



MINISTERUL EDUCAȚIEI, CERCETĂRII, TINERETULUI ȘI SPORTULUI
UNIVERSITATEA "HYPERION" DIN BUCUREȘTI

Calea Calarasilor 169, sector 3, București,
Tel./Fax:+004021 3216446



Drept civil. Drepturile reale

-Note de curs-

Conf. Univ. Dr. Ionescu Mircea Felix Melinești

Cuprins

Introducere

Capitolul I **PATRIMONIUL**

1. Notiunea si continutul patrimoniului
2. Clasificarea elementelor patrimoniului
3. Caracterile juridice ale patrimoniului
4. Functiile patrimoniului
 - 4.1 Gajul general al creditorilor chirografari
 - 4.2 Subrogatia reala
 - 4.3 Transmisiunea universală si cu titlu universal
5. Drepturile patrimoniale
 - 5.1 Drepturile care privesc latura patrimonială a drepturilor de creatie intelectuala
6. Dreptul de creanta
7. Obligatiile reale

Capitolul II **CLASIFICAREA DREPTURILOR PATRIMONIALE CLASIFICAREA DREPTURILOR REALE**

1. Clasificarea drepturilor patrimoniale în drepturi reale și drepturi de creanță
2. Clasificarea drepturilor reale

Capitolul III **POSESIA**

1. Noțiuni generale
2. Dobândirea și pierderea posesiei
3. Calitățile și viciile posesiei
4. Precaritatea
5. Efectele posesiei

Capitolul IV **DREPTUL DE PROPRIETATE**

1. Noțiunea de proprietate și dreptul de proprietate
2. Conținutul juridic al dreptului de proprietate
3. Caracterele dreptului de proprietate
4. Exercițiul dreptului de proprietate determinat de raporturile de vecinătate.
5. Dreptul de proprietate publică
 - 5.1 Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică
 - 5.2 Exercițarea dreptului de proprietate publică
6. Dreptul de proprietate privată
 - 6.1 Noțiuni generale
 - 6.2 Subiectele dreptului de proprietate privată
 - 6.3 Regimul juridic al unor categorii de bunuri proprietate privată

Capitolul V **MODALITATI JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE**

1. Consideratii generale
2. Proprietatea comuna pe cote-parti
 - 2.1 Proprietatea comuna pe cote-parti obisnuita sau temporara (vremelnica)
 - 2.2 Proprietatea comuna pe cote-parti stabila si fortata sau perpetua
3. Proprietatea comuna in devalmasie
4. Comparatie intre proprietatea comuna pe cote-parti si proprietatea in devalmasie

Capitolul VI **DEZMEMBRAMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE**

1. Dreptul de uzufruct
 - 1.1 Dreptul de uzufruct constituit prin voința omului
2. Uzucapiunea
 - 2.1 Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune
 - 2.2 Uzucapiunea imobiliară extratabulară
 - 2.3 Uzucapiunea imobiliară tabulară
 - 2.4 Uzucapiunea mobiliară
 - 2.5 Joncțiunea posesiilor
3. Dreptul de uz și dreptul de abitație
4. Dreptul de servitute

5. Dreptul de superficie
6. Dreptul real de folosință

Capitolul VII MODURILE DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII ȘI A ALTOR DREPTURI REALE

1. Precizari prealabile
2. Accesiunea
3. Uzucapiunea
4. Ocupațiunea
5. Tradițiunea
6. Succesiunea
7. Hotărârea judecătorească
8. Convenția

Capitolul VIII APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

1. Considerații generale
2. Acțiunea în revendicare
3. Regimul juridic comun al acțiunii în revendicare
 - 3.1 Efectele acțiunii în revendicare
 - 3.2 Regimul juridic special al acțiunii în revendicare privitoare la bunurile din domeniul public
4. Acțiunea în granituire

Capitolul IX PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

1. Considerații generale
2. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni
3. Sistemul de publicitate bazat pe cărțile funciare
4. Publicitatea imobiliară (conform Legii nr. 7 din 26 martie 1996)

BIBLIOGRAFIE

INTRODUCERE

Aceste note de curs se doresc a constitui un fundament de bază al cunoștințelor necesare adresate studenților despre modul în care operează instituțiile dreptului civil pornind de la elementul central al drepturilor reale – dreptul de proprietate.

De la acest drept fundamental al persoanei se concretizează și valorifică toate celelalte valori sociale ce sunt reglementate juridic, normativ creând un cadru cât mai firesc de exercitare în societate.

Pentru a iniția interesul studenților în a aprofunda materia consacrată drepturilor reale prezenta lucrare întrunește pozițiile și opiniile doctrinare a mai multor lucrări de specialitate juridică pe aspecte similare consacrate drepturilor reale precum și încearcă să transpună noile prevederi normative ale codului civil român care de la intrarea în vigoare asigură o reglementare și protecție mai completă drepturilor civile ale membrilor societății în epoca actuală.

Pentru o analiză exhaustivă a instituției drepturilor reale se recomandă ca prezentele note de curs să fie consultate împreună cu bibliografia ce o însoțește a cărei consultare este obligatorie din această perspectivă.

Capitolul I

PATRIMONIUL

1. Noțiunea și conținutul patrimoniului

Semnificația cuvântului *patrimoniu* provine din latinescul *patrimonium*; acesta derivă de la *pater familias* care era proprietarul întregii averi familiale; *patrius* înseamnă al tatălui său părintesc. Noțiunea *patrimonium* desemna bunurile unei familii, bunuri moștenite de la tată sau de la părinți.

Instituția dreptului civil funcționează cu noțiuni din care ea însăși este formată. Printre noțiunile principale ale dreptului civil ce se impun a fi reglementate este și aceea de *patrimoniu*.

Din punct de vedere al conținutului, raportul juridic civil este alcătuit, de regulă, din trei elemente: subiect, conținut și obiect.

Subiectele raportului juridic sunt persoanele fizice sau juridice.

Conținutul raportului juridic este reprezentat de drepturile și obligațiile corelative care se nasc pentru și respectiv în sarcina subiectelor sau părților determinate din acel raport.

Obiectul raportului juridic constă în acțiunea sau inacțiunea (conduita sau prestația) la care este îndreptățit subiectul activ și la care este îndatorat subiectul pasiv.

Obiectul derivat al raportului juridic îl reprezintă bunurile, iar suma lor reprezintă patrimonial uneia sau alteia dintre părțile raportului juridic civil.

Conform art.31 din N C C alin. “(1) *Orice persoană fizică sau persoană juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia.*

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

Drepturile și obligațiile subiectelor raportului de drept civil pot fi supuse la diverse separări pe anumite elemente de diferență (capacitate etc.). Una dintre cele mai importante diferențieri este aceea data de drepturile și obligațiile patrimoniale și drepturile și obligațiile nepatrimoniale. Drepturile și obligațiile patrimoniale sunt acelea care pot fi evaluate în bani, în timp ce drepturile și obligațiile nepatrimoniale sunt lipsite de valoare economică și prin urmare nu pot fi evaluate pecuniar. Termenul de patrimoniu este circumscris exclusiv sferei drepturilor și obligațiilor patrimoniale.

Noțiunea de patrimoniu este utilizată în diverse acte normative speciale, prin care se determină *regimul juridic al unor anumite categorii de bunuri*, adoptate înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil. Astfel, art. 1 alin. (2) din Legea nr. 182 din 20 octombrie 2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, dispune că *ansamblul* bunurilor ce reprezintă o mărturie și o expresie a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor aflate în continuă evoluție, precum și toate elementele rezultate din interacțiunea, de-a lungul timpului, între factorii umani și cei naturali, bunuri identificate ca atare, constituie *patrimonial cultural național*, indiferent de regimul de proprietate asupra acestor bunuri.

Tot astfel, Legea muzeelor și colecțiilor publice nr. 311 din 23 iulie 2003, republicată, stabilește că *patrimoniul muzeal* reprezintă totalitatea bunurilor, a drepturilor și obligațiilor cu valoare patrimonială ce aparțin unui muzeu sau, după caz, unei colecții publice. Mai mult, art. 2 lit. b) din această din urmă lege dispune că ansamblul de bunuri culturale și naturale, constituit în mod sistematic și coerent de către persoane fizice sau juridice de drept public ori de drept privat, alcătuiește *o colecție*; în măsura în care colecțiile sunt accesibile publicului și specialiștilor, *indiferent de titularul dreptului de proprietate*, și reunesc bunuri semnificative prin valoarea lor artistică, documentară, istorică, științifică, culturală și memorialistică, acestea sunt *publice*. De asemenea, colecțiile de astfel de bunuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau a persoanelor juridice de drept privat sunt *colecții private*, ce pot fi accesibile publicului și specialiștilor numai cu acordul deținătorilor acestora (art. 3 din Legea nr. 311/2003, republicată).

O perspectivă aparte este dată de relația dintre patrimoniu – domeniu.

O grupare de bunuri care au aceeași natură sau același regim juridic poate fi desemnată prin noțiunea de *domeniu*. Exemplificativ, art. 4 din Legea nr. 18/1990 republicată a fondului funciar prevede că terenurile pot face obiect al dreptului de proprietate privată sau al altor drepturi reale ce au ca titulari persoane fizice sau juridice ori pot aparține *domeniului public* sau *domeniului privat*. Domeniul public poate fi *de interes național*, caz în care *proprietatea asupra sa, aparține statului*, sau *de interes local*, caz în care *proprietatea, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor*.

Așadar, *patrimoniu, fond* sau *domeniu* sunt noțiuni care, în mod evident, evocă *un ansamblu, o totalitate de bunuri*.

Concluzionând diversele definiții formulate în doctrină, precizăm că *patrimoniul este o instituție juridică distinctă ce reprezintă totalitatea sau universalitatea drepturilor patrimoniale și obligațiilor patrimoniale care aparțin unei persoane*.

Prin urmare, activul patrimonial constă în valoarea tuturor drepturilor patrimoniale, iar pasivul patrimonial este format din valoarea tuturor obligațiilor patrimoniale ale unei persoane.

Drepturile și obligațiile patrimoniului se găsesc într-o strânsă legătură. Acestea pot fi asemănați cu un cont curent al unei persoane a cărei valoare se modifică succesiv, prin nașterea de noi drepturi și obligații dar și prin modificarea celor existente.

Referirea pe care o făcea vechiul Cod civil la toate bunurile ce aparțin debitorului, „prezente și viitoare”, cu care acesta garanta îndeplinirea obligațiilor asumate față de creditorul său, avea în vedere *totalitatea bunurilor acestuia, universalitatea lor*, privită ca atare. Vechiul Cod civil se referea clar la această noțiune atunci când reglementa *separația de patrimonii*.

În baza art. 781, vechiul C. civ., creditorii unei persoane defuncte puteau cere „*separația patrimoniului defunctului de acela al eredelui*”, pentru a nu se produce confuziunea – în sensul de reunire – între patrimoniul pe care l-a lăsat persoana decedată și patrimoniul propriu al moștenitorului ei. Procedând în această formulă, respectiv separând – în deținerea succesoriului – patrimoniul acestuia de cel al defunctului, creditorii succesoriuli urmăreau să se asigure că își vor putea recupera debitul din bunurile care au aparținut defunctului, fără a fi în concurență cu propriii creditori ai moștenitorului.

Dacă nu ar proceda astfel, adică dacă nu ar realiza separația de patrimonii în deținerea succesoriului, cele două mase patrimoniale, cea moștenită și cea proprie, având ca unic titular pe moștenitor, s-ar uni și și-ar pierde identitatea, având ca urmare pentru creditorii succesoriuli că vor veni în concurs cu creditorii proprii ai moștenitorului, creându-se o universalitate de bunuri.

În domeniul proprietății intelectuale, potrivit art. 12 din Legea nr.8/1996 „*Autorul unei opere are dreptul patrimonial exclusiv de a decide dacă, în ce mod și când va fi utilizată opera sa, inclusiv de a consimți la utilizarea operei de către alții.*”

Conform art. 13 din Legea nr.8/1996 „*Utilizarea unei opere dă naștere la drepturi patrimoniale, distincte și exclusive, ale autorului de a autoriza sau interzice:*

- a) *reproducerea operei;*
- b) *distribuirea operei;*
- c) *importul în vederea comercializării pe piața internă a copiilor realizate, cu consimțământul autorului;*
- d) *închirierea operei;*
- e) *împrumutul operei;*

f) comunicarea publică, direct sau indirect a operei, prin orice mijloace, inclusiv prin punerea operei la dispoziția publicului, astfel încât să poată fi accesată în orice loc și moment ales, în mod individual, de către public;

g) radiodifuzarea operei;

h) retransmiterea de cablu a operei;

i) realizarea de opere derivate.

2. Clasificarea elementelor patrimoniului

Dacă patrimoniul cuprinde drepturile și obligațiile cu conținut economic ce aparțin unei persoane, deci care pot fi exprimate pecuniar, se poate concluziona că din patrimoniu nu pot face parte *drepturile personal nepatrimoniale*, cum ar fi dreptul la nume, dreptul la onoare, dreptul la reputație etc.

Atingerea adusă unui asemenea drept nepatrimonial se poate concretiza într-o *creanță cu titlu de despăgubire*, adică într-un element activ al patrimoniului dar acest fapt nu este de natură să conteste departajarea drepturilor patrimoniale de cele personal nepatrimoniale.

Spre exemplu, atingerea adusă dreptului la onoare al unei persoane prin afirmații calomnioase despre acea persoană poate conduce la obligarea celui care le-a făcut la plata, către cel al cărui drept subiectiv personal nepatrimonial a fost atins, a unei despăgubiri.

În patrimoniul persoanei vătămate vom identifica dreptul de creanță împotriva autorului faptei ilicite, în quantumul stabilit de instanță sau de părți. Dar această creanță apare ca efect al atingerii dreptului personal-nepatrimonial care, *în această calitate, rămâne întotdeauna în afara patrimoniului*, așa cum este cazul tuturor drepturilor subiective ce aparțin acestei categorii de drepturi.

În subsidiar, când vorbim despre clasificarea elementelor patrimoniului, nu vom analiza clasificarea cunoscută a drepturilor subiective patrimoniale în *drepturi reale și drepturi de creanță*, deși este evident că acestea constituie conținutul patrimoniului.

3. Caracterele juridice ale patrimoniului

Patrimoniul este o universalitate juridică.

Patrimoniul cuprinde drepturile și obligațiile cu conținut economic ce aparțin unui subiect de drept, privite însă în *totalitatea lor*, fără a ne interesa

identitatea fiecărui drept sau identitatea fiecărei obligații. Aceasta înseamnă că patrimoniul apare ca o *universalitate juridică*, cu două caracteristici:

a) drepturile și obligațiile care constituie patrimoniul sunt legate între ele, *formând un tot unitar*; există și ipoteza în care patrimoniul este format dintr-o grupare de mase de bunuri, *fiecare masă* având un regim juridic distinct;

b) drepturile și obligațiile cu conținut economic ce intră în alcătuirea patrimoniului sunt *distincte* de universalitate, așa încât modificările care se produc în legătură cu aceste drepturi și obligații nu afectează *însăși universalitatea*, în ansamblul ei, care există indiferent de fluctuațiile ce au loc în interiorul său.

Libertatea existenței patrimoniului raportat la voința titularului său îl diferențiază de universalitatea de fapt, care reprezintă o colecție de bunuri, care se formează prin voința titularului, atunci când titularul bunurilor respective le atribuie acestora, privite în ansamblu, o anumită destinație.

Patrimoniul este o universalitate juridică, o universalitate de drept, care există independent de voința titularului ei. Această caracteristică deosebește patrimoniul de ceea ce se numește uneori universalitate de fapt. În cazul unei universalități de fapt, se are în vedere împrejurarea în care, prin voința titularului, în general proprietarul, mai multe bunuri sunt grupate, iar gruparea, în ansamblul ei, primește o anumită destinație sau este privită ca atare. De exemplu, o persoană decide să vândă colecție de CD-uri ce îi aparține. În această situație, colecția formează o universalitate de fapt, pentru că nu interesează individualitatea fiecărui CD din cele care o compun, ci interesează că toate CD-urile formează colecția ce aparține proprietarului ei. În orice caz, ea este un element component al patrimoniului aceleiași persoane. Același raționament se aplică în cazul unor colecții de tablouri, colecții numismatice etc..

În doctrina de specialitate s-a discutat despre posibilitatea transformării unei universalități juridice, precum patrimoniul, într-o universalitate de fapt, susținându-se că universalitatea de drept poate fi convertită în universalitate de fapt prin voința titularului fiind dat ca exemplu cazul testatorului care face legat particular ce are ca obiect mai multe lucruri sau drepturi determinate ori chiar întreaga avere.

