrisă, deoarece, de la data la care reclamantul a intrat în posesie și până la data sesizării instanței, au trecut mai mult de 6 luni.

VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale

190. Accesiunea imobiliară artificială:

a) operează dacă, înainte de efectuarea construcției, plantației sau oricărei altei lucrări asupra unui imobil, nu s-a încheiat nicio convenție între proprietarul imobilului și cel al materialelor sau autorul lucrării, referitoare la situația juridică a materialelor sau a lucrării;

b) operează indiferent dacă materialul întrebuițat pentru lucrare și-a pierdut sau nu individualitatea mobilă;

c) operează, spre deosebire de accesiunea imobiliară naturală, cu titlu oneros.

191. O construcție edificată pe propriul teren, dar cu materialele altuia:

a) aparține proprietarului terenului, chiar dacă acesta a intrat, cu rea-credință, în posesia materialelor;

b) nu permite proprietarului materialelor să ceară desființarea construcției;

c) face inaplicabil principiul accesiunii.

192. În materia accesiunii imobiliare artificiale, prin autor al lucrării realizate asupra imobilului altuia se înțelege:

a) numai posesorul care deține terenul în temeiul unui titlu;

b) și titularul unui drept real asupra imobilului altuia care nu îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra aceluși imobil;

c) și persoana care, ulterior edificării construcției, a pierdut cu efect retroactiv dreptul de proprietate asupra terenului.

193. Autorul de bună-credință al unei lucrări autonome cu caracter durabil realizate pe terenul altuia:

a) este îndreptățit să exercite acțiunea în realizarea dreptului de a fi despăgubit, indiferent dacă proprietarul terenului își manifestă sau nu intenția de a invoca accesiunea;

b) nu este îndreptățit să aleagă modalitatea de stabilire a despăgubirilor pe care i le va plăti proprietarul terenului;

c) nu poate fi obligat să suporte consecințele demolării construcției.

194. În cazul autorului de bună-credință al lucrării autonome cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia:

a) proprietarul imobilului poate dobândi dreptul de proprietate asupra lucrării, fiind obligat la plata contravalorii materialelor și a manoperei;

b) proprietarul imobilului poate să aleagă între invocarea accesiunii ori obligarea autorului lucrării să cumpere imobilul;

c) dacă proprietarul imobilului preia lucrarea pe temeiul accesiunii, va plăti, la alegerea sa, fie valoarea materialelor și a manoperei, fie sporul de valoare adus imobilului.

195. Autorul de rea-credință al unei lucrări autonome cu caracter durabil realizate pe terenul altuia:

a) poate fi obligat la ridicarea construcției pe propria cheltuială;

b) va primi fie contravaloarea muncii și a materialelor, fie sporul valorii fondului, dacă se va invoca accesiunea;

c) poate fi obligat să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi realizat.

196. În lipsă de stipulație contrară, în urma anulării contractului de vânzare a unui teren, cumpărătorul care a ridicat o casă pe acel teren fără respectarea autorizațiilor cerute de lege poate fi obligat, la cererea proprietarului terenului:

a) să cumpere terenul și construcția la valoarea lor de circulație;

b) să desființeze construcția pe cheltuiala sa;

c) să plătească despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului.

197. În cazul realizării unei lucrări autonome durabile asupra imobilului altuia, dreptul de opțiune al proprietarului imobilului:

- a) poate fi cedat către un terț;
- b) este imprescriptibil extinctiv;
- c) nu poate fi exercitat astfel încât să conducă la o sărăcire a autorului lucrării, dacă acesta a fost de bună-credință.

198. Dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzuca-piune extratabulară presupune, printre altele:

- a) exercitarea unei posesii de bună-credință;
- b) exercitarea unei posesii utile;
- c) înregistrarea de către uzucapant a cererii de înscriere în cartea funciară înainte ca o altă persoană să își fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul ei, pe baza unei cauze legitime.