Orice persoană are un patrimoniu

Persoanele fizice și juridice, fiind subiecte de drept, au aptitudinea permanentă de a dobândi drepturi și de a-și asuma obligații, acestea neputând exista fără un patrimoniu. Patrimoniul este indisolubil legat de personalitatea juridică, fiind o emanație a acesteia. La fel, patrimoniul nu poate exista fără un titular.

Calitatea de subiect de drept civil, de participant la raporturile juridice civile a unei persoane fizice sau juridice se bazează și pe existența unui patrimoniu. Pentru persoanele fizice, acest caracter are valoare de axiomă. Oricât de modest ar fi cineva, are totuși un minimum de bunuri ce îi alcătuiesc patrimoniul. La rândul lor, persoanele juridice sunt titulare ale patrimoniului necesar îndeplinirii scopului pentru care au fost înființate, indiferent care ar fi acesta: economic, de binefacere, de asistență mutuală pentru membrii lor, cultural, sportiv etc. Mai mult, legea prevede *existența unui patrimoniu ca una dintre condițiile esențiale pentru însăși existența persoanei juridice*. Astfel, art. 187 NCC dispune că “*orice persoană juridică trebuie să aibă o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui scop licit și moral, în acord cu interesul general*”.

Patrimoniul este unic

Oricât de multe drepturi și obligații ar cuprinde, *fiecare subiect de drept, persoană fizică sau juridică, are un singur patrimoniu*. Legea nu permite ca același subiect de drept să fie titularul mai multor patrimonii. Faptul că, spre exemplu, în dreptul comercial român este posibilă constituirea unei societăți comerciale cu răspundere limitată *cu un asociat unic* nu trebuie să ne conducă la o altă concluzie. Astfel, dacă acest unic asociat al unei asemenea societăți comerciale este o persoană fizică, nu înseamnă că respectiva persoană apare ca titulară a două patrimonii: cel propriu și cel al societății al cărei unic asociat este. În realitate, ea este titulara unui *patrimoniu unic*, în care vom găsi dreptul pe care îl are asupra părților sociale cu care a contribuit la înființarea *unei personae juridice distincte*, însăși societatea comercială. La rândul ei, aceasta din urmă are un *patrimoniu propriu*, ca persoană juridică, distinct de cel al asociatului unic inițiator și constitutor al societății. Același va fi și situația persoanei fizice autorizate să desfășoare activități economice în temeiul O.G. nr. 44/2008, titulară a patrimoniului propriu, dar și al patrimoniului de afecțiune necesar realizării activității economice, separat de gajul general al creditorilor ei personali [art. 2 lit. j) din ordonanță].

Divizibilitatea patrimoniului

Dat fiind faptul că patrimoniul este unic, aceasta nu înseamnă că el este și indivizibil, în sensul că toate componentele sale ar avea unul și același regim juridic. Patrimoniul unui subiect de drept poate fi *divizibil* în mai multe categorii, grupe sau mase de drepturi și obligații, fiecare dintre acestea având *un regim juridic distinct*, în raport cu scopul pentru care o astfel de divizare a patrimoniului a fost realizată.

Trăsătura esențială a divizibilității patrimoniului este consacrată cu valoare de principiu în art. 31 alin. (2) NCC, care dispune în mod limpede că patrimoniul unui subiect de drept, persoană fizică sau juridică, *poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectățiuni*, în cazurile și în condițiile prevăzute de lege. Astfel, orice societate comercială, ca subiect de drept, are un patrimoniu propriu care cuprinde mai multe mase de bunuri – mobile, imobile, fonduri bănești –, fiecare având un regim juridic distinct. Sau o unitate administrativ-teritorială, ca persoană juridică de drept public, are un patrimoniu propriu, supus și normelor juridice de drept civil, care cuprinde bunuri ce fac parte din *domeniul public de interes local* și bunuri ce fac parte din *domeniul privat* al acesteia. În timp ce bunurile din domeniul public sunt *inalienabile, imprescriptibile și insesizabile*, cele din domeniul privat *sunt supuse dispozițiilor de drept comun*, dacă prin lege nu se prevede altfel [3].

În cazul persoanelor căsătorite, fiecare dintre soți poate avea în patrimoniul său atât bunuri proprii, cât și bunuri comune, potrivit regimului matrimonial pe care soții și l-au ales. Într-adevăr, în concordanță cu realitățile social-economice, spre deosebire de dispozițiile fostului Cod al familiei, în prezent abrogat în mod expres, care prevedeau ca unic regim matrimonial al soților comunitatea de bunuri a acestora, art. 312 NCC dispune că viitorii soți au posibilitatea să își aleagă *regimul matrimonial* dintre următoarele regimuri prevăzute de text: comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională.

Patrimoniul, deși unic, are aptitudinea de a fi împărțit în mai multe grupe de drepturi sau obligații, fiecare cu o destinație sau afectățiune distinctă și determinată. Izvorâtă din concepția germană a patrimoniului afectățiune (*Zweckvermögen*), această orientare și-a găsit și exprimarea legislativă în art. 30 C. Fam privind comunitatea matrimonială. Astfel, patrimoniul unei persoane căsătorite este divizat în masa bunurilor comune și în cea a bunurilor proprii. Prin urmare, dacă un imobil înstrăinat face parte de masa bunurilor proprii ale unui soț, suma primită drept preț va intra prin efectul subrogației reale cu titlu universal în aceeași masă comună, deși principiul comunități matrimoniale este că orice bun dobândit în timpul căsătoriei este bun comun al soților. La fel, creditorii personali ai unuia dintre soți pot urmări doar bunurile proprii ale acestuia.

Inalienabilitatea patrimoniului

Patrimoniul este strâns legat de persoana căreia îi aparține, atâta timp cât aceasta există ca subiect de drept. Persoanele fizice pot înstrăina drepturi sau chiar obligații (în anumite cazuri) *ut singuli*, dar nu pot transmite prin acte

inter vivos, întreg patrimoniul lor. Acesta va putea fi transmis numai prin succesiune, în momentul încetării din viață a titularului lui.

4. Funcțiile patrimoniului

Patrimoniul îndeplinește trei funcții, esențiale în importanța lor: patrimoniul constituie gajul general al creditorilor, realizează subrogația reală cu titlu universal și face posibilă transmisiunea universală și cu titlu universal a drepturilor și obligațiilor.

4.1 Gajul general al creditorilor chirografari

Patrimoniul constituie singura garanție generală a tuturor creditorilor titularului său, astfel încât acesta din urmă răspunde, potrivit art.1718 C. civ., mai sus citat, cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Astfel creditorii chirografari vor urmări în comun și proporțional oricare din bunurile aflate în patrimoniul debitorului lor pentru a-și satisface creanțele, fără însă a îl putea opri să le înstrăineze. Deoarece obiectul gajului general nu îl reprezintă bunurile individual determinate, debitorul poate să încheie acte de dispoziție juridică asupra acestora, opozabile creditorilor. Pe cale de consecință, în momentul execuției silite, creditorul va putea urmări doar bunurile existente în patrimoniul debitorului precum și bunurile ce vor intra, între timp, în același patrimoniu. Spre deosebire de dreptul de gaj, care este un drept real accesoriu dreptului de creanță, cu rol de garanție specială a creditorilor asupra unor bunuri mobile determinate, gajul general al creditorilor ca funcție a patrimoniului nu beneficiază de atributul de urmărire (posibilitatea de a urmări bunul gajat în mâna oricărei terțe persoane) și de atributul de preferință (recuperarea creanței cu prioritate înaintea creditorilor gajiști ulteriori sau a creditorilor chirografari), fiind însă aplicabil întregului patrimoniu.

Dreptul de gaj general al creditorilor chirografari nu are nimic comun cu noțiunea de gaj ca și garanție reală, care implica deposedarea debitorului de bunul determinat, constituit ca amanet. Fără a-l deposeda pe debitor, dreptul de gaj general al creditorilor chirografari îndreptățește pe creditorii să urmărească, în realizarea creanțelor lor, întregul activ al debitorului, considerat ca universalitate juridică existent, independent de bunurile individuale care o compun la un moment dat. Acest drept nu implica indisponibilizarea bunurilor debitorului și nu conferă creditorilor nici dreptul de preferință, pe care le conferă drepturile reale și garanțiile reale.

În schimb, dreptul de gaj general al creditorilor chirografari îi îndreptățește pe creditori să recurgă la măsuri conservatorii și preventive (de exemplu, sechestrul asigurator, punerea de peceți, actiunea oblică, cererea de separate a patrimoniului succesoral de patrimoniile moștenitorilor etc), menite să preîntâmpine ajungerea debitorului în stare de insolvabilitate și respective să readucă în patrimonial acestuia bunurile prin a căror înstrăinare și-a provocat ori și-a agravat o asemenea stare.

4.2 Subrogația reală

În dreptul civil subrogația este personală și reală. Subrogația reală înseamnă înlocuirea unui lucru cu un altul, a unei valori cu o alta, așa cum se întâmplă atunci când suma obținută pe un lucru înlocuiește poziția juridică a bunului înstrăinat. Subrogația personală sau subrogația în drepturile creditorului, întâlnită în materia obligațiilor, constă în înlocuirea creditorului dintr-un raport juridic obligațional cu o terță persoană care plătește datoria creditorului și care astfel devine noul creditor al debitorului.

Creditorul astfel înlocuit se numește creditor plătit sau accipiens, deoarece el a acceptat plata. Terțul care îl înlocuiește se numește terț sau creditor subrogat (solvens) pentru că el a efectuat plata. Debitorul se numește debitor cedat. Acțiunea de restituire a solvensului (a terțului care a achitat datoria care nu-i aparținea) se poate întemeia fie pe o plată nedatorată, dacă acțiunea se îndreaptă împotriva accipiensului, fie pe o gestiune de afaceri sau îmbogățire fără justă cauză, dacă se pornește împotriva debitorului. Dezavantajul acestor acțiuni constă în faptul că terțul plătit nu poate beneficia de garanțiile și accesoriile dreptului de creanță, garanții pe care creditorul le-a avut față de debitor. Din aceasta cauză legiuitorul a pus la dispoziția celor interesați instituția juridică a plății prin subrogare (art. 1106-1109 C.civ), prin intermediul căreia drepturile creditorului se transmit solvensului, care avea calitatea de terț față de raportul juridic inițial intervenit între creditor și debitor. Legiuitorul a introdus în mod eronat dispozițiile referitoare la plată prin subrogare în capitolul rezervat stingerii obligațiilor (art. 1106-1109 C.civ.), deoarece elementul caracteristic al acestei instituții îl constituie substituirea terțului plătit în drepturile creditorului, nu stingerea obligațiilor. Doar atunci când datoria s-a plătit creditorului inițial, în locul debitorului cedat are loc înlocuirea noului creditor prin subrogare. Persoana care plătește datoria altuia (solvensul) își rezervă dreptul de a fi plătit de debitor, exceptând cazul când a dorit să-l gratifice. Creanța creditorului inițial se stinge prin plata cu subrogații. În situația în care obligația nu s-ar stinge ci s-ar naște o nouă obligație, atunci

această operațiune juridică ar fi o novăție cu schimbare de debitor. În cazul subrogației, singurul element nou în raportul de obligație este faptul că debitorul rămâne în continuare obligat față de solvens, creanță rămânând neschimbată.

Subrogația reală este universală în etapa în care privește un patrimoniu, locul unui bun din cuprinsul acestuia fiind schimbat cu un alt bun. Spre exemplu, locul unui bun din patrimoniu care este înstrăinat este luat de prețul încasat, iar dacă prețul este investit într-un alt bun, acesta intră în patrimoniu în locul valorii respective (astfel subrogația vizează acoperirea cuantumului bunului și nu neapărat înlocuirea cu un bun similar).

Subrogația reală este cu titlu universal atunci când înlocuirea unui bun determinat cu un alt bun operează în unor bunuri individual determinate din patrimoniu cu regim juridic distinct și nu afectează universalitatea juridică a patrimoniului.

Subrogația în drepturile creditorului (schimbarea creditorului) prin plata creanței îndeplinește funcția de garanție pentru terțul plătitor. În același timp ea îndeplinește și funcția de creditare a debitorului, iar terțul (creditorii debitorului) nu suferă nici un prejudiciu prin schimbarea persoanei creditorului. Noul creditor beneficiază nu numai de demersurile active judiciare ce puteau fi introduse de creditorul inițial ci și de acțiunile sale personale. În situația în care primele acțiuni nu-i asigură suficientă protecție, el va putea recurge la acțiunile personale obținute pe calea subrogației.

În raport de sursele sale, subrogația este de două feluri: subrogație legală, atunci când ia naștere în puterea legii fără să fie cerut consimțământul părților, și subrogație convențională, care ia naștere prin voința și acordul părților, fiind consimțită fie de creditor, fie de debitor.

Subrogația reală operează de plin drept (*ope legis*), fără a fi necesar consimțământul creditorului plătit sau al debitorului a cărui datorie se plătește. Astfel, potrivit art. 1596 C.civ., subrogația operează de drept, adică automat, fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei condiții speciale, în următoarele cazuri :

-în folosul celui care, fiind el însuși creditor al aceluiași debitor, plătește pe un alt creditor care are preferință. Astfel, un creditor chirografar plătește pe un creditor privilegiat sau ipotecar și se subrogă în drepturile acestuia. Tot astfel, un creditor ipotecar a cărui ipotecă are un rang inferior plătește pe un creditor ipotecar cu rang superior, subrogându-se în drepturile creditorului plătit;

-în folosul celui care, dobândind un bun ce face obiectul unei garanții asupra acestuia (privilegiu sau ipotecă mobilă sau imobiliară sau altă

garanție), plătește pe titularul creanței, pentru a preîntâmpina urmărirea bunului, respectiv înstrăinarea lui prin vânzarea publică sau însușirea sa în contul creanței.

-în folosul celui care, fiind obligat cu alții sau pentru alții la plata datoriei, are interesul să stingă datoria și îl plătește pe creditor. Intră în această categorie codebitorul solidar, codebitorul dintr-o obligație indivizibilă, fidejutorul;

-în folosul moștenitorului care plătește din bunurile sale datoriile moștenirii. Acceptând succesiunea, moștenitorul răspunde pentru datoriile succesiunii numai cu și în limitele activului acesteia. Uneori, însă, pentru a evita o urmărire inoportună a unui bun succesoral, moștenitorul poate avea interesul să plătească pe un anumit creditor al moștenirii, subrogându-se în drepturile acestuia;

În alte cazuri prevăzute de lege precum :

-subrogația care se realizează în cazul asigurărilor, dacă riscul asigurat s-a produs, când societatea de asigurări se subrogă ex lege în drepturile asiguratului despăgubit împotriva celui vinovat de producerea prejudiciului. În acest sens art. 2210 alin.(1) C.civ. prevede : „ *În limitele indemnizației plătite, asiguratorul este subrogat în toate drepturile asiguratului sau ale beneficiarului asigurării împotriva celor răspunzători de producerea pagubei, cu excepția asigurărilor de persoane*”.

-se mai poate identifica o asemenea subrogație legală și în cazul înstrăinării bunului obiect al locațiunii, când debitorul se subrogă în drepturile locatorului inițial, conform art. 1813 C.civ. Cu toate acestea, subrogația realizată astfel se produce și cu privire la obligațiile vechiului locator, astfel încât avem de a face cu mai mult decât o subrogație legală, cu o cesiune legală de contract;

-un alt caz de subrogație personală legală este cea prevăzută în cazul plății nedatorate, de art. 1342 alin.(2) C.civ., care prevede că cel care a plătit către un accipiens de bună-credință, iar plata nu se poate restitui din motivele indicate de art. 1342 alin(1) C.civ., „*are un drept de regres împotriva adevăratului debitor în temeiul subrogației legale în drepturile creditorului plătit*”.

4.3 Transmisiunea universală și cu titlu universal

Transmisiunea universală reprezintă transmiterea conținutului patrimoniului, a elementelor sale, ca universalitate sau ca o fracțiune din

universalitate, având în vedere că patrimoniul durează atâta timp cât exista titularul sau.

Transmiterea universală are loc atunci când întregul patrimoniu se transmite către un singur succesor având ca obiect patrimoniul ca universalitate. Transmiterea universală operează în cazul decesului persoanei fizice sau al reorganizării persoanei juridice.

Transmisiunea cu titlu universal se face către doi sau mai mulți succesori care dobândesc o cota din patrimoniu ce conține atât activ, cât și pasiv și are ca obiect patrimoniul fracționat.