199. Dobândirea dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzuca-piune tabulară presupune, printre altele:

- a) înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, fără o cauză legitimă;
- b) exercitarea posesiei cel puțin 5 ani, termen care, dacă este cazul, nu poate începe să curgă înainte de data decesului sau încetării existenței proprietarului înscris în cartea funciară ori înainte de data înscrierii în cartea funciară a declarației de renunțare la proprietate;
- c) exercitarea unei posesii utile.

200. Joncțiunea posesiilor:

- a) suspendă cursul uzucapiunii;
- b) presupune, în toate cazurile, ca posesiile să fie exercitate succesiv;
- c) întrerupe cursul uzucapiunii.

201. Poate fi autor în materia joncțiunii posesiilor:

- a) posesorul anterior care a transmis posesia către posesorul actual;
- b) proprietarul;
- c) posesorul anterior care a fost deposedat de posesorul actual.

202. Pentru a putea fi invocată joncțiunea posesiilor, este necesar ca:

- a) autorul să fie titularul dreptului real principal;
- b) posesorul actual să aibă calitatea de având-cauză al posesorului anterior;
- c) posesiile să fie utile.

203. Instanța nu poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract în cazul:

- a) pactului de opțiune;
- b) promisiunii de vânzare;
- c) promisiunii de donație.

204. În cazul promisiunii bilaterale de vânzare a unui teren, instanța poate pronunța o hotărâre care să țină loc de contract de vânzare dacă, între altele:

- a) promisiunea a fost încheiată în formă autentică;
- b) promitentul-cumpărător a achitat întregul preț, deși părțile prevăzuseră achitarea acestuia la o lună după încheierea contractului de vânzare;
- c) cererea a fost introdusă după cel puțin 6 luni de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat.

205. Reclamantul X a chemat în judecată pe pârâțul Municipiul București, prin Primarul General, solicitând pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate dreptul de suprafață asupra suprafeței de teren de 150 mp, aferentă construcției situate în strada M, nr. N, sectorul 2, București, teren aparținând domeniului privat al pârâtului.

În motivarea cererii, X a arătat că inspectorii pârâtei au constatat ridicarea construcției și nu au exprimat niciun fel de obiecțiuni față de ocuparea suprafeței de teren ce formează obiectul cauzei, ceea ce constituie o manifestare de voință tacită a pârâtului.

Instanța va respinge acțiunea ca neîntemeiată, deoarece:

- a) X a fost constructor de rea-credință, iar numai constructorul de bună-credință poate dobândi un drept de suprafață;
- b) constructorul pe terenul altuia nu dobândește un drept de suprafață, simpla tăcere a proprietarului terenului nevalorând consimțământ pentru încheierea unei convenții de constituire a dreptului de suprafață;
- c) dispozițiile legale referitoare la accesione nu se aplică în cazul în care terenul este proprietatea statului sau a unei unități administrativ-teritoriale.

206. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să îl oblige la plata sumei de 100.000 lei drept contravaloare a materialelor și a prețului muncii, precum și să preia construcția pe care reclamantul a edificat-o pe terenul pârâtului. În motivarea cererii, X a arătat (și dovedit) că a dobândit terenul pe care ulterior a edificat o construcție de la Z, care la acea dată era înscris în cartea funciară ca proprietar al terenului respectiv, însă ulterior a aflat că

adevăratul proprietar al terenului este Y. Prin urmare, având în vedere producerea de drept a accesii și calitatea sa de autor de bună-credință la data edificării construcției pe terenul lui Y, el este îndreptățit să solicite despăgubiri de la proprietarul terenului.

Instanța:

a) va admite cererea de chemare în judecată astfel cum a fost formulată;

b) îi va pune în vedere lui Y să opteze pentru modalitatea de indemnizare a lui X și va admite cererea de chemare în judecată, obligându-l pe pârât să îi plătească reclamantului suma de bani corespunzătoare opțiunii pârâtului;

c) va respinge cererea de chemare în judecată.

207. X l-a chemat în judecată pe Y, solicitând instanței să dispună desființarea garajului construit de pârât pe terenul proprietatea reclamantului. În motivarea cererii de chemare în judecată, X a arătat că Y, fără a avea vreun titlu, a ocupat abuziv o porțiune din terenul său, pe care ulterior a edificat un garaj, deși i-a cerut în repetate rânduri să elibereze acel teren.

Prin cerere reconvențională, Y a solicitat instanței să constate dreptul său de proprietate asupra garajului, cu obligația de a plăti reclamantului contravaloarea terenului aferent, iar, în subsidiar, în cazul admiterii acțiunii reclamantului, acesta să fie obligat să îi plătească suma de 10.000 lei cu titlu de despăgubiri reprezentând contravaloarea materialelor și a manoperei. Y a mai menționat și dovedit că între părți a mai existat anterior un litigiu, finalizat cu respingerea acțiunii posesorii intentate de X, pe motiv că acesta nu a făcut dovada exercitării unei posesii utile, hotărâre care, în opinia lui Y, i-a conferit statutul de constructor de bună-credință.

Instanța:

a) dacă se eliberează autorizația administrativă de desființare a garajului, va admite cererea de chemare în judecată și va respinge cererea reconvențională;

b) va respinge cererea de chemare în judecată și va admite cererea reconvențională;

c) dacă nu se eliberează autorizația administrativă de desființare a garajului, va respinge atât cererea de chemare în judecată, cât și cererea reconvențională.

208. În martie 1981, *Primus*, fără a avea vreun titlu, a intrat în stăpânirea unui teren, pe care a construit o casă în același an. La 11 aprilie 1996, *Pri-*

mus, prin înscris sub semnătură privată, a vândut casa respectivă, precum și terenul aferent lui *Secundus*.

La 30 septembrie 2012, *Tertius*, în calitate de unic moștenitor al tatălui său, decedat la 1 mai 2012, a revendicat de la *Secundus* imobilul compus din casa menționată mai sus și terenul aferent, arătând și dovedind că terenul a aparținut în proprietate tatălui său, care l-a cumpărat în anul 1946 prin act autentic, act înscris în documentele de publicitate imobiliară.

În speță:

a) acțiunea în revendicare se va admite, indiferent de apărările pe care le-ar face *Secundus*;

b) *Secundus* a devenit proprietar al construcției în temeiul contractului de vânzare încheiat la data de 11 aprilie 1996;

c) *Secundus* poate să invoce uzucapiunea de 30 de ani, reglementată de Codul civil din 1864, prevalându-se de joncțiunea posesiei sale cu posesia exercitată de *Primus*.

209. Prin cerere înregistrată la 23 martie 2009, *Primus* l-a chemat în judecată pe *Secundus*, solicitând constatarea dobândirii dreptului de proprietate asupra unui imobil prin uzucapiune.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că a dobândit imobilul ce formează obiectul acțiunii de la părinții pârâtului, în prezent decedați, prin act juridic translativ încheiat la data de 11 martie 1989, dar nevalabil pentru lipsa formei autentice; a mai menționat că părinții pârâtului, în calitate de proprietari ai imobilului respectiv, exercitaseră anterior o posesie de peste 10 ani, astfel încât sunt îndeplinite condițiile pentru a invoca uzucapiunea de 30 de ani, reglementată de Codul civil din 1864, prin joncțiunea posesiei sale cu cea exercitată anterior de către cei de la care a dobândit imobilul.

În speță, *Primus*:

a) nu se poate prevala de joncțiunea posesiilor, deoarece posesia anterioară a fost exercitată chiar de către proprietar;

b) se poate prevala de joncțiunea posesiilor, deoarece a dobândit posesia în baza unui raport juridic;

c) se poate prevala de joncțiunea posesiilor, deoarece opune uzucapiunea unei persoane care anterior nu a exercitat deloc posesia asupra imobilului în litigiu.