Cu toate că transmisiunea privește atât activul cât și pasivul în integralitatea lor sau numai fracțiuni din acestea, nu sunt transmisibile drepturile și obligațiile *intuitu personae*, cum ar fi dreptul de uzufruct, uzul și abitația.

5. Drepturile patrimoniale

Drepturile și obligațiile civile, în funcție de conținutul acestora, se clasifică în patrimoniale și nepatrimoniale. Drepturile subiective civile și obligațiile corelative care pot fi evaluate în bani sunt patrimoniale.

Drepturile patrimoniale se divid în mai multe categorii: drepturi reale, drepturi personale sau drepturi de creanță și drepturi intelectuale.

Diviziunea drepturilor patrimoniale în drepturi reale și drepturi personale provine din dreptul roman și este considerată a fi diviziunea principală a acestora.

Drepturile reale sunt drepturile subiective civile care au un conținut patrimonial în virtutea căruia titularul acestora poate să exercite orice atribuții fără intervenția altor persoane.

Drepturile reale sunt: dreptul de proprietate, dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de servitute, dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, alte drepturi reale recunoscute de lege, drepturile reale de garanție.

Drepturile reale au efect *erga omnes*.

5.1 Drepturile care privesc latura patrimonială a drepturilor de creație intelectuală

Drepturile de proprietate intelectuală se împart în două categorii și anume:

- Drepturi personale nepatrimoniale: dreptul de a decide dacă, în ce mod și când va fi adusă opera la cunoștință publică, dreptul de a fi recunoscut ca autor al operei, dreptul de a pretinde respectarea

integrității operei, dreptul de a decide sub ce nume va fi adusă opera la cunoștință publică etc.

- Drepturi patrimoniale - se evidentiază două laturi: dreptul real, de proprietate asupra obiectului prin care se concretizează creația intelectuală (manuscris, desen etc.) și dreptul patrimonial de exploatare a creației intelectuale (tipărirea manuscrisului, difuzarea melodiei la radio etc).

Acestea fac obiectul dreptului proprietății intelectuale, ramura distinctă a dreptului privat.

6. Dreptul de creanță

Dreptul de creanță este dreptul patrimonial în virtutea căruia subiectul activ (creditor) poate pretinde o anumită conduită subiectului pasiv (debitor) respectiv de a da, a face sau a nu face ceva, în caz contrar, titularul dreptului putând apela la forța de constrângere a statului.

Caracteristicile dreptului de creanță:

- este un drept subiectiv;
- drepturile de creanță sunt concrete și sunt născute din raporturi juridice obligaționale, din acte civile obligaționale sau delicate-daune;
- dreptul de creanță are un subiect pasiv care este obligat a da, a face sau a nu face ceva.

Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță

- drepturile reale sunt **drepturi absolute** și sunt opozabile tuturor
- drepturile de creanță sunt **drepturi relative** pentru că sunt opozabile doar subiectului pasiv determinat căruia îi revine obligația de a da , a face sau a nu face ceva.

Asemănări

- ambele izvorăsc din acte sau fapte juridice
- ambele sunt patrimoniale, ~~au expresie economică~~ pot fi exprimate în bani
- ambele sunt drepturi subiective
- ambele nasc drepturi și obligații

Deosebiri:

- dreptul real -obligatia se adresează tuturor;
- dreptul de creanță -obligatia se adresează subiectului concretizat;

- dreptul real -contine obligația generală de a-i fi respectat acest drept titularului;
- dreptul de creanta- conține obligația concretă a subiectului pasiv de a da, face sau a nu face ceva;
- dreptul real-este limitat
- dreptul de creanta--este nelimitat deoarece este născut din voința părților;
- dreptul real- are caracter de perpetuitate și o durată mai lungă;
- dreptul de creanta- este temporare, este supus prescripției de 3 ani;
- dreptul real-are 2 prerogative (dreptul de a urmări și dreptul de preferință)
- dreptul de creantă-are prerogativa de a cere executarea obligației ce rezulta din raportul juridic obligațional;
- dreptul real-nu este supus prescripției;
- dreptul de creantă este supus prescripției extinctive;

Dreptul de urmărire

Este prerogativa pe care o posedă titularului dreptului real de a urmări bunul ce reprezintă dreptul sau real, în deținerea oricui s-ar găsi, în vederea restabilirii situației anterioare. Ex: dacă bunul a fost furat proprietarul poate cere restituirea lui.

Dreptul de preferință

Este prerogativa pe care o posedă titularul dreptului real de a avea prioritate față de orice alt drept,cu privire la același bun, pe care poate să și-l valorifice înaintea titularilor altor drepturi. Ex: în cazul creditorului gajist.

7. Obligațiile reale

Obligațiile reale

Obligațiile reale se află într-o interdependență directă cu dreptul subiectiv protejat de lege, având efect corelativ. Obligațiile reale nu pot sta în mod individual și conceptual în conduita părților raportului juridic real fiind mereu circumstanțiate cauzei reale. Astfel, obligațiile reale constau în anumite îndrituiri stabilite de cadrul normativ sau stabilite prin acte juridice, de către părți, a căror existență este determinată, de regulă, de faptul stăpânirii unui anumit bun. Respectarea lor ca și obligații relative se răsfrânge asupra tuturor terților, respectiv succesorilor celui

obligat inițial, inclusiv succesorilor cu titlu particular, cu titlu universal, universali sau chirografari, ele se transmitându-se odată cu bunul.

Obligațiile reale diferă de obligațiile civile corelative drepturilor de creanță (care sunt opozabile doar debitorului inițial și succesorilor universali sau cu titlu universal) prin aceea că sunt opozabile atât debitorului inițial cât și dobânditorului ulterior și succesivi ai bunului în legătură cu care s-a născut obligația.

Obligațiile reale sunt de 2 feluri:

Obligațiile *scriptae în rem* (opozabile și terților). Aceste obligații sunt corelative unor drepturi de creanță (patrimoniale) și sunt strâns legate de stapanirea unui bun de către o altă persoană decât proprietarul ori titularul unui altdrept real principal asupra acelui bun. Ex: Locatorul vinde apartamentul închiriat unui terț cumpărător, iar acest terț cumpărător care dobândește dreptul de proprietate este obligat să respecte locațiunea locatarului făcută înainte de vânzare până la data la care ea a fost stabilită cu fostul proprietar. Obligații sunt opozabile terților, pentru simplu motiv ca orice dobânditor al bunului închiriat sau arendat trebuie să respecte manifestarea de voință anterior exprimată cu valoare de consimțământ privind unul din atributele dreptului de proprietate existent la data înstrăinării, contractul încheiat de antecesorul sau, devenind locator sau arendator.

Obligații *propter in rem*

Sunt îndatoriri pozitive (de a face) sau negative (de a nu face) care decurg din deținerea exclusivă sau neexclusivă a unor bunuri și care obliga numai în legătură cu acele bunuri, adică propter in rem.

Fiind accesorii ale deținerii unui anumit bun, ele se transmit odată cu bunul fără a fi nevoie de nici o formalitate specială de publicitate sau înscriere în cartea funciara.

a.Obligațiile prevăzute în sarcina detinatoriilor de terenuri de a îngriji si cultiva proprietatea funciara.

b.Obligațiile privind protecția vânatului, să permită exercitarea vânatului,să ia măsuri de protecție a vânatului și a mediului său.

c.Obligația de ganituire care dispune ca orice proprietar poate îndatora pevecinul sau la ganituirea proprietății lipite cu a sa, cheltuielie se vor face pe jumătate.

d.Obligația de a contribui la cheltuielile de întreținere și construire a zidului comun (între vecini).

e.Obligațiile privind servitutiile naturale sau legale, servitutea de surgerea apelor.

f.Obligațiile reale accesorii dreptului de uzufruct, obligația de a face inventarul și a constata starea imobilelor, de a face reparațiile de întreținere.

g.Obligația propter rem în sarcina proprietarilor inițiali sau actuali care, invocând accesiunea, optează pentru păstrarea lucrării, de a achita contravaloarea lucrării asupra construcției edificate de către constructorul de bună sau rea-credința.

Obligațiile propter in rem după sursa lor pot fi: obligații propter in rem **legale** care sunt prevăzute express de lege și care se clasifică în pozitive (*facere*) sau negative (*non facere*).

Obligația reală de *non facere* constă în conduita terțului de a nu aduce atingere în niciun fel deținerii și exercitării de către titular a reprezentării dreptului de proprietate asupra lucrului.

Obligațiile propter in rem convenționale

Ele se crează ca rezultat al acordului de voință complet asupra exercitării dreptului care poate fi afectat de modalități (termeni, condiții și sarcini), aceasta este o obligație pe care și-o asuma proprietarul unui fond aservit, cu ocazia constituiri unei servituți de trecere, de a efectua lucrările necesare exercițiului normal al servituții. Această obligație este *propter rem*, deoarece se va transmite, ca un accesoriu al fondului aservit, la toți dobânditorii succesivi fără a fi necesară o nouă convenție în acest sens și fără nici o altă formalitate.

CLASIFICAREA DREPTURILOR PATRIMONIALE CLASIFICAREA DREPTURILOR REALE

1. Clasificarea drepturilor patrimoniale în drepturi reale și drepturi de creanță

Patrimoniul este compus în exclusivitate din drepturi patrimoniale, respectiv acele drepturi subiective civile care au un conținut pecuniar. Acestea se pot împărți în două mari categorii: *drepturi reale* și *drepturi de creanță*.

Dreptul real – jus în re – este acel drept subiectiv civil în baza căruia titularul său poate să-și exercite atributele (posesia, folosința, dispoziția) asupra unui lucru determinat, în mod direct și nemijlocit, fără a fi necesar aportul unei alte persoane.

Literatura juridică este unanimă în a aprecia că *dreptul real naște un raport juridic civil între persoane cu privire la un lucru determinat*. Se are în vedere așadar, caracterul social al raportului juridic civil.

Dreptul real crează, deci, un raport ce se stabilește cu privire la un lucru determinat, între *una sau mai multe persoane determinate, ca subiect activ, și toate celelalte persoane, ca subiect pasiv nedeterminat*, care au obligația generală negativă de a nu face nimic de natură a stânjeni exercitarea dreptului real de către titularul său. Principiul care guvernează dreptul real în această împrejurare poate fi circumstanțiat la adagiul “*sic utere tuo alterum jus non lederae*”

Dreptul de creanță – jus ad rem – este acel drept subiectiv civil patrimonial în virtutea căruia subiectul activ – denumit *creditor*, poate pretinde subiectului pasiv, numit *debitor*, să dea, să facă sau să nu facă ceva, impunând practic o anumită conduită acestuia.

Este necesar a fi evidențiat sub aspect comparativ, elementele de diferență dintre dreptul real și cel de creanță.

Asemănarea între categoria de drepturi civile reale și a celor de creanță este dată de faptul că ambele fac parte din categoria drepturilor subiective patrimoniale.

Diferențierea între ele își are temeiul în *caracterul absolut al dreptului real și caracterul relativ al celui de creanță* și se concretizează în următoarele:

a) *Individualizarea subiectelor*. În cazul dreptului real este determinat numai *subiectul activ* – titularul dreptului subiectiv – pe când subiectul pasiv, este nedeterminat fiind reprezentat de toate persoanele fizice sau juridice ce trebuie să respecte dreptul real existent. În cazul dreptului de creanță atât subiectului activ – creditorul – cât și subiectul pasiv – debitorul – sunt determinate sau cel puțin determinabile.

b) *Conținutul obligației corelative*. Dreptului real îi corespunde obligația generală și negativă, ce incumba tuturor, de a nu face nimic de natură să aducă atingere exercițiului dreptului de către titularul său. Dimpotrivă, dreptului de creanță îi corespunde obligația subiectului pasiv determinat (debitorul) – de a da, a face sau a nu face ceva în raport de subiectul activ.

c) *Efectele juridice ale drepturilor*. Numai dreptul real da naștere la două efecte specifice: *dreptul de urmărire și dreptul de preferință*.

Dreptul de urmărire este posibilitatea legală recunoscută titularului unui drept real, de a pretinde lucrul său aflat în stăpânirea oricui ar fi, în mod nelegitim sau precar, pentru a-și restabili, astfel, dreptul ce-i aparține, în plenitudinea atributelor recunoscute de lege (posesie, folosință, dispoziție). Astfel, dacă un bun a fost pierdut sau furat, proprietarul are dreptul să pretindă restituirea lui de la orice persoană, nu numai de la găsitör sau de la autorul furtului.

Dreptul de creanță, având un caracter relativ, nu are un astfel de efect, ci conferă titularului sau doar posibilitatea de a pretinde *numai debitorului*, iar în caz de deces, succesorilor acestuia executarea obligației asumate.

Dreptul de preferință constă în facultatea pe care o conferă dreptul real de a avea prioritate față de orice alt drept, prioritate ce dă putință satisfacerii titularului dreptului real înaintea titularilor altor drepturi. Astfel, dacă un drept de creanță este însoțit de un drept de gaj, care-l garantează, titularul dreptului real de garanție are putință de a-și satisface creanță înaintea altor creditori care nu au garantată creanță lor printr-un asemenea drept real accesoriu.

În ipoteza în care ar exista un concurs între titularii mai multor drepturi reale, urmează a avea prioritate acel care și-a făcut mai întâi opozabil dreptul față de toți, prin îndeplinirea formelor de publicitate, deoarece acesta va avea dreptul de preferință față de ceilalți: *qui prior tempore potior jure...*

d) *Criteriul numeric*. Drepturilor reale sunt expres reglementate de lege. *Per a contrario*, drepturile de creanță sunt nelimitate ca număr, ele depinzând de interacțiunea dată de subiectele de drept care, prin diversitatea raporturilor juridice dintre ele, prin acte sau fapte, pot da naștere unei multitudini de raporturi juridice obligaționale, adică unor drepturi de creanță.

La limita între drepturile reale și cele de creanță se află două **categorii juridice de obligații**.

Acestea sunt reprezentate de *obligațiile reale de a face* –obligații *propter rem* – și de obligații opozabile terților – obligații *scriptae in rem*.

Obligațiile „propter rem” sunt îndatoriri care incumbă deținătorului unui bun determinat și au ca izvor *legea* sau *convenția părților*.

Obligațiile „scriptae în rem”, se individualizează prin faptul că sunt atât de strâns legate de stăpânirea unui bun, încât creditorul nu poate obține îndeplinirea dreptului său decât dacă dobânditorul actual al bunului va fi obligat să respecte acest drept, deși nu a participat direct și personal la nașterea raportului juridic de obligație. Este cazul locatarului unui bun pe care locatorul l-a înstrăinat după încheierea contractului de închiriere. Dobânditorul bunului trebuie să respecte termenii folosinței bunului date locatarului de către fostul titular al dreptului.

2. Clasificarea drepturilor reale

Drepturile reale se clasifică în *drepturi reale principale* și *drepturi reale accesorii*, după cum au sau nu o existență *de sine stătătoare*.

Drepturile reale principale sunt acele drepturi care au o existență de sine stătătoare, *în raport cu alte drepturi reale sau de creanță*.

Drepturile reale accesorii *sunt afectate garantării unor drepturi de creanță* și, în consecință, existența lor depinde în mod direct de existența dreptului garantat. Astfel, drepturile reale accesorii sunt subsecvente pe lângă drepturile de creanță.

În dreptul civil român în vigoare, drepturile reale principale sunt reprezentate de *dreptul de proprietate* și *dezmembrămintele* acestuia.

Dreptul de proprietate este necesar și imperativ tuturor drepturilor patrimoniale, cărora le determină esența și caracterul de drept subiectiv civil.

Dreptul de proprietate se împarte, ca și clasificare generală, în drept de *proprietate publică* și *drept de proprietate privată*.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt drepturi reale principale, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului. Codul civil reglementează următoarele dezmembrăminte:

- dreptul de uzufruct
- dreptul de uz
- dreptul de abitație
- dreptul de servitute
- dreptul de suferficiu

Drepturile reale accesorii sunt următoarele: dreptul de gaj, dreptul de ipotecă, privilegiile speciale și, ca drept real imperfect de garanție, dreptul de retenție.

Dreptul de gaj constă în dreptul recunoscut de către debitor creditorului asupra unui lucru mobil, în baza căruia creditorul poate, fie să rețină lucrul cu aprobarea instanței, fie să se despăgubească din prețul obținut pe el, cu preferință față de alți creditori, în cazul în care debitorul nu și-a executat de bunăvoie obligația.

Dreptul de ipotecă constă în garanția oferită creditorului (ipotekar) că se va despăgubi din valoarea unui imobil, cu preferință și indiferent în a cui apartenență s-ar găsi acel bun în momentul executării.

Privilegiile sunt cauze legale de preferință, în virtutea cărora, dată fiind calitatea creanței, creditorii pot obține plata datoriei cu preferință chiar înaintea creditorilor chirografari.