210. Prin promisiunea de vânzare încheiată la data de 19 octombrie 2012, *Primus* s-a obligat față de *Secundus* să îi vândă un apartament situat în stațiunea P., Bulevardul Libertății nr. N, în schimbul prețului de 220.000 lei,

părțile convenind că vor încheia contractul de vânzare în formă autentică cel mai târziu la data de 23 noiembrie 2012. Ulterior, *Primus* a refuzat să mai încheie contractul translativ de proprietate.

Presupunând că nu există cauze de întrerupere și suspendare, termenul de prescripție extinctivă a dreptului lui *Secundus* de a solicita pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract se va împlini:

- a) vineri, 19 aprilie 2013;
- b) joi, 23 mai 2013;
- c) luni, 23 noiembrie 2015.

211. Prin promisiunea de vânzare-cumpărare încheiată în formă autentică la data de 10 februarie 2012, X s-a obligat să îi transmită lui Y dreptul de proprietate asupra unui anumit imobil pentru prețul de 500.000 lei, din care 50.000 lei au fost plătiți la încheierea promisiunii, contractul de vânzare urmând a fi încheiat cel mai târziu la data de 15 martie 2012.

La data de 21 martie 2012, deși încă nu se încheiase contractul de vânzare-cumpărare, X i-a predat imobilul respectiv lui Y, fiind plătită și diferența de preț.

Ulterior, promitentul-vânzător a refuzat să încheie contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

La data de 10 decembrie 2012, Y l-a chemat în judecată pe X, solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract translativ.

Prin întâmpinare, pârâtul a invocat excepția de prescripție extinctivă a dreptului lui Y de a cere și obține pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract.

Excepția de prescripție extinctivă:

a) este întemeiată, deoarece dreptul la acțiune se prescrie în termen de 6 luni de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat;

b) nu este întemeiată, deoarece dreptul la acțiune se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani, care începe să curgă de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat;

c) nu este întemeiată, întrucât predarea imobilului echivalează cu o recunoaștere tacită a dreptului lui Y de a cere încheierea contractului translativ de proprietate, care întrerupe prescripția.

IX. Publicitatea imobiliară

212. Sunt înscrieri privind obiectul juridic al cărții funciare:

- a) intabularea, înscrierea provizorie, notarea, alipirea și dezlipirea;

- b) intabularea, înscrierea provizorie și notarea;
- c) intabularea, înscrierea provizorie și transcrierea.

213. După finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, intabularea:

- a) va avea, ca regulă, efect constitutiv de drepturi;
- b) va asigura doar opozabilitatea față de terți a dreptului real imobiliar înscris;
- c) va avea, în toate cazurile, efect constitutiv de drepturi.

214. În cadrul sistemului de publicitate imobiliară al cărților funciare, între altele:

- a) evidența se ține pe imobile, iar nu pe proprietari;
- b) cărțile funciare se întocmesc numai pentru imobilele proprietate privată;
- c) cărțile funciare se întocmesc și se numerotează pe teritoriul administrativ al fiecărei localități.

215. Prin imobil, ca obiect material al cărții funciare, se înțelege:

- a) terenul sau construcția, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic;
- b) terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic;
- c) orice imobil prin natura lui, prin destinație sau prin determinarea legii, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic.

216. Sunt drepturi tabulare:

- a) toate drepturile patrimoniale cu privire la un imobil înscrise în cartea funciară;
- b) toate drepturile reale imobiliare;
- c) drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară.

217. Chiar și după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale, drepturile reale imobiliare se vor dobândi fără înscriere în cartea funciară dacă provin din:

- a) moștenire;

- b) vânzare silită;
- c) uzucapiune extratabulară.

218. În cazul unei construcții edificate de proprietarul terenului, este necesară înscrierea acesteia în cartea funciară:

- a) pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției de către proprietarul terenului;
- b) pentru ca dreptul de proprietate asupra construcției să devină opozabil terților;
- c) pentru ca proprietarul terenului să își poată exercita prerogativa dispoziției juridice asupra construcției.

219. Înscrierea în cartea funciară a unui drept real imobiliar dobândit în temeiul unui act juridic:

- a) anterior intrării în vigoare a Codului civil din 2009 are efect de opozabilitate, indiferent de data la care are loc înscrierea;
- b) anterior finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale unde este situat imobilul are efect de opozabilitate numai dacă înscrierea se face înainte de finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;
- c) ulterior finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale unde este situat imobilul are efect constitutiv.

220. Înscrierea în cartea funciară a unui drept real imobiliar se poate efectua:

- a) numai împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;
- b) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută, precum și împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată;
- c) împotriva oricărei persoane care ar putea pretinde vreun drept real imobiliar asupra imobilului respectiv.

221. Conflictul dintre persoanele care au dobândit drepturi cu privire la același imobil înscris în cartea funciară și de la același autor se va rezolva, ca regulă, în raport de data:

- a) dobândirii acelor drepturi;

b) înregistrării cererilor de înscriere a drepturilor respective în cartea funciară;

c) la care înscrierea este efectiv realizată.

222. Intabularea poate fi efectuată în baza:

a) înscrisului autentic notarial sau înscrisului sub semnătură privată, dacă acesta din urmă este recunoscut de antecesorul tabular;

b) hotărârii judecătorești rămase definitivă;

c) certificatului de moștenitor.

223. Înscrierea provizorie în cartea funciară se va putea cere, între altele, dacă:

a) ambele părți consimt doar pentru efectuarea unei înscrieri provizorii;

b) dreptul real dobândit este afectat de o condiție rezolutorie;

c) părțile încheie un pact de opțiune.

224. Notarea în cartea funciară a intenției de înstrăinare își pierde efectul dacă, de la înregistrarea cererii, nu s-a încheiat actul de înstrăinare în termen de:

a) 45 de zile;

b) 6 luni;

c) 3 luni.

225. Acțiunea în prestație tabulară poate fi exercitată împotriva terțului dobânditor înscris anterior în cartea funciară dacă:

a) nu a trecut mai mult de un an de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său;

b) actul juridic invocat de reclamant este anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor;

c) terțul dobânditor a fost de rea-credință la data încheierii actului în temeiul căruia s-a înscris în cartea funciară.

226. Acțiunea în justificare tabulară este acțiunea prin care se solicită:

a) efectuarea unei înscrieri provizorii;

b) transformarea unei înscrieri provizorii în intabulare;

c) efectuarea unei notări în cartea funciară.

227. Acțiunea în justificare exercitată împotriva unui terț dobânditor de rea-credință înscris anterior în cartea funciară, dacă actul juridic invocat de

reclamant este anterior celui în temeiul căruia a fost înscris dreptul terțului dobânditor:

- a) se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular s-a prescris mai înainte;
- b) este imprescriptibilă extintiv în toate cazurile;
- c) este imprescriptibilă extintiv, sub rezerva prescripției dreptului la acțiune al reclamantului contra antecesorului tabular.

228. Prin rectificarea unei înscrieri făcute în cartea funciară se înțelege:

- a) radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară;
- b) numai îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară;
- c) numai corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară.

229. Sunt specifice cărții funciare, între altele:

- a) acțiunile în revendicare imobiliară;
- b) acțiunile în nulitatea actului juridic de înstrăinare a imobilului înscris în cartea funciară;
- c) acțiunile în prestație tabulară.

230. Acțiunea în rectificare:

- a) trebuie introdusă numai după admiterea acțiunii de fond prin hotărâre definitivă;
- b) poate fi introdusă și concomitent cu acțiunea de fond;
- c) nu presupune introducerea unei acțiuni de fond.

231. X și-a înscris în cartea funciară dreptul de proprietate asupra imobilului, drept dobândit prin cumpărare de la Y, potrivit actului autentic notarial anexat cererii de înscriere.

Ulterior, Y a introdus o acțiune în rectificarea cărții funciare, susținând că dreptul de proprietate în favoarea lui X a fost înscris în cartea funciară în baza unui contract de vânzare lovit de nulitate absolută pentru lipsa totală a consimțământului vânzătorului, în sensul că el nu a fost în fața notarului public care a autentificat actul, ci la data autentificării s-a aflat în altă localitate, aspect pe care urmează să îl probeze cu martori.