Dreptul de retenție este dreptul real consacrat de practică judiciară și literatură de specialitate, și constă în posibilitatea creditorului (debitor al obligației de restituire al lucrului altuia) de a reține acel lucru și a refuza restituirea lui până în momentul în care debitorul său (creditor al lucrului) îi va plăti sumele pe care le-a cheltuit cu conservarea, întreținerea și îmbunătățirea acelui bun.

Capitolul III

POSESIA

1. Noțiuni generale

Definirea posesiei. Posesia reprezintă deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru sau pentru noi. Noțiunea de deținere folosită de legiuitor, poate să dea naștere la confuzii, pentru că, ea are un alt înțeles juridic decât acela de posesie. Deținerea sau detenția nu se pot confunda cu posesia, ea nefiind o posesie în înțelesul propriu al cuvântului (posesie utilă), sensul ei fiind de detenție precară (pentru altul).

Dacă proprietatea este o stare de drept, posesia este o stare de fapt, iar cele două noțiuni nu se pot confunda. În sistemul nostru de drept, posesia este concepută ca o stare de fapt și nu ca o stare de drept.

Posesia este exercitiul unei stări de fapt asupra unui lucru care îi da vocație posesorului să se comporte ca și când ar fi adevăratul titular al unui drept real cu privire la lucrul respectiv (distincția trebuie avută în vedere după cum lucrul este mobil sau imobil).

Legiuitorul acorda protecție juridică și efecte acestei stări de fapt. Protecția acordată posesiei are mai multe explicații:

a) prin protejarea posesiei ca stare de fapt se consideră că este protejat și dreptul, ca stare de drept.

b) pentru cazurile în care posesia nu coincide cu dreptul real, existența ei este determinată de o anumită neglijență a proprietarului, care lasă să se creeze în favoarea unui terț o aparență de drept, iar prin protecția posesiei, indirect se sancționează proprietarul neglijent, în situația în care acesta nu reacționează juridic în termenul stabilit de lege. Sancțiunea ce poate interveni reprezintă pe de o parte pentru titularul dreptului real pierderea dreptului – prescripție extinctivă, iar pentru dobânditorul posesiei îndelungate un mod de dobândire a însuși dreptului subiectiv real- prescripția achizitivă.

Elementele constitutive ale posesiei

a) elementul *corpus*, constă în stăpânirea materială a bunului, concretizată în diverse acte ale subiectului activ ce pot fi luate ca atare. De regulă, el presupune un contact direct cu acesta, prin deținerea lui, cum ar fi: exercitarea unor acte de folosință, culegerea fructelor, aducerea unor modificări, transformări sau completări.

Stăpânirea materială a lucrului se concretizează printr-o varietate de manifestări ale posesorului în raport cu natura fizică a lucrului asupra căruia se exercita și dreptul real invocat de posesor, pentru că, se au în vedere toate drepturile reale susceptibile de a cuprinde în conținutul lor posesia (uzufructul, uzul, abitația, servitutea, superficia) și nu numai dreptul de proprietate.

Posesorul trebuie să exercite actele directe de stăpânire materială ca și titularul dreptului ce pretinde posesorul că îl are, și pe care acesta le-ar îndeplini în mod natural.

Elementul *corpus* poate fi exercitat de posesor și prin intermediul unei alte persoane (mandatar). Se vorbește într-o asemenea situație, de exercitarea posesiei *corpore aliena*.

b) Elementul *animus* este intenția, voința posesorului de a stăpâni bunul pentru sine, de a se comporta ca proprietar sau titular al unui drept real cu privire la lucrul ce-l are în posesie. Posesorul care are *animus* săvârșește acte de folosință sau acte juridice pe numele și în contul său. El are *animus domini* sau *animus sibi habendi* ori *animus possidendi*.

Dovada posesiei. A dovedi posesia înseamnă *a face dovada existenței celor două elemente la care ne-am referit*. Dar trebuie făcută distincția între *corpus* și *animus*, pentru că elementul material al posesiei este relativ ușor de dovedit; ca *fapt material* el poate fi dovedit prin orice mijloc de probă.

Elementul intențional este mult mai greu de dovedit; el este un element psihologic. Prin lege, însă, acest element se prezuma ori de câte ori o persoană are deținerea materială a bunului, pornind de la premiza că stăpânirea materială exprima și voință, că aceasta stăpânire să se facă sub nume de proprietar. Prezumția este relativă, cel care contestă posesia sub nume de proprietar având posibilitatea să o înlăture.

2. Dobândirea și pierderea posesiei

Dobândirea posesiei. Posesia se consideră dobândită când cele două elemente (*corpus* și *animus*), sunt reunite și aparțin aceleiași persoane.

Elementul material se dobândește fie printr-un fapt unilateral al posesorului, ce constă în exercitarea din proprie inițiativă a actelor materiale de deținere și folosință asupra unui lucru care nu a aparținut nimănui, dacă desfășoară o activitate din care să rezulte intenția de a se comporta ca stăpân al lucrului, fie prin predarea lucrului de către fostul posesor ori transmiterea lui de la vechiul posesor pentru cauza de moarte.

Elementul material al posesiei poate fi exercitat și printr-o altă persoană care stăpânește pentru posesor (chiriaș, depozitar). În asemenea situații elementul intențional există în persoană posesorului, numai cel material fiind exercitat printr-o altă persoană.

Elementul *animus* se dobândește numai în momentul în care cel care are deținerea materială a bunului își manifestă intenția de a păstra lucrul pentru sine, săvârșind acte pe care numai proprietarul le-ar putea face, cum ar fi: edificarea unei construcții, efectuarea de reparații mari la construcția existentă, sau alte acte care să nu lase vreo îndoială asupra caracterului lor.

Elementul intențional poate fi exercitat numai de posesor, neputând fi exercitat prin intermediul altei persoane. De la regula exercitării elementului *animus* numai de posesor există o singură excepție, la care se referă întreaga doctrină, aceea a situației persoanelor incapabile care neputând avea o voință juridică, pot dobândi posesia prin reprezentantul lor legal.

Pierderea posesiei. Posesia se pierde în caz de dispariție a ambelor elemente sau a unuia dintre acestea.

a) pierderea simultană a celor două elemente are loc fie ca urmare a înstrăinării lucrului, când vechiul posesor remite bunul dobânditorului, fie prin abandonarea lucrului, când vechiul posesor nu înțelege să mai exercite acte de folosință asupra lui.

b) pierderea unuia dintre cele două elemente, fie cel material, fie cel intențional, de asemenea are drept efect pierderea posesiei. Pierderea elementului material există în caz de imposibilitate de a mai exercita acte materiale de folosință asupra unui bun: cum este situația lucrului distrus, furat sau pierdut. Pierderea elementului intențional (*animus*) este mai greu de realizat, ea fiind cunoscută doar în cazul vânzătorului care continua să păstreze bunul vândut în calitate de chiriaș, posesia sa fiind exercitată în numele și contul cumpărătorului. În realitate, fostul proprietar devine simplu detentor precar, având doar *corpus*.

3. Calitățile și viciile posesiei

Pentru că o posesie să producă efectele prevăzute de lege, trebuie să aibă calitățile prevăzute de aceasta.

Ca să se poată prescrie se cere o posesie continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

Calitățile posesiei. Codul civil are în vedere cinci calități ale posesiei: continuă, neîntreruptă, netulburată, publică și sub nume de proprietar.

a) Posesia trebuie să fie **continuă**. Continuitatea înseamnă o succesiune normală a actelor de stăpânire, la intervale de timp normale, în raport cu natura lucrului, așa cum le-ar face orice bun proprietar. Numai aceste acte sunt de natură a-l avertiza pe proprietar că ar putea pierde proprietatea asupra bunului, proprietate câștigată de posesor prin prescripție achizitivă.

b) *Posesia trebuie să fie neîntreruptă*. Neîntreruperea posesiei se leagă mai mult de uzucapiune, pentru că o posesie întreruptă duce de fapt, la întreruperea duratei uzucapiunii. Spre deosebire de continuitate, care este opera posesorului, ea implicând folosirea posesiei de către posesor, întreruperea este faptul unui terț, care duce la desființarea posesiei. Dacă intervalele în stăpânirea lucrului duc doar la discontinuitate, posesia subzista.

c) *Posesia trebuie să fie netulburată*. Aceasta înseamnă că ea nu trebuie să fie fondată pe acte de violență.

d) *Posesia trebuie să fie publică*, adică să fie exercitată pe față, dând posibilitatea tuturor să cunoască faptul posesiei și în special persoanei în contra căreia ea se exercita.

e) *Posesia trebuie să fie neechivocă*. Unii autori considera că echivocul lovește elementul *animus* al posesiei, posesia fiind echivoca atunci când nu se cunoaște dacă ea este manifestarea unui drept, deoarece actele invocate au un caracter îndoielnic. Deși *animus sibi habendi* este prezumat, revendicantul poate demonstra caracterul echivoc al intenției posesorului.

Sunt acte de posesie echivocă, actele de stăpânire a unui bun făcute de mai multe persoane, fără că vreuna să pretindă o posesie distinctă de posesia celorlalți.

Viciile posesiei. Contrariul calităților posesiei constituie viciile acesteia.

Întrucât neîntreruperea posesiei și stăpânirea sub nume de proprietar nu pot fi calificate drept calități ale posesiei, în doctrina sunt considerate drept vicii ale posesiei: discontinuitatea, violența, clandestinitatea și echivocul.

Discontiunuitatea. Continuitatea posesiei nu exclude inermitementa în actele de folosință materială a bunului, cu condiția însă, că intervalul dintre actele respective să apară ca ceva normal, obișnuit în raport cu natura lucrului sau dreptului posedat.

Violenta. Acest viciu există atunci când posesia a fost dobândită și păstrată prin forță, deci prin mijloace violente.

Viciul violenței este *relativ, temporar și se aplică atât în privința posesiei nemișcătoarelor, cât și a bunurilor mișcătoare*.

a) este un viciu relativ, pentru a violența nu produce efecte decât față de persoanele între care s-a manifestat și, numai cel împotriva căruia s-oa exercitat violența o poate invoca drept viciu al posesiei.

b) viciul violenței este temporar, durata lui fiind determinată de timpul cât se exercita acte de violență. De îndată ce violența a încetat posesia redevine utilă.

c) poate fi aplicat atât în privința imobilelor cât și a bunurilor mobile, stăpânirea materială a tuturor bunurilor, indiferent de natura lor fiind susceptibilă de a fi dobândită și menținută prin violență.

Clandestinitatea. Clandestinitatea este acel viciu al posesiei ce constă în exercitarea ei pe ascuns de adversarul posesorului, încât acesta nu este în măsură de a putea să o cunoască.

Clandestinitatea este un viciu *temporar, relativ și în general se referă la bunurile mobile.*

a) este un viciu temporar, pentru că durează numai cât timp posesia se exercita pe ascuns, încetând în momentul în care ea devine publică.

b) caracterul relativ al viciului clandestinității rezultă din faptul că nu poate fi invocată decât de cel față de care posesia s-a exercitat pe ascuns.

c) clandestinitatea se poate concepe fără dificultate în materia lucrurilor mobile care pot fi ascunse mai ușor și greu de realizat în cazul imobilelor, care prin natura lor au nevoie de o posesie publică.

Echivocul. Posesia este echivoca ori de câte ori există îndoială asupra titlului sub care sunt săvârșite actele de folosință ale posesorului.

Acest viciu nu se confunda cu precaritatea; dacă în cazul precarității există în mod sigur dovada lipsei elementului intențional (*animus*) în cazul echivocului sunt doar îndoieli cu privire la natura caracterului său semnificația titlului cu care posesorul a intrat în posesiune.

Echivocul poate să apară atât în cazul posesiei bunurilor mobile, cât și a celor imobile. Frecvent este întâlnit în situația celor care au conviețuit cu defunctul și invocă fiecare din ei, posesia lucrurilor mobile ce au aparținut defunctului.

4. Precaritatea

Simplă deținere a unui bun – detenția precară – nu trebuie confundată cu posesia. Deși detentorul are stăpânirea materială a bunului, *el deține lucrul pentru altul și nu pentru sine.*

Au calitatea de detentori precari: depozitarul, locatarul, comodatorul, cărașul, creditorul gajist, uzufructuarul, uzuarul și orice altă persoană ce ar deține lucrul pe baza unui contract; tutorii numiți pentru administrarea averii minorului sau a persoanei pusă sub interdicție; sechestrul judiciar; executorii testamentari.

Uzufructuarul, uzuarul, titularul dreptului de abitație și a dreptului de servitute sunt posesori în limita acestui drept, dar sunt detentori precari cu privire la dreptul de proprietate ce aparține proprietarului.

Vânzătorul care nu predă bunul vândut, ca și executantul de lucrări ce nu a predat bunul executat, sunt detentori precari. Detentorii precari sunt și constructorii de rea-credință precum și beneficiarul unui antecontract de vânzare-cumpărare care a intrat în stăpânirea bunului.

Intervertirea precarității în posesie utilă. Codul civil prevede patru moduri de intervertire legală a precarității în posesie utilă.

a) când deținătorul lucrului primește cu bună-credință de la o a treia persoană, alta decât adevăratul proprietar, un titlu translativ de proprietate în privința lucrului ce deține (situația justului titlu).

Spre exemplu, locatarul cumpăra imobilul în care locuiește de la un „non dominus” pe care îl crede adevăratul proprietar al lucrului. Din momentul cumpărării titlului posesiei sale este intervertit, având un titlu de proprietar, care înlocuiește titlul precar. Pentru intervertirea titlului posesiei se impune însă că locatarul să nu fi cunoscut că transmitătorul este un *non-dominus* și, din momentul cumpărării să se comporte ca un adevărat proprietar.

b) când deținătorul lucrului *neagă dreptul celui de la care ține posesiunea* prin acte de rezistență la exercițiul său.

Pentru a opera acest caz de intervenție a titlului posesiei, negarea dreptului celui de la care detentorul precar are bunul trebuie să aibă loc în cadrul unui conflict între detentor și proprietar cum ar fi: refuzul depozitarului de a restitui bunul primit în depozit, al comodatarului de a restitui lucrul împrumutat, al chiriașului de a plăti chiria pretinzând că el este proprietar.

Negarea dreptului proprietarului se poate face în cadrul unui conflict judiciar, printr-o notificare sau îndeplinind public acte ce denotă că înțelege să se comporte ca un proprietar al bunului, acte cunoscute de proprietar, care însă nu a protestat.

Se impune ca detentorul să nege dreptul de proprietate al celui de la care ține posesiunea, pentru că simplă neexecutare a obligației din contract, cum ar fi neplata chiriei, nu poate duce la intervertirea titlului posesiei.

c) *când deținătorul strămută posesiunea, printr-un act cu titlu particular, translativ de proprietate, la altul, care este de buna-credință.*

În această situație, de fapt, nu se produce o intervertire a titlului detentorului precar prin schimbarea lui din detenție precară în posesie utilă. Detentorul precar creează prin fapta sa, calitatea de posesor unei terțe persoane. El, detentorul precar, nu mai are nicio calitate, iar terțul, dacă a dobândit cu bună-credință, devine posesor, posesia lui fiind o posesie utilă, pentru că el nu deține dreptul pe baza titlului inițial, ci în temeiul actului încheiat cu detentorul precar.

5. Efectele posesiei

Posesia, că stare de fapt, produce, conform legii, efecte juridice de o importanță deosebită.

Patru sunt efectele posesiei, recunoscute ca atare de toată literatura de specialitate și practică judiciară în materie:

- a) posesiunea creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului;
- b) posesorul de buna-credință a unui bun frugifer dobândește în proprietate fructele bunului posedat;
- c) posesia imobilelor este apărată prin acțiunile posesorii;
- d) posesia duce la dobândirea proprietății prin uzucapiune sau prescripție achizitivă.

Posesiunea creează o prezumție de proprietate. În sistemul nostru de drept, se stabilește o prezumție de proprietate pentru posesor, întrucât de cele mai multe ori posesia este însăși exercițiul aparent al dreptului de proprietate.

Protecția posesiei prin acțiunile posesorii. Acțiunea posesorie este *acea acțiune pusă la îndemână posesorului, pentru apărarea posesiei că stare de fapt împotriva oricărei tulburări, pentru a menține această stare ori pentru a redobândi posesia atunci când ea a fost pierdută.*

Prin acțiunile posesorii este asigurată posesia asupra bunului, că stare de fapt, împotriva oricărei tulburări sau deposedări, indiferent dacă ea provine de la adevăratul titular, întrucât în cadrul acestor acțiuni nu se soluționează dreptul real asupra bunului.

Acțiunea posesorie generală în complângere. Această acțiune este considerată a fi generală, întrucât ea face să înceteze orice tulburare a posesiei, cu excepția situațiilor în care tulburarea se produce prin violență.

Pentru exercitarea acțiunii în complângere trebuie să existe o tulburare, fie prin fapte materiale, cum este cazul persoanei care trece abuziv pe proprietatea vecinului fără a avea un drept de servitute etc..

Acțiunea posesorie specială sau în reintegrare. Această acțiune permite posesorului, care a fost tulburat sau deposedat cu violență, să obțină exercitarea în continuare a posesiei sale în mod pașnic.

Sunt trei categorii de fapte de violență care justifică introducerea acțiunii în reintegrare: cele de ocupare a unui imobil fără permisiunea posesorului; cele de obstrucție, prin care o persoană îl împiedică pe posesor să stăpânească imobilul (ridicarea unui zid în calea posesorului; acte de distrugere – dărâmarea unui zid, distrugerea recoltei).

Violența nu presupune lovirea posesorului. În sfera acesteia intra toate actele abuzive în general.

Violența, fie ea materială sau morală – amenințări, insulte – trebuie să fie de o anumită gravitate, adică să pună în pericol viața sau avutul reclamantului.

Gravitatea actelor de violență rămân la aprecierea instanței, ele constituind o problemă de fapt în cadrul litigiului.

Între coproprietari, dacă unul dintre coproprietari exercită posesia, atât pentru sine cât și pentru ceilalți, comportându-se ca un coposesor, nu poate exercita acțiunile posesorii împotriva celorlalți coproprietari.

Însă el poate exercita aceste acțiuni dacă stăpânește în mod exclusiv o parte din bunurile indivize și este tulburat de un alt coproprietar.

Capitolul IV

DREPTUL DE PROPRIETATE

1. Noțiunea de proprietate și dreptul de proprietate

Precizări preliminare. Societățile omenești nu au fost și nu sunt niciodată strict asemănătoare, dar această constatare simplă nu permite analiza legilor și a mecanismelor economice și sociale care se exprimă ca realitate și conținut în normele juridice care definesc structura societății la un moment dat.

În analiza mecanismelor de funcționare a acestora, proprietatea reprezintă noțiunea de esență care particularizează sistemul economic și social al unei societăți, iar definirea acesteia a constituit obiectul de analiza ce prezintă o diversitate doctrinară în privința conținutului și esenței ei.

Proprietatea ca noțiune economică. Prin proprietate înțelegem ansamblul relațiilor dintre oameni în legătură cu însușirea (aproprierea) bunurilor, relații sociale guvernate de norme juridice specifice diferitelor perioade istorice.

Conținutul proprietății este abordat atât prin prisma economică, cât și juridic, ca drept de proprietate.

Proprietatea, în sens economic, presupune că relația de proprietate să fie relație efectiv de exercitare a atributelor de proprietar asupra unor bunuri identificabile și măsurabile, în mod direct și nemijlocit.

Ca raport social-economic real, proprietatea se caracterizează prin următoarele: reprezintă o apropiere, o însușire a unui bun fizic sau a unui incorporal; subiectul, titularul ei exercită atributele sale prin putere proprie, el supunându-se doar legilor adoptate democratic; subiectul își realizează atributele în interesul său (posesia, folosința și dispoziția).

Pe măsura dezvoltării societății, se îmbogățește obiectul proprietății, diversificându-se și structura economică a relației de proprietate. Aceasta, transpusă suprastructural, în planul dreptului, definește dreptul de proprietate în sens juridic, ca raport juridic, adică dreptul subiectiv și obligația corelativă a acestui drept.

Dreptul de proprietate. Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate reprezintă un complex de atribute ocrotite de lege, în baza cărora titularul dreptului își poate satisface interesele sale legate de apropierea unui lucru, interese care sunt determinate și condiționate de existența relațiilor economice de proprietate, corespunzătoare unei societăți la un moment dat.

Orice raport de apropiere a lucrurilor cu valoare economică evidențiază clar un raport de proprietate, dar nu orice raport economic devine un raport juridic de proprietate.

Evoluția economică și dezvoltarea pasului tehnico-științific al societății determină și bunurile care formează obiectul dreptului de proprietate, precum și regimul juridic aplicabil diferitelor categorii de bunuri, în raport de importanța acestora în sistemul de valori sociale.

În prezent, literatura economică include în structura internă a dreptului de proprietate, următoarele elemente: apropierea ca posesiune; utilizarea obiectului proprietății; dreptul de administrare și gestionare; dispoziția asupra obiectului proprietății; dreptul de culegere a fructelor civile. Actualizată, structura economică a dreptului de proprietate se apropie ca sens și conținut de definiția juridică a proprietății, economiștii fiind preocupați să raporteze categoria economică de proprietate la structura economiei libere, redefinind proprietatea prin aceasta perspectivă.

Definiția dreptului de proprietate.

Spre a înțelege sub aspect juridic în ce constă raportul de apropiere, a cărui expresie este dreptul de proprietate, trebuie înțeles modul în care sunt exercitate atributele componente ale acestui drept.

Este posibil ca o parte din atributele dreptului de proprietate să fie exercitate de către o altă persoană decât proprietarul, în temeiul unui drept real, derivate din dreptul de proprietate sau în temeiul unui raport juridic obligațional.

Superficiarul poate exercita atributele de posesie și folosință și în anumite limite chiar și atributul de dispoziție.

Prin urmare, simpla întrunire a atributelor prin care se exteriorizează dreptul de proprietate nu este suficientă pentru definirea acestui drept, ci trebuie precizată poziția specifică a celui căruia îi aparțin sau a celui care exercită aceste atribute.

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

Proprietarul exercită atributele dreptului sau în putere proprie, deoarece el se supune numai legii. Celelalte persoane, altele decât proprietarul, exercită aceste atribute în virtutea puterii transmise de proprietar și în conformitate nu numai cu legea, dar și cu voința proprietarului care, recunoscându-i altuia anumite atribute asupra unui bun care îi aparține, i le concretizează și le fixează limitele de exercitare.

A doua particularitate a dreptului de proprietate este aceea că proprietarul exercită atributele 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 însă, singurul subiect de drept, care exercită, direct sau indirect (prin alte persoane) integralitatea atributelor proprietății, în cele din urmă în propriul său interes.

Sintetizând cele expuse succinct, dreptul de proprietate se concretizează în următoarele elemente:

- sub aspect economic, dreptul de proprietate este un drept de apropiere a unor bunuri materiale;
- exprima o relație socială de apropiere;
- cuprinde în conținutul său atributele de posesie, folosință și dispoziție;
- atributele dreptului de proprietate sunt exercitate de proprietar prin puterea și în interesul său propriu.

În concluzie, *dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie apropierii unui lucru, drept care permite titularului său să posed, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.*

Dreptul de proprietate este un drept real și subsumează caracterele juridice ale acestei categorii de drepturi, fiind dreptul real care ocupă locul dominant în sistemul tuturor drepturilor subiective.

2. Conținutul juridic al dreptului de proprietate

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute: de a folosi bunul (*jus utendi*); de a-i culege fructele (*jus fruendi*); de a dispune de bun (*jus abutendi*).

Jus utendi. Acest atribut presupune exercitarea de către titularul dreptului de proprietate a unei stăpâniri efective asupra bunului în materialitatea sa, din punct de vedere fizic sau economic, direct și nemijlocit prin putere proprie și în interes propriu, sau de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.

Jus fruendi este facultatea conferită proprietarului de a utiliza bunul în propriul interes, dobândind în proprietate fructele și veniturile pe care le poate obține din acesta.

Prin fructe se înțelege tot ceea ce un lucru produce în mod periodic, fără a-i fi afectată substanță. Astfel, sunt fructe: recoltele, chiriile, dobânzile, prășila animalelor etc.

Spre deosebire de fructe, produsele sau produsele nu au caracter periodic, iar prin perceperea lor ating însăși substanța lucrului. Această atingere poate fi totală (spre exemplu exploatarea unor culturi agricole, a unor resurse naturale etc).

Fructele sunt de trei feluri: naturale, industriale și civile.

a) Fructele naturale sunt acelea care se produc în mod periodic fără intervenția omului.

b) Fructele industriale se produc tot periodic, dar pentru producerea lor este necesară intervenția omului. Spre exemplu recolta obținută de pe un teren.

c) Fructele civile sunt veniturile bănești produse prin valorificarea bunurilor, cum sunt: chiriile, dobânzile.

Proprietarul are dreptul să culeagă toate cele trei categorii de fructe: primele două prin percepere și cele civile zi de zi.

Jus abutendi reprezintă atributul dreptului de proprietate constând în prerogativa proprietarului de a înstrăina bunul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane (dispoziție juridică) sau de a dispune de substanța bunului (a-l transforma, consuma, distruge) cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Dreptul de dispoziție reprezintă un atribut esențial și definitiv al proprietății și rezumă de fapt atributele distinctive ale dreptului de proprietate, atribute de care proprietatea nu poate fi lipsită, fără a înceta de a fi un drept real de proprietate.

Astfel, proprietarul poate în mod vremelnic sau perpetuu să înstrăineze celelalte atribute ale dreptului de proprietate, fără însă a putea să piardă prerogativele cuprinse în „*jus abutendi*”, deoarece în acest ultim caz s-ar pierde însuși dreptul de proprietate.

3. Caracterele dreptului de proprietate

Modul de exercitare a atributelor dreptului de proprietate se reflectă în caracterele juridice ale acestuia care dau expresia juridică a dreptului de proprietate însuși, individualizându-l în raport de celelalte drepturi reale, exprimându-i fizionomia juridică.

Dreptul de proprietate este un drept absolut. Prin caracterul *absolut*, legiuitorul a demarcat dreptul de proprietate de celelalte drepturi reale.

Numai dreptul de proprietate este un drept real, complet, deoarece este singurul care conferă titularului sau exercițiul integral al tuturor prerogativelor – posesie, folosință, dispoziție -, în cazul celorlalte drepturi reale se pot exercita numai primele două atribute, *dreptul de a dispune rămânând definitiv fixat în puterea titularului dreptului de proprietate*.

Dar sensul caracterului absolut al dreptului de proprietate constă în mod esențial în opozabilitatea *erga omnes* – adică în faptul că toate celelalte subiecte pasive nedeterminate sunt obligate să respecte prerogativele titularului său. De aceea, caracterul absolut al dreptului de proprietate nu se raportează la exercițiul atributelor sale care, prin însăși natura lor juridică, sunt reglementate de lege, ci la dreptul de proprietate ca un drept real individual, fundamental și inviolabil. Rezultă deci, că *dreptul de proprietate este absolut în raport cu celelalte drepturi reale, dar nu este absolut în el însuși*.

Aceasta înseamnă că, odată dobândit în mod legal, bunul face parte în mod definitiv din patrimoniul proprietarului, o lege ulterioară putând cel mult să modifice condițiile în care acesta își exercită dreptul, dar nu să-i afecteze însăși substanța.

Schimbarea condițiilor de exercitare a dreptului nu înseamnă înfrângerea caracterului absolut și inviolabil al proprietății ci o reglementare destinată să-i asigure o utilizare a proprietății mai conforma cu interesele generale.

Dreptul de proprietate este un drept exclusiv. Prin caracterul exclusiv al dreptului de proprietate înțelegem că titularul său este singurul îndreptățit să exercite toate atributele pe care acesta le conferă: *dreptul de a folosi, dreptul de a-i culege fructele și dreptul de a dispune*.

Atributele dreptului de proprietate subsumate acestui caracter sunt nu numai depline, dar și independente de oricare puteri ale altei persoane asupra bunului respectiv, cu excepția situațiilor în care proprietatea este dezmembrată. În aceste cazuri, caracterul exclusiv al dreptului de proprietate este limitat, deoarece unele atribute ale dreptului de proprietate se exercită de către o altă persoană, în temeiul unui alt drept real principal derivat din dreptul de proprietate.

De asemenea, caracterul exclusiv al dreptului de proprietate este limitat și în cazul coproprietății, deoarece atributele dreptului de proprietate aparțin și se exercită cu privire la același lucru corporal, de către mai multe persoane.

Dreptul de proprietate este un drept perpetuu(peren). Caracterul *perpetuu* al dreptului de proprietate trebuie abordat din două puncte de vedere.

În primul rând, dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp. Proprietatea își păstrează calitatea sa abstractă de drept real, indiferent de șirul transmisiunilor acesteia, atât timp cât bunul care formează obiectul sau există.

În al doilea rând, perpetuitatea se referă la exercițiul dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate nu se pierde prin neuz, nu poate fi obiectul unei prescripții extinctive. Din acest punct de vedere, *acțiunea în revendicare* prin care proprietarul urmărește să recapete exercițiul dreptului său de proprietate *este imprescriptibilă*.

4. Exercițiul dreptului de proprietate determinat de raporturile de vecinătate

Fondurile ce aparțin unor proprietari diferiți, care se învecinează între ele, semnifică existența unei împrejurări de fapt. Așadar, în sine, vecinătatea este întotdeauna un fapt.

Punerea în valoare a unor fonduri de către proprietarii lor sau de către titularii altor drepturi asupra acestora, conduce, cel mai adesea, *la crearea unor raporturi juridice* între titulari, care, într-o formulă sintetică sunt denumite *raporturi de vecinătate*.

Raporturile de vecinătate care constituie sarcini reale. Din clasificarea drepturilor subiective patrimoniale în drepturi reale și drepturi de creanță rezultă că la limita dintre aceste categorii se găsesc obligațiile reale de a face, sau obligațiile *propter rem* care decurg din stăpânirea unor bunuri și obligă numai în legătură cu aceste bunuri. Ele pot rezulta din lege sau pot fi stabilite prin voința părților și se transmit odată cu transmiterea acelor bunuri. Uneori aceste obligații reale sunt susceptibile de a da naștere unor raporturi de vecinătate.

Raporturi de vecinătate constituite prin asumarea de obligații contractuale între proprietarii vecini. Din această categorie fac parte obligațiile care rezultă din convențiile încheiate între proprietarii vecini, care stabilesc astfel între ei *drepturi și obligații similare* în conținutul lor *cu cele rezultate din constituirea de servituți*, însă nu e cu titlu de servituți – drepturi reale – ci cu titlu de *drepturi de creanță și obligații corelative acestor drepturi*. Așa ar putea fi dreptul convenit pentru un proprietar de a lua apă din fântâna aflată pe fondul proprietarului vecin sau din izvorul astfel situat. Tot astfel, proprietarii învecinați pot stabili, fără a constitui o servitute, să

planteze reciproc sau unilateral arbori la o distanță mai mică prevăzută de lege.

Raporturi factice de vecinătate. Asemenea raporturi reprezintă *îngăduințe care intervin între proprietarii vecini* fără ca aceștia să se oblige juridicește la menținerea lor. Ele durează atâta timp cât durează toleranța celui care a permis-o. Aceasta înseamnă că legea nu ocrotește o asemenea îngăduință. Cel care a beneficiat de ea nu o poate redobândi prin justiție.

Din cele spuse mai sus se observă că raporturile de vecinătate sunt extrem de variate. Ele exced categoria obligațiilor de vecinătate reglementate de Codul civil în materia servituțiilor.

Multe dintre asemenea raporturi s-au impus ca efect al extinderii aglomerărilor urbane, al dezvoltării industriale, al sporirii activităților umane în general.

Pe cale de consecință, se pune problema modului de exercitare a dreptului de proprietate privată în aria raporturilor de vecinătate. Am arătat că starea de vecinătate a două proprietăți obligă proprietarii vecini și în afară de determinările legale la circumscrierea exercițiului dreptului de proprietate, având ca scop eliminarea stărilor de conflict și evitarea prejudicierii reciproce.

Dreptul de proprietate se delimitează în exercițiul său chiar prin exercițiul drepturilor celorlalți, deoarece așa cum rezultă din definiția dreptului real, existența și exercițiul unui drept real implică obligația de a respecta drepturile celorlalți.

Exercitarea dreptului de proprietate, în limitele determinate de lege, implică respectarea în cadrul raporturilor de vecinătate a regulilor de conviețuire socială și, în general, respectarea regulilor de comportare civilizată și decență.

Exercitiul dreptului de proprietate în raporturile de vecinătate peste aceste limite, constituie *abuz de drept* și cel care, prin exercitarea abuzivă a dreptului sau, a cauzat un prejudiciu va trebui să-l repare. Cu alte cuvinte, exercitarea abuzivă a dreptului de proprietate poate conduce la angajarea răspunderii civile delictuale a celui care acționează astfel.

5. Dreptul de proprietate publică

Dreptul de proprietate publică este acel drept subiectiv de proprietate ce aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor

care, fie prin natura lor, fie printr-o dispoziție specială a legii sunt de uz și utilitate publică.

Definiția, nu a valorizat atributele cunoscute ale dreptului de proprietate – posesia, folosință, dispoziția- exercitate de către titularul sau asupra bunurilor care-i formează obiectul dreptului.

Subiectele dreptului de proprietate publică. Din dispozițiile constituționale și ale altor acte normative relevante, cât și din definiția dată dreptului de proprietate publică, rezultă că subiectele acestui drept sunt *statul asupra bunurilor din domeniul public de interes național și unitățile administrativ-teritoriale – comună, orașul, municipiul, județul- asupra bunurilor din domeniul public de interes local.*

Niciun alt subiect de drept public sau de drept privat nu poate fi titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor din domeniul public. Împrejurarea ca persoane juridice de drept public primesc în administrare bunuri nu trebuie să ne ducă la o altă concluzie decât la faptul că proprietatea publică se exercită de stat prin organele sale administrativ-teritoriale.

Aceste subiecte de drept dobândesc *un drept de administrare sau de concesiune* a bunurilor astfel primite, care nu se confunda cu dreptul de proprietate, ci *reprezintă o modalitate specifică de exercitare a dreptului de proprietate.*

5.1 Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică

Dreptului de proprietate publică îi sunt specifice următoarele caractere juridice: *inalienabilitatea, imprescriptibilitatea și insesizabilitatea.*

Ele reprezintă consecință directă a afectării bunurilor din domeniul public satisfacerii unor interese de ordin general. Așadar, bunurile mobile și imobile trebuie să fie conservate în vederea realizării acestui scop.

Dreptul de proprietate publică este inalienabil. Acesta semnifică faptul că bunurile care alcătuiesc domeniul public *nu pot fi înstrăinate.* Actele de înstrăinare făcute cu privire la aceste bunuri sunt lovite de *nulitate absolută.*

Inalienabilitatea interzice nu numai înstrăinarea, dar și dezmembrarea proprietății. Așadar, în principiu nu se pot constitui asupra bunurilor ce formează obiectul dreptului de proprietate publică, dezmembraminte ale dreptului de proprietate: uzufructul, uzul, abitația, servitutea sau superficia.

Cu referire la dreptul de servitute, este de reținut că nu se pot constitui asupra bunurilor imobile din domeniul public servituții prin fapta omului. Am arătat că servituțiile naturale și legale reprezintă limite normale ale exercițiului dreptului de proprietate, astfel ca ele sunt compatibile cu domeniul public.

Inalienabilitatea bunurilor din domeniul public operează numai atâta timp cât bunul aparține acestui domeniu. De îndată ce un bun, prin decizia autorității publice competente este dezafectat din domeniul public și trecut în domeniul privat, el va putea fi înstrăinat din condițiile legii.

Bunurile proprietate publică sunt imprescriptibile. Deși Codul civil nu conține reglementări precise privitoare la domeniul public, printr- dispoziție înscrisă în materia prescripției, declară bunurile care fac parte din acestea imprescriptibile, deoarece sunt scoase din circuitul civil general.

Dreptul de proprietate publică este imprescriptibil, atât extinctiv cât și achizitiv.

Extinctiv, imprescriptibilitatea semnifică faptul că acțiunea în revendicare privitoare la un bun proprietate publică poate fi exercitată oricând, nestingându-se prin neexercitarea ei într-un termen prevăzut de lege.

Achizitiv, imprescriptibilitatea bunurilor proprietate publică semnifică împrejurarea că acțiunea în revendicare cu privire la aceste bunuri nu poate fi paralizată de către pârâtul posesor, prin invocarea dobândirii proprietății prin prescripția achizitivă (uzucapiune) sau a dobândirii proprietății bunurilor mobile corporale, prin posesia de buna-credință.

Bunurile din domeniul public sunt insesizabile. În măsura în care bunurile din domeniul public nu sunt în circuitul civil general, ele sunt și insesizabile, adică nu pot fi urmărite de către creditorii titularilor dreptului de proprietate asupra acestor bunuri: statul și unitățile administrativ-teritoriale. Simplă referire la criteriile de domencialitate ilustrează această idee: bunurile care prin natura lor sunt proprietate publică nu au cum să fie urmărite de creditori, iar cele care sunt prin destinația lor proprietate publică înseamnă că interesează colectivitatea, astfel că nu se poate pune problema urmăririi lor.

5.2 Exercițarea dreptului de proprietate publică

Modul de exercitare al dreptului de proprietate publică de către titularii lui, este supus finalității exercițiului acestui drept, anume satisfacerea interesului general.

Din acest punct de vedere, așa cum am remarcat deja, dreptul de proprietate publică îndeplinește prin el însuși o funcție socială. Bunurile care îi constituie obiectul, sunt supuse impreviabilului de a fi folosite și exploatate atât în interesul și folosul generațiilor prezente, cât și în scopul conservării și transmiterii lor generațiilor viitoare.

Aceasta este rațiunea pentru care s-a instituit cadrul legal de excepție care reglementează regimul juridic al bunurilor proprietate publică.

Titularii dreptului de proprietate publică – statul și unitățile administrativ teritoriale – pot exercita acest drept în virtutea capacității lor de drept administrativ. În această situație, titularii dreptului de proprietate publică apar ca purtători ai unor prerogative de putere, imprimând astfel că natura juridică a exercitiului dreptului regimului de drept administrativ.

De regulă, însăși autoritățile publice – organele centrale și teritoriale ale puterii și autoritățile publice locale – au și personalitate juridică civilă. Așa fiind, ele au un drept asupra bunurilor ce le formează patrimoniul ca persoane juridice, și anume un drept de administrare. În orice situație, aceste autorități, centrale sau locale, nu vor fi titulare ale însuși dreptului de proprietate publică. Titularul acestui drept rămâne statul și unitățile administrativ-teritoriale în primul rând ca subiecte de drept public.

Exercițiul dreptului de proprietate publică se realizează, de regulă, și prin intermediul unor subiecte de drept civil. În acest scop, bunurile proprietate publică sunt încredințate prin acte de putere sau prin contract, unor persoane juridice înființate în acest scop, cum sunt regiile autonome, sau altor persoane fizice sau juridice, în vederea punerii lor în valoare.

Definirea naturii juridice a dreptului de administrare implică, mai întâi, precizarea naturii juridice a raporturilor ce se stabilesc între stat și unitățile administrativ-teritoriale pe de o parte, și regiile autonome și instituțiile publice pe de altă parte. Din acest punct de vedere, statul și unitățile administrativ-teritoriale determina sfera de activitate a subiectelor dreptului de administrare, în funcție de care se stabilește ce bunuri urmează a fi administrate de acestea, în vederea realizării scopului pentru care ele au fost înființate.

Prin urmare, subiectele dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică, sunt înființate prin acte individuale de autoritate de către organele competente ale statului la nivel central sau de organele administrației publice locale, la nivel local, în scopul realizării unor interese publice sau în scopul îndeplinirii de servicii publice. Așa fiind, persoanele juridice astfel înființate sunt în raport de subordonare față de autoritățile statale publice, centrale sau locale care le-au înființat.

Între dreptul de administrare și dreptul de proprietate publică, există o relație de compatibilitate. Astfel, dreptul de administrare având o consistență proprie, permite titularilor săi, să intre în raporturile juridice civile cu alte subiecte de drept.

Aceștia însă, nu se găsesc în raporturi juridice civile cu privire la bunurile ce formează obiectul dreptului cu titularii dreptului de proprietate publică.

Regiile autonome și instituțiile publice, participa deci, în nume propriu și cu răspundere proprie la circuitul civil, în raporturile patrimoniale cu alte subiecte de drept.

Din actul administrativ de încredințare a bunurilor spre administrare, se naște în persoană titularilor acestora, dreptul de administrare, ca drept real, care va avea o natură juridică mixtă: drept real de administrare de natură administrativă în raport cu titularii dreptului de proprietate publică și drept real de administrare de natură civilă, față de celelalte subiecte de drept.

Trăsătura de drept administrativ a dreptului real de administrare, exclude opozabilitatea sa față de titularii dreptului de proprietate publică și față de autoritățile publice care l-au constituit.

De asemenea, aceeași trăsătură face imposibilă dezmembrarea acestuia, posibilitate specifică dreptului civil.

Aceasta explică și faptul că dreptul real de administrare, indiferent de modalitatea prin care a fost constituit sau dobândit, poate fi retras de autoritatea publică îndrituită. Revocarea dreptului real de administrare poate avea ca scop redistribuirea unor bunuri proprietate publică între regiile autonome și instituțiile publice sau poate viza concesionarea sau închirierea directă a unor bunuri.

Acestor măsuri, dispuse de organul competent în formele prevăzute de lege, titularii dreptului real de administrare, nu le pot opune mijloacele de apărare specifice dreptului civil: acțiunea în revendicare, acțiunile posesorii.

Din moment ce dreptul real de administrare își are izvorul în dreptul de proprietate publică, el va avea aceleași caractere juridice ca și acesta: inalienabil, imprescriptibil, insesizabil.

Conținutul juridic al dreptului real de administrare. Dreptul real de administrare al regiilor autonome și al instituțiilor publice le permite acestora să posede, să întrebuințeze și într-o anumită măsură să dispună de ele.

Atributele dreptului real de administrare se exercită numai în măsura în care le sunt necesare în vederea realizării scopului pentru care au fost înființate, fără a se identifica cu atributele dreptului de proprietate publică.

a) *Posesia* regiilor autonome și a instituțiilor publice ca atribut al dreptului real de administrare, este asemănătoare sub aspectul elementului material cu posesia pe care o exercită statul și unitățile administrativ-teritoriale. Diferențierea este dată de elementul intențional care este corespunzător doar conținutului dreptului real de administrare și nu dreptului de proprietate publică.

b) *Folosință* permite regiilor autonome și instituțiilor publice să întrebuințeze bunurile proprietate publică, în vederea realizării scopului

pentru care au fost înființate, în puterea proprietarului și potrivit destinației bunurilor (uz său interes public).

În virtutea acestei prerogative, titularii dreptului real de administrare pot culege fructele naturale, industriale și civile produse de bunurile pe care le administrează. Astfel, fructele naturale și industriale intră, ca principiu, în proprietatea regiei autonome sau a instituțiilor publice, dacă prin actul lor de înființare nu s-a dispus altfel.

c) *Dreptul de dispoziție* al regiilor autonome și al instituțiilor publice se circumscrie doar dreptului de dispoziție materială și acesta restrâns la limitele exploatării bunurilor conform destinației stabilite. De regulă, prin natura lor bunurile corporale proprietate publică sunt neconsumabile, deci ele nu pot fi consumate în materialitatea lor, urmând a fi restituite în momentul încetării sau retragerii dreptului de administrare. Regia autonomă și instituția publică nu au dreptul să dispună de ele prin distrugere sau degradare. Bunurile primite în administrare e uzează în timp și treptat printr-o folosire și exploatare potrivit destinației stabilite.

6. Dreptul de proprietate privată

6.1 Noțiuni generale

Ca și atunci când se vorbește despre domeniul public, care în fapt înseamnă bunuri proprietate publică, s-a avut în vedere ansamblul bunurilor care, în regim juridic de drept public sau în regim juridic de drept privat aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Când se referă la subiecte de drept persoane fizice și persoane juridice titulare ale dreptului de proprietate, legiuitorul folosește noțiunea de *proprietate privată*.

Ca regulă, proprietatea privată nu este exclusivă. Ea poate aparține oricărui subiect de drept și se poate constitui asupra oricărui bun, cu excepția bunurilor care, prin natura lor și numai prin natura lor *nu* și prin destinația legii, fac parte din domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Facem aceasta precizare deoarece, în concepția noastră, bunurile care prin destinația legii, fac parte din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale pot face și obiect al dreptului de proprietate privată. Evident, nu avem în vedere raporturi de concomitență.

Dreptul de proprietate privată poate fi definit ca fiind *dreptul ce aparține persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra unor bunuri mobile sau imobile, altele decât cele care*

alcătuiesc domeniul public, bunuri asupra cărora titularul exercită posesia, folosință și dispoziția, în putere proprie și în interes propriu, în limitele determinate de lege.

6.2 Subiectele dreptului de proprietate privată

Proprietatea privată aparține persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului și unităților administrativ-teritoriale.

A. Persoanele fizice. Orice persoană fizică poate fi subiect al dreptului de proprietate privată, având aptitudinea de a dobândi drepturi, încă din momentul conceperii sale.

În dreptul nostru, capacitatea persoanelor fizice de a dobândi bunuri mobile sau imobile, în proprietate, constituie regulă generală. Există însă și anumite incapacități prevăzute expres de unele legi speciale.

B. Persoanele juridice. Avem în vedere persoane juridice de drept privat, care sunt, de regulă, subiecte colective de drept, titulare ale dreptului de proprietate din momentul înființării lor, în condițiile legii.

Acestea pot fi: societăți comerciale cu capital de stat, societăți comerciale cu capital privat sau cu capital de stat și capital privat. Ele se pot organiza într-una din formele prevăzute de legislația comercială.

Prin lege, le este interzis persoanelor juridice care nu au naționalitate română și sediul în România, să dobândească în proprietate terenuri de orice fel, prin acte între vii.

Nicio persoană juridică cu sediul în străinătate nu poate dobândi drept de proprietate asupra terenurilor situate în România.

Controversata este problema dobândirii dreptului de proprietate asupra unor terenuri de către societățile comerciale cu participare străină, cu sediul în România, problema care a fost larg dezbătută în literatura de specialitate. Aceste societăți comerciale sunt persoane juridice române.

6.3 Regimul juridic al unor categorii de bunuri proprietate privată

Considerații generale

Sfera proprietății private este deosebit de vastă, atât cu privire la obiectul acesteia, cât și cu privire la subiectul ei. Într-adevăr, din punct de vedere al bunurilor care pot face obiect al dreptului de proprietate privată, reamintim principiul potrivit căruia orice bun poate fi obiect al acestui drept, cu excepția bunurilor care pot fi exclusiv proprietate publică.

Datorită importanței lui, precum și prin luarea în considerare a unor interese de ordin general, social, exercițiul dreptului de proprietate privată asupra unor categorii de bunuri poate fi supus de legiuitor unor reguli speciale de restricție, a căror nerespectare poate atrage aplicarea anumitor sancțiuni de ordin administrativ – amenzi contravenționale, penal sau civil – nulitatea actului juridic în care se concretizează spre exemplu, exercitarea unui act de dispoziție juridică privitoare la un teren.

Regimul juridic general al construcțiilor

Autorizația de construire se eliberează în temeiul și cu respectarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului. Cererea de eliberare a autorizației de construire trebuie însoțită de un certificat de urbanism emis de delegațiile permanente ale consiliilor județene sau primării, după caz, care trebuie să cuprindă elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor.

Autorizația de construire se emite în cel mult 30 de zile de la înregistrarea cererii, la care se anexează în mod obligatoriu planul de amplasare a construcției, planuri din care să rezulte destinația, alcătuirea constructivă, funcțională și înfățișarea acesteia, tocmai întocmite de către un proiectant autorizat, precum și dovada titlului solicitantului asupra terenului pe care se ridică acea construcție.

De asemenea, documentațiile trebuie să cuprindă și avizele legale necesare – de protecție a mediului înconjurător, sanitare etc., toate acestea prezentate prin grija solicitantului.

Reținem ca desființarea construcțiilor ori a amenajărilor de orice fel se poate face numai pe baza unei autorizații administrative prealabile de deființare.

Dobândirea și înstrăinarea construcțiilor. Prin abrogarea unor dispoziții legale restrictive privitoare la dobândirea și înstrăinarea construcțiilor aplicabile în perioada 1949-1991, *construcțiile de orice fel aflate în proprietate privată sunt și rămân în circuitul civil general.* În consecință, ele pot fi înstrăinate și dobândite prin oricare din modurile de dobândire reglementate de lege (convenție, testament, succesiune legală, uzucapiune, accesiune). Tot astfel, dreptul de proprietate asupra construcțiilor este compatibil cu constituirea unor drepturi reale principale de sine stătătoare, dezmembraminte ale acestora – uzufruct, uz, abitație, servitute – după cum pot fi grevate de ipotecă sau de un privilegiu imobiliar.

Capitolul V

MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE

1. Considerații generale

Dreptul de proprietate, ca drept subiectiv, poate fi *pur și simplu* sau *afectat de modalități*. El se prezintă ca un drept pur și simplu atunci când aparține unui unic titular, care l-a dobândit în mod sigur și ireversibil și care exercită atributele dreptului de proprietate asupra bunului său asupra bunurilor ce formează obiectul dreptului său.

Este posibil însă, că dreptul de proprietate asupra unui bun sau asupra unei mase de bunuri să aparțină concomitent mai multor titulari, mai multor subiecte de drept sau este posibil că dreptul de proprietate să fie dobândit de titularul actual printr-un act juridic lovit de nulitate relativă sau afectat de o condiție rezolutorie. În asemenea situații *dreptul de proprietate este afectat de modalități*.

În dreptul nostru civil sunt cercetate următoarele modalități ale dreptului de proprietate:

- proprietatea rezolubila
- proprietatea anulabilă
- proprietatea comună

Proprietatea rezolubila. Dreptul de proprietate rezolubila are o existență nesigură în patrimoniul debitorului. El apare atunci când transferul proprietății s-a făcut printr-un act juridic afectat de o condiție juridică rezolutorie.

Condiția rezolutorie este un eveniment viitor și incert a cărui îndeplinire desființează obligația. În cazul proprietății dobândite printr-un act juridic afectat de o condiție rezolutorie, soarta dreptului depinde de realizarea sau nerealizarea evenimentului.

Pendente conditionae, adică până la îndeplinirea condiției, teoretic, bunul care a format obiectul actului de înstrăinare afectat de o condiție rezolutorie, aparține la doi proprietari. Transmițătorul are un drept de proprietate supus încă condiției suspensive, iar dreptul dobânditorului este supus condiției rezolutorii.

Condiția suspensivă este acea condiție de a carei împlinire depinde însăși nasterea dreptului de proprietate în patrimoniul dobânditorului.

Atunci când condiția se îndeplinește, obligația transmitătorului dispare și el redevine proprietar al bunului. În cazul în care condiția nu se îndeplinește, dreptul de proprietate al dobânditorului se consolidează retroactiv.

Proprietatea anulabilă. Proprietatea este anulabilă atunci când dreptul de proprietate s-a dobândit printr-un act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate relativă.

Acțiunea în nulitate relativă este prescriptibilă în termenul general de prescripție.

Până la expirarea acestui termen, când actul de înstrăinare se consolidează, prin confirmare tacită, dreptul de proprietate al dobânditorului este incert.

Cel în drept să invoce nulitatea relativă poate însă confirma actul, în mod expres, anterior expirării termenului de prescripție.

Prin confirmarea actului, fie expres, fie tacit, dreptul de proprietate se consolidează, devenind un drept pur și simplu. Până la „consolidarea” acestui drept însă, există vocația exercițiului sau atât pentru transmitător cât și pentru dobânditor.

Proprietatea comună. Proprietatea comună este acea modalitate a dreptului de proprietate care se caracterizează prin aceea că dreptul aparține concomitent asupra aceluiași bun sau asupra aceleiași mase de bunuri mai multor titulari. Ei exercită tot concomitent atributele conferite de dreptul de proprietate asupra bunului său asupra bunurilor care formează obiectul dreptului lor.

Formele proprietății comune. În dreptul civil roman în vigoare, proprietatea comună se prezintă sub două forme: proprietatea comună pe cote părți și proprietatea comună în devălmășie.

Proprietatea comună pe cote părți se caracterizează prin aceea că un bun nefracționat în materialitatea sa aparține concomitent mai multor proprietari, fiecare dintre ei având o cota-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate asupra acelui bun. Dimpotrivă, la proprietatea comună în devălmășie bunul aparține în comun mai multor titulari, fără a se preciza nici măcar o asemenea cotă.

Aplicabilitate. Ambele forme ale proprietății comune au o largă aplicabilitate practică. Trebuie să observăm că proprietatea comună în devălmășie este compatibilă numai cu proprietatea privată ce are ca titulari persoane fizice. Într-adevăr, ea este întâlnită numai în raporturile de familie și are ca obiect bunurile comune dobândite de soți în timpul căsătoriei.

Proprietatea comună pe cote-părți poate fi întâlnită în raporturile dintre persoane fizice, între persoane fizice și persoanele juridice de drept public,

altele decât statul, sau de drept privat, precum și în raporturile între stat și persoane fizice sau persoane juridice de drept privat.

2. Proprietatea comună pe cote-părți

Proprietatea comună pe cote-părți întâlnită în literatura de specialitate, sub denumire de coproprietate, este acea formă de proprietate comună ce se caracterizează prin faptul că, bunul aparține concomitent mai multor proprietari, nefracționat în materialitatea lui; dreptul de proprietate asupra acelui bun este fracționat în cote-părți ideale și abstracte și nu bunul în materialitatea să.

Drepturile tuturor proprietarilor sau, mai bine zis fracțiunile din dreptul de proprietate asupra bunului se întâlnesc pe ultima particula din cele care compun acel bun. Fiecare coproprietar este titular exclusiv asupra fracțiunii ideale și abstracte din dreptul de proprietate asupra bunului.

Coproprietatea are ca obiect un bun individual determinat, spre deosebire de indiviziune, care are ca obiect o universalitate de bunuri. Deosebirea dintre cele două noțiuni este numai cantitativă și nu calitativă. Deși diferite, în sensul arătat, cele două noțiuni sunt folosite în practică judiciară și uneori în doctrina ca și când ar avea același înțeles.

Acest lucru este posibil întrucât în ambele cazuri fiecare copărtaş sau coindivizar are doar o cotă ideală, abstractă din drept și nu o porțiune determinată în materialitatea sa din bunul ce face obiectul coproprietății sau un anumit bun din cele ce alcătuiesc indiviziunea.

Formele proprietății comune pe cote-părți. Proprietatea comună pe cote-părți poate fi de două feluri: *obișnuită sau temporară și forțată și perpetua.*

Proprietatea comună obișnuită sau temporară poate incea oricând, prin împărțea sau partaj, în timp ce proprietatea forțată și perpetua nu poate fi sistată prin împărțea datorită destinației bunului aflat în coproprietate.

2.1 Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară (vremelnică)

Această formă de proprietate comună are o existență limitată, întrucât oricare dintre coproprietari poate cere ieșirea din starea de coproprietate prin partaj. Dreptul de a cere împărțea este imprescriptibil.

Modurile de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți. În principiu, dreptul de proprietate comună pe cote-părți se poate dobândi

prin modurile generale de dobândire a proprietății prevăzute de Codul civil, dar și în alte moduri specifice.

Cel mai frecvent mod de naștere a dreptului de proprietate comună pe cote-părți este succesiunea. Prin succesiune dreptul de proprietate exclusivă ce aparținea defunctului, asupra unui bun sau unei mase de bunuri este înlocuit, dacă sunt mai mulți moștenitori, cu un drept de proprietate comună pe cote-părți, dreptul fiecărui moștenitor fiind stabilit doar printr-o cotă abstractă asupra bunurilor ce fac parte din masa succesorală.

Proprietatea comună pe cote-părți poate fi dobândită și prin *coposesia* prelungită a unui bun în condițiile prevăzute de lege pentru a uzucapa.

Construirea de către mai multe persoane pe terenul ce aparține unuia sau mai multor proprietari poate constitui un mod de naștere a dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra imobilului construit, cota-parte ideală a fiecăruia fiind determinată de contribuția ce a avut-o la realizarea construcției.

Precizăm că într-o asemenea ipoteză avem în vedere deocamdată numai dreptul de proprietate asupra construcției, nu și dreptul de proprietate comună pe cote-părți stabilă și forțată ce aparține tuturor coproprietarilor asupra dotărilor și utilităților de folosință comună ale acelei construcții.

Nici *ocupațiunea* nu este exclusă ca mod de dobândire a proprietății comune pe cote-părți în acele situații în care mai multe persoane și-au exercitat concomitent dreptul de însușire a bunului, spre exemplu în materia vânatului și pescuitului.

La desfacerea sau la încetarea căsătoriei, proprietatea devălmașă a soților asupra bunurilor comune se transformă în proprietatea comună pe cote-părți.

Un caz special prin care se poate naște proprietatea comună pe cote-părți este acela al confiscării totale sau parțiale a bunurilor aparținând unei persoane fizice. În asemenea situație, dreptul se naște între stat și persoana fizică respectivă (în caz de confiscare parțială).

Dacă cel ale cărui bunuri s-au confiscat este căsătorit, iar bunul confiscat este proprietate devălmașă, dreptul de proprietate comună pe cote-părți se naște între stat, persoană fizică proprietară bunului confiscat și soția (soțul) acesteia, în caz de confiscare parțială, sau numai între stat și soția (soțul) acesteia în caz de confiscare totală.

Exercitarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită sau temporară. Exercițiul acestui drept prezintă unele particularități, datorită faptului că niciun coproprietar nu are un drept exclusiv asupra unei părți determinată din bun în materialitatea sa, chiar dacă este titular exclusiv asupra cotei sale părți ideale și abstracte din dreptul de proprietate asupra aceluși bun.

De aceea, prima concluzie care se impune este aceea că toate actele cu privire la bunul respectiv, privit în materialitatea lui, pot fi făcute numai cu acordul unanim al copărtașilor. Se aplică, deci, așa-numita regulă a unanimității.

În literatura juridică și în practică judiciară, acest principiu al unanimității nu a fost aplicat cu rigurozitate, considerându-se că unele atribute ale dreptului de proprietate – posesia, folosință – pot fi exercitate, în anumite limite de fiecare coproprietar, cu privire la întregul bun. Înțelegerea modului de exercitare a dreptului de proprietate asupra bunului comun impune analizarea posibilității de exercitare a fiecăruia din cele trei atribute pe care dreptul însuși le conferă: posesia, folosință și dispoziția.

Posesia. Posesia unui bun care face obiectul proprietății comune pe cote-părți poate fi exercitată de toți coproprietarii, sau de unul din ei.

Ea permite fiecărui copărtaș stăpânirea materială a bunului simultan cu ceilalți copărtași.

Cele mai frecvente situații sunt însă acelea în care posesia se exercită numai de către unul dintre copărtași. Într-o asemenea situație, posesia are un caracter echivoc deoarece se pornește de la principiul potrivit căruia fiecare copărtaș este presupus a stăpâni bunul și pentru ceilalți. Așa fiind, o astfel de posesie nu este o posesie utilă, aptă a fundamenta dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune numai de către unul dintre coproprietari.

Stăpânirea bunului de către unul din coproprietari este aptă să ducă la dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, numai dacă a intervenit o manifestare esterioră care să demonstreze că el a înțeles să transforme posesia din *comună* în *exclusivă*, producându-se astfel o intervertire de fapt a posesiei. În practică instanțelor, au fost considerate acte apte de intervertire a posesiei: închirierea bunului numai de către unul din moștenitori, încasări de venituri în nume propriu, efectuarea unor lucrări de reparații și construcții, perceperea fructelor.

Folosință. Actele de folosință a bunului pot fi exercitate de toți coproprietarii. Aceasta presupune atât exercitarea folosinței materiale a bunului ce formează obiect al dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită sau temporară, cât și posibilitatea culegerii fructelor produse de acel bun, potrivit cotei fiecăruia.

Folosință materială a bunului se poate exercită chiar numai de unul dintre coproprietari, dar cu condiția ca aceasta să nu-i împiedice pe ceilalți coproprietari să folosească bunul și să nu schimbe destinația și modul de utilizare a lui.

Cât privește dreptul coproprietarilor de a culege fructele bunului aflat în proprietate comună pe cote-părți, sigur că ele se cuvin acestora, în

proprietate exclusivă, pe măsură ce bunul frugifer le-a produs, și așa după cum s-a decis în mod corect și în practică judiciară, în raport cu cotele părți din dreptul de proprietate asupra aceluși bun, ce revine fiecărui coproprietar.

Dispoziția. În principiu, dreptul de dispoziție nu poate fi exercitat decât cu respectarea regulii unanimității, adică cu consimțământul tuturor coproprietarilor.

Un coproprietar nu poate, fără acordul celorlalți să execute lucrări de transformare, renovare sau alte lucrări ce ar schimba destinația bunului, iar produsele bunului revin fiecărui coproprietar, în raport cu cota-parte ce o are din dreptul de proprietate.

Bunul ce face obiectul coproprietății nu poate fi înstrăinat sau grevat cu sarcini de către unul din copărtași.

Obligațiile copărtașilor. Copărtașii trebuie să contribuie la acoperirea cheltuielilor determinate de întreținerea, conservarea și administrarea bunului, proporțional cu cota-parte a fiecăruia din bunul respectiv.

Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuită sau temporară.

Caracteristic proprietății comune pe cote-părți obișnuite sau temporare este faptul că ea poate înceta oricând.

Încetarea coproprietății se poate realiza în mai multe moduri:

a) Un coproprietar poate deveni proprietar exclusiv al bunului prin cumpărare, donație, succesiune sau uzucapiune;

b) De comun acord, coproprietarii înstrăinează bunul unui terț; acesta devine proprietar exclusiv al aceluși bun;

c) Prin expropriere, bunul este trecut în proprietatea statului, care devine proprietarul exclusiv al acestuia;

d) Întregul bun dispăre, din caz fortuit sau de forță majoră.

Modul specific de încetare din punct de vedere juridic a coproprietății obișnuite sau temporare este partajul.

Partajul. Partajul este operația juridică prin care se pune capăt stării de coproprietate ori indiviziune, în sensul că bunul său bunurile stăpânite în comun pe cote-părți urmează a se împărți în materialitatea lor între copărtași, fiecare dintre aceștia devenind proprietar exclusiv asupra unei părți determinate din bun sau asupra unui bun din cele ce formează obiectul coproprietății.

Formele partajului. Partajul se poate realiza în două moduri: prin convenția părților (convențional) și prin instanță judecătorească (judecătorească).

a) Partajul convențional sau coluntar poate fi realizat, în principiu, oricând, fără ca cei ce-și dau consimțământul la împărțea să fie obligați să îndeplinească vreo formalitate specială.

El impune acordul de voința al tuturor copărtășilor, iar convenția de împărțeala, ca orice act juridic, trebuie să îndeplinească toate condițiile de validitate a actelor juridice.

b) Partajul judiciar este modalitatea de împărțeala folosită de părți, dacă nu au ajuns la împărțeala prin bună învoială, sau atunci când partajul judecătoresc este obligatoriu.

Împărțeala judecătorească este obligatorie în următoarele cazuri:

- Dacă un copărtăș nu este prezent la procedura succesorală notarială și nici nu este reprezentat;
- Dacă cel puțin un coproprietar nu este de acord cu partajul voluntar;
- Dacă un coproprietar este minor sau interzis și autoritatea tutelară nu a încuviințat împărțirea prin bună învoială.

2.2 Proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată sau perpetua

Prin excepție de la regulă potrivit căreia proprietatea comună pe cote-părți este temporară, există situații în care coproprietatea apareca fiind forțată și perpetua, dincolo de voința coproprietarilor. De regulă, ea are ca obiect bunuri care prin natură sau prin destinația lor pot fi folosite de mai mult coproprietari. Mai degrabă, destinația acestor bunuri este perpetua. Avându-se în vedere permanenta acestei destinații, coproprietatea perpetua nu poate înceta prin partaj.

De asemenea, întotdeauna bunurile obiect al proprietății comune stabile și forțate sunt bunuri accesorii pr lângă alte bunuri socotite ca principale, și care sunt în proprietate exclusivă.

Așa fiind, nu se poate vorbi despre proprietatea comună pe cote-părți stabilă și forțată, fără a avea în vedere proprietatea exclusivă a bunurilor pe lângă care cele aflate în coproprietate forțată sunt accesorii.

Altfel spus, suntem în prezența a doua raporturi de proprietate distincte: dreptul de proprietate exclusivă ce aparține fiecărui proprietar (titular) asupra bunului principal și dreptul de proprietate comună pe cote-părți stabilă și forțată asupra bunurilor considerate ca accesorii pe lângă bunurile principale, drept care aparține tuturor coproprietarilor. Desigur, fiecare coproprietar este titular exclusiv asupra cotei-parti ideale, și abstracte din dreptul său. Dar, spre deosebire de proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară, niciodată un coproprietar nu va putea înstrăina cota sa parte ideală și abstractă din acest drept în mod separat, ci numai odată cu înstrăinarea bunului principal, aflat în proprietate exclusivă.

3. Proprietatea comună în devălmășie

Proprietatea comună în devălmășie este acea formă a proprietății comune ce se caracterizează prin aceea că bunul aparține tuturor coproprietarilor, fără ca aceștia să aibă precizată vreă cota-parte ideală din dreptul de proprietate asupra aceluși bun. Așadar, nu numai că bunul nu este fracționat în materialitatea sa, ca la proprietatea comună pe cote-părți, dar, spre deosebire de aceasta din urmă, nici dreptul de proprietate asupra aceluși bun – privit în chip abstract desprins de acesta – nu este fracționat.

Atât dreptul de proprietate asupra bunului cât și bunul privit în materialitatea sa, aparțin tuturor coproprietarilor. Toți sunt titulari ai dreptului de proprietate asupra aceluiași bun și toți stăpânesc bunul.

Dreptul de proprietate comună în devălmășie a soților. Precizăm că acest drept este de natură legală și își are temeiul în comunitatea de bunuri a soților. Toate normele legale privitoare la dobândirea, administrarea și înstrăinarea bunurilor proprietate devălmașă sunt cuprinse în Codul familiei.

Încetarea proprietății comune devălmașe. Încetarea proprietății comune devălmașe are loc odată cu încetarea căsătoriei, prin moartea sau declararea judecătorească a morții unuia din soți, precum și la desfacerea căsătoriei prin divorț. Ea poate avea loc și prin partaj, care poate fi voluntar sau judiciar.

Partajul vountar poate interveni numai odată cu divorțul sau după desfacerea sau încetarea căsătoriei.

În timpul căsătoriei partajul bunurilor comune poate fi numai judiciar și se poate realiza doar în mod excepțional, pentru motive temeinice, la cererea unuia din soți sau la cererea creditorilor personali ai soților.

4. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți și proprietatea comună în devălmășie

Asemănări:

a) Ambele ni se prezintă ca modalități juridice ale dreptului de proprietate, prin împrejurarea că presupun prezenta concomitentă a mai multor titulari ai dreptului de proprietate asupra unuia și aceluiași bun, sau asupra uneia și aceleiași mase de bunuri;

b) În ambele forme ale proprietății comune, deși sunt mai multe subiecte de drept titulare ale dreptului de proprietate unic, subiecte între care poate există chiar o organizare a modului de exercitare a dreptului de proprietate, aceste subiecte nu formează o persoană juridică, subiect unic, ci rămân, fiecare în parte, subiecte de drept de sine stătătoare;

c) În ambele cazuri – în principiu, cu excepția proprietății comune pe cote-părți perpetue – proprietatea comună încetează prin partaj, operație care se desfășoară după regului identice.

Deosebiri:

a) Pe câtă vreme la proprietatea comună pe cote-părți fiecare coproprietar are determinată o cota-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate asupra bunului comun, la proprietatea comună în devălmășie nu există o asemenea determinare, toți coproprietarii fiind titulari ai bunului devălmaș;

b) Din moment ce la proprietatea comună pe cote-părți fiecare coproprietar este titular exclusiv asupra cotei sale părți ideale și abstracte din drept, el poate să dispună de această liber, fără a se cere consimțământul celorlalți coproprietari. Evident este vorba despre proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară și nu de cea stabilă și forțată. Dimpotrivă, la proprietatea comună în devălmășie o asemenea posibilitate nu există, tocmai datorită faptului că nu sunt precizate cotele-părți din dreptul unic ce aparține coproprietarilor devălmași;

c) Proprietatea comună pe cote-părți are diverse izvoare și poate exista independent de alte raporturi sau de anumite calități juridice ale coproprietarilor. Proprietatea comună în devălmășie însă, cel puțin când este vorba despre situația cel mai des întâlnită în practică, are caracter *intuitu personae*. Într-adevăr, avem în vedere proprietatea comună devălmașă a soților, care rezultă din calitatea de soți a titularilor ei. Mai mult, este și o comunitate legală. Încetarea raporturilor care o generează conduce la încetarea ei;

d) Reținem și deosebirea de izvor dintre cele două comunități. Cea pe cote-părți se poate naște din izvoare diverse: contract, succesiune, uzucapiune etc., iar cea în devălmășie apare numai ca urmare a căsătoriei;

e) În sfârșit, proprietatea comună pe cote-părți – cel puțin cea obișnuită – are un caracter neorganizat și temporar, iar în cazul ei se aplică regulă unanimității, cu toate corectivele aduse de practică judiciară; dimpotrivă, la proprietatea comună în devălmășie legea a organizat exercițiul ei de către titulari, prin instituirea mandatului comun reciproc al soților, cu limitele sale în privința actelor de dispoziție asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea devălmașă a soților.

DEZMEMBRAMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate este dreptul real cel mai complet, pentru că el cuprinde toate cele trei atribute: posesia, folosință și dispoziția, pe care titularul dreptului le poate exercită în plenitudinea lor, fiind exclusive de orice puteri ale altei persoane asupra aceluiași lucru.

Însă este posibil ca aceste atribute să formeze, prin separarea lor, drepturi reale distincte, care poartă denumirea de dezmembraminte ale dreptului de proprietate. Proprietatea este, deci, dezmembrată, unele atribute putând fi exercitate cu titlu de drept real de o altă persoană decât proprietarul.

Dezmembramintele dreptului de proprietate *sunt acele drepturi reale principale, derivate, asupra bunurilor altuia, opozabile tuturor, inclusiv proprietarului, care se constituie sau dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate.*

Dezmembramintele dreptului de proprietate sunt compatibile numai cu dreptul de proprietate privată. Dreptul de proprietate publică nu poate fi dezmembrat, prin constituirea unor asemenea drepturi, deoarece este un drept inalienabil în plenitudinea atributelor sale.

În dreptul civil roman, sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate: *dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de superficie.* Credem că poate fi inclus în această categorie și *dreptul real de folosință* constituit în condițiile legii.

1. Dreptul de uzufruct

Uzufructul este un drept real principal, esențialmente temporar, care conferă titularului sau numit uzufructuar *dreptul de a exercită asupra bunului său bunurilor altuia atributele posesiei și folosinței*, cu obligația de a le conserva substanță și de a le restitui proprietarului la încetarea uzufructului.

Caracterele uzufructului sunt:

a) Uzufructul este un drept real, bucurându-se de opozabilitate a dreptului sau întocmai ca și dreptul de proprietate din care se desprinde. Dreptul de uzufruct poate fi opus chiar și proprietarului.

Uzufructuarul exercită folosință asupra lucrului cu același titlu ca și a proprietarului însuși. Folosință să nu poate fi confundată cu aceea care creează în favoarea beneficiarului doar un drept de creanță, cum este

folosință exercitată de locatar, de arendașul unui teren, de împrumutătorul unui lucru.

Dacă se aplică la lucruri corporale, se nas și cele două atribute esențiale drepturilor reale și anume: dreptul de urmărire și dreptul de preferință.

b) Uzufuctul este un drept temporar (vremelnic). El durează cel mult până la decesul uzufuctuarului dacă a fost consimțit în favoarea unei persoane fizice. Dacă uzufuctul s-a constituit în favoarea a două persoane, după decesul uneia, cealaltă păstrează dreptul asupra întregului bun, uzufuctul durand până la decesul ultimului beneficiar.

c) Uzufuctul poate fi mobilier sau imobiliar, după cum a fost constituit asupra unor bunuri mobile sau imobile.

d) Dreptul de uzufuct este inaccessibil. Uzufuctuarul nu poate transmite dreptul de uzufuct prin acte între vii sau pentru cauza de moarte. Dreptu de uzufuct nu se transmite nici prin seucesiune legală. Uzufuctuarul poate transmite doar avantajele economice pe care i le procura bunul ce face obiectul dreptului său. Se spune că el înstrăinează emolumentul (beneficiul) uzufuctului. El poate închiria valabil bunul deținut cu titlu de uzufuct, întrucât prin location se transmite doar dreptu de folosință temporară asupra lucrului.

Obiectul dreptului de uzufuct. Dreptul de uzufuct poate fi constituit fie asupra unui sau unor bunuri determinate, fie asupra unei universalități de bunuri sau a unei fracțiuni dintr-o universalitate. Așadar, există, după caz, uzufuct cu titlu particular, uzufuct universal și uzufuct cu titlu universal.

El poate fi constituit și asupra unor lucruri incorporale; cum ar fi: proprietatea literară sau artistică, brevetele de invenție, de asemenea uzufuctul ce poartă asupra unui fond de comerț.

Acest ultim uzufuct, poarta însă, atât asupra unei mase de bunuri corporale, unele destinate a fi consumate de la prima lor întrebuințare (materia primă, mărfurile) cât și asupra unor bunuri incorporale cu sunt: brevetele de invenție.

Modurile de dobândire a uzufuctului. Dreptul de uzufuct se poate constitui numai prin voința omului și prin uzucapiune.

1.1 Dreptul de uzufuct constituit prin voința omului

Uzufuctul dobândit prin voința omului este cel mai des întâlnit. El poate fi *convențional* sau *testamentar*.

a) Uzufuctul convențional se poate naște prin acte între vii, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.

Constituirea uzufructului prin acte între vii poate fi directă, dacă proprietarul înstrăinează cele două atribute – *usus* și *fructus* – păstrând pentru sine nuda proprietate și *indirectă* (retenția), când proprietarul înstrăinează nuda proprietate, reținând pentru sine uzufructul.

Este posibil că proprietarul lucrului să înstrăineze parte din atributele dreptului de proprietate (*usus* și *fructus*) unei persoane, iar nuda proprietate altei persoane, prima fiind uzufructuar, iar cea de-a doua nud proprietar.

b) Uzufructul poate fi constituit și prin testament.

El se poate realiza fie direct, când se dă legatarului uzufructul unui bun mișcător, nemișcător sau a întregii universalități de bunuri, rămânând moștenitorilor nuda proprietate, fie indirect, când se instituie un legatar al nudei proprietăți, rezervând moștenitorilor uzufructul.

Drepturile uzufructuarului. Corespunzător atributelor ce le conferă uzufructul titularului sau, acestuia îi sunt recunoscute mai multe drepturi, pentru a avea posibilitatea exercitării uzufructului.

a) Uzufructuarul poate cere și obține *predarea în folosință a bunului asupra căruia este constituit uzufructul*, pentru că dreptul lui de a fi uza de lucru îi conferă posibilitatea de a se servi materialmente de el și aceasta nu este posibil decât dacă deține efectiv bunul.

Predarea lucrului poate fi cerută de la nudul proprietar sau dacă uzufructul s-a constituit prin legat, de la succesorii acestuia.

Pentru a obține folosința bunului, uzufructuarul are la dispoziție *acțiunea confesorie* -asemanatoare acțiunii în revendicare ce se exercită în domeniul proprietății – prin care să i se recunoască dreptul real asupra bunului și dreptul de a pretinde să i se predea bunul. În cazul uzufructuarului constituit prin convenție, uzufructuarul are și o acțiune personală, născută din contract, prin care cere predarea bunului de către cealaltă parte contractantă.

b) Dacă uzufructul este constituit asupra unui imobil corporal, pentru apărarea posesiei, uzufructuarul poate folosi și acțiunea posesorie. El are și exercițiul acțiunii în grănițuire, tocmai pentru că proprietarul justifică un interes legitim, pentru cunoașterea și stabilirea limitelor fondului asupra căruia își exercită folosința.

2. Uzucapiunea

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 aparentei îndelungate de proprietate, până la transformarea unei situații de facto într-o stare de drept – *de jure*.

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 că titular al unui drept real principal.

Uzucapiunea își dovedește utilitatea și datorită faptului că este un mod originar 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.

2.1 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”.

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, clauză 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 (conventională), împiedică uzucapiunea.

2.2 Uzucapiunea imobiliară extratabulară

Articolul 930 alin. (1) C. civ. Prevede că dreptul de proprietate asupra unui imobil și dezmembramintele sale pot fi înscrise în cartea funciara, în temeiul uzucapiunii, în folosul celui care a exercitat posesia timp de 10 ani, dacă:

a) proprietarul înscris în cartea funciara a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;

b) a fost înscrisă în cartea funciara declarația de renunțare la proprietate;

c) imobilul nu era înscris în nicio carte funciara.

Se observă că textul de lege menționat nu pune condiția ca posesia exercitată să fie de buna-credință, așa cum este necesar în cazul uzucapiunii tabulare, ceea ce înseamnă că ar urma să aditem ca și posesorul de rea-credință poate să dobândească dreptul de proprietate imobiliară prin uzucapiunea extratabulara, desigur dacă a exercitat o posesie neviciată.

În cazul prevăzut de art 930 alin (1) 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 funciara; de la data decesului sau încetării existenței proprietarului înscris în cartea funciara, 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, daa 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 sinteză, reținem că uzucapiunea imobiliară extrabulara presupune întrunirea următoarelor condiții:

-fie proprietarul înscris în cartea funciara a decedat sau și-a încetat existența, fie proprietarul înscris în cartea funciara a renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv și declarația de renunțare a fost înscrisă în cartea funciara, fie imobilul nu era înscris în nicio carte funciara;

- 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 funciara ori înainte de data înscrierii în cartea funciara a declarației de renunțare la proprietate;

-inainte 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 său chiar după împlinirea termenului de uzucapiune;

-uzucapantul să solicite înscrierea dreptului sau de proprietate în cartea funciara, iar această cerere să fie admisă.

2.3 Uzucapiunea imobiliară tabulară

Potrivit art. 931 alin (1) C. civ., „drepturile celui care a fost înscris, fără cauză legitimă, în cartea funciara, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui 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 că buna-credință să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere și în momentul intrării în posesie”.

Așadar, uzucapiunea tabulară presupune îndeplinirea următoarelor condiții:

- inscrierea dreptului de proprietate sau a unui alt drept real imobiliar în cartea funciara, fără o cauză legitimă;
- exercitarea unei posesii utile;
- cel înscris în cartea funciara a fost de buna-credință în 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 arata ce se înțelege prin buna-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 relevanta împrejurarea că, ulterior acestor două momente, posesorul ia cunoștință de cauză ineficacitate a titlului sau – *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 funciara.

Subliniem că, uneori, pentru cel care a dobândit cu bună-credință și s-a înscris în cartea funciara ar fi mai avantajos să se prevaleze de anumite dispoziții speciale în materie de carte funciara decât de uzucapiune tabulară.

Avem în vedere cazul în care dobânditorul de buna-credință ar putea să invoce dispozițiile art. 909 N.C. civ. în favoarea sa, în sensul respingerii acțiunii în rectificare exercitate împotriva sa, deoarece: dacă a dobândit prin

donatie 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 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 N.C. civ., dispozițiile mai restrictive de în materia uzucapiunii tabulare devin inutile.

2.4 Uzucapiunea mobilă

Uzucapiunea mobilă este reglementată de art. 939 N.C.civ. și prezintă utilitate practică pentru situația în care posesorul unui bun mobil nu îndeplinește condițiile care rezultă din art. 937 N.C.civ. spre a putea dobândi dreptul de proprietate.

Spre exemplu, poate fi cazul posesorului de rea-credință sau al posesorului de buna-credință, dar care a dobândit bunul cu titlu gratuit.

Pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun imobil 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.

2.5 Joncțiunea posesiilor

Articolul 933 N.C.civ., după ce prevede în alin. (1) că „fiecare posesor este considerat că începe în persoană 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 facultativa, iar nu obligatorie, în sensul că posesorul actual, care invocă uzucapiunea, are opțiunea între, pe de o parte, a continua posesia autorului sau, adică să adauge la posesia exercitată de el și posesia anterioară a autorului sau, iar, pe de altă parte, să înceapă o nouă posesie în persoană să.

Deși art. 933 alin (2) N.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 persoană care, ca și cel ce invoca 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 sancționare pasivității îndelungate a proprietarului.

Joncțiunea posesiilor presupune îndeplinirea cumulativă a două condiții: -
- să existe două sau mai multe posesii utile, detenția precară neputându-se 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 avand-cauza a acestuia), în sensul că el trebuie să dețină posesia de la autorul sau 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, reendica 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.

3. Dreptul de uz și dreptul de abitație

Dreptul de uz este acel drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate în virtutea căruia titularul sau se poate folosi de un lucru .familiei sale.

Dreptul de uz are un caracter strict personal. Uzuarul nu poate ceda și nici închiria dreptul său, iar fructele bunului se percep de către uzuar numai

pentru nevoile lui și ale familiei sale. Fructele ce depășesc nevoile titularului și ale familiei acestuia nu pot fi înstrăinate, iar creditorii uzuarului nu pot urmări fructele bunului.

Dreptul de abitație. Acest dezmembrământ al dreptului de proprietate are ca obiect numai o casă de locuit. El permite titularului să folosească locuința proprietate a altei persoane pentru satisfacerea nevoilor sale de locuit și ale familiei sale.

4. Dreptul de servitute

Dreptul de servitute este reglementat în art. 755 - art. 772 N.C.Civ.

El ia naștere pentru utilitatea și comoditatea unui fond, practic neexistând