Instanța:

- a) va respinge acțiunea în rectificare;
- b) va admite acțiunea în rectificare dacă Y va dovedi, prin orice mijloc de probă, că nu și-a exprimat consimțământul la autentificarea contractului de vânzare;
- c) va admite acțiunea în rectificare numai dacă Y se va înscrie în fals.

Răspunsuri

I. Patrimoniul

1.	c
2.	c
3.	b
4.	b
5.	a
6.	a, c

7.	c
8.	c
9.	c
10.	c
11.	b

II. Dreptul de proprietate

12.	b
13.	a
14.	b
15.	b
16.	a, b
17.	c
18.	b
19.	a, b
20.	b, c
21.	a
22.	a
23.	a, c
24.	a
25.	a, c
26.	a, b
27.	c
28.	b
29.	c
30.	a
31.	b
32.	b
33.	a, b
34.	b, c
35.	a
36.	c
37.	a, c

38.	b
39.	a
40.	b
41.	c
42.	b
43.	a
44.	c
45.	b, c
46.	a
47.	a, c
48.	b
49.	a, b
50.	a, c
51.	b, c
52.	b
53.	c
54.	c
55.	a, c
56.	b
57.	c
58.	b
59.	c
60.	b
61.	a
62.	a

III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată

63.	a
64.	c
65.	b
66.	c
67.	c
68.	a, c
69.	a, b
70.	a, c
71.	a
72.	b
73.	c
74.	b
75.	a
76.	b, c
77.	b
78.	c
79.	b, c
80.	a
81.	c
82.	a, b

83.	b, c
84.	b
85.	a, c
86.	c
87.	a, b
88.	b, c
89.	b
90.	b
91.	a
92.	c
93.	b
94.	b
95.	a
96.	c
97.	c
98.	a
99.	a, b
100.	b
101.	c

IV. Acțiunea în revendicare

102.	a, c
103.	b
104.	a, c
105.	b
106.	a, b
107.	a
108.	b, c
109.	b, c
110.	a
111.	c
112.	a, b
113.	b
114.	c
115.	a, b
116.	a, b
117.	c
118.	b
119.	a, c
120.	c
121.	a

122.	b
123.	b, c
124.	b, c
125.	a
126.	a, c
127.	b, c
128.	a, c
129.	b
130.	b
131.	a
132.	b
133.	b
134.	b, c
135.	b
136.	a
137.	c
138.	b
139.	a
140.	c
141.	a

V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată

142.	a, c
143.	a
144.	c
145.	c
146.	c
147.	a
148.	b
149.	a, b
150.	a, b
151.	a, c
152.	a

153.	a, c
154.	a, b
155.	b
156.	c
157.	c
158.	b, c
159.	a
160.	b
161.	b
162.	a, c

VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia

163.	c
164.	a, b
165.	b, c

166.	b, c
167.	a, c
168.	c

VII. Posesia

169.	b
170.	a, c
171.	b, c
172.	a
173.	a, b
174.	a, c
175.	a
176.	c
177.	a, b
178.	a, c
179.	b

180.	c
181.	a
182.	c
183.	a
184.	c
185.	c
186.	b
187.	a, b
188.	b
189.	a

VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale

190.	a, c
191.	a, b
192.	b, c
193.	b, c
194.	b, c
195.	a, c
196.	b, c
197.	a, b
198.	b, c
199.	a, c
200.	b

201.	a
202.	b, c
203.	a, c
204.	a
205.	b
206.	c
207.	a, c
208.	c
209.	a
210.	b
211.	c

IX. Publicitatea imobiliară

212.	b
213.	a
214.	a, c
215.	b
216.	c
217.	a, b
218.	c
219.	a, c
220.	b
221.	b

222.	b, c
223.	a, b
224.	c
225.	b, c
226.	b
227.	a
228.	a
229.	c
230.	b
231.	a

Index^[*]

- A**bitație **154-155**
Accesiune **208-227**
- imobiliară artificială **210**
- imobiliară naturală **208-209**
- mobiliară **227**
Activ patrimonial **1**
Acțiune
- în justificare tabulară **263**
- în prestație tabulară **262-263**
- în rectificare **263-266**
Acțiune în revendicare **96-129**
- efecte **125-129**
- imobiliară **104-114**
- mobiliară **115-124**
Acțiune confesorie **97-98**
Acțiune în constatare **101**
Acțiune în evacuare **100-101**
Acțiune în grănițuire **98-99**
Acțiune negatorie **98**
Acțiune posesorie **96-97, 198-203**
Administrarea bunurilor altuia **174-184**
Amintiri de familie **84**
Bunuri proprii **5**
Carte funciară
- caracteristici **242**
- înscrieri
- intabulare **256-257**
- înscriere provizorie **257-258**
- notare **258-261**
- noțiuni **241-242**
- obiect **243**
- principii **245-254**
- efect constitutiv **245-247**
- forță probantă **251-253**
- legalitate **254**
- neutralitate **253-254**
- prioritate **249-251**
- publicitate integrală **247**
- publicitate materială **251-253**
- relativitate înscriere **247-249**
- specialitate **254**
- structură **242-243**
Clauză de inalienabilitate **27**
Construcții **29-33**
Coprorietate **65-84**
- forțată **78-84**
- obișnuită **66-77**
Despărțituri comune **82-84**
Devălmășie **84-85**
Dispoziția **16**
Drept de administrare **54-57**
Drept de preempțiune **37-39**
Drept de proprietate **10-11**
Drept de trecere **24-26**
Expropriere pentru cauză de utilitate publică **46-52**
Fiducia **4, 163-173**
Folosința **15-16**
Folosirea apelor **21-22**
Gaj general **5-6**

[*] Cifrele fac trimitere la numărul paginii unde se regăsesc termenii respectivi.

Hotărâre judecătorească **238**

Limite convenționale **26-28**

Limite de vedere **23-24**

Ocupațiune **237**

Partaj

- feluri **86**
- imprescriptibilitate **87**
- noțiuni **85**
- suspendare **87**

Pasiv patrimonial **2**

Patrimoniu **1-10, 18, 52, 54, 94,**

105, 125, 161, 173, 238

- caractere juridice **2-5**
- funcții **5-8**

Patrimoniu de afectatiune **3**

Petiție de ereditate **99-100**

Picătura streșinii **23**

Posesia **15, 185-203**

- dobândire **189-190**
- efecte **195-203**
- joncțiune **234-235**
- pierdere **191-192**
- vicii **192-194**

Posesie utilă **229-230**

Prezumția de coproprietate **65-66**

Proprietate comună **65-89**

Proprietate

- anulabilă **94-95**
- periodică **92-94**
- rezolubilă **94**

Proprietate privată

- caractere juridice **16-18**
- conținut juridic **15**
- limitele exercitării **18-21**
 - juridice **19-20**

- legale **21-26**

- materiale **19**

- obiect **14**

- titulari **13**

Proprietate publică

- caractere juridice **44-45**
- concesionare bunuri **57-60**
- exercitare **52-54**
- folosință gratuită **61-62**
- încetare **62**
- închiriere bunuri **60-61**
- moduri de dobândire **45**
- noțiune **40**
- obiect **42-44**
- titulari **41**

Publicitate imobiliară

- funcții **241**
- noțiuni **241**

Servitute **156-162**

Subrogație

- personală **6-7**
- reală **6-7**

Superficie **132-140**

Titlu **106-107**

Transmisiune

- cu titlu universal **8**
- universală **8**

Uz **154-155**

Uzucapiune **228-236**

- imobiliară extratabulară **230-231**
- imobiliară tabulară **231**
- invocare **236**
- mobilă **233-234**
- termen **235**

Uzfruct **141-153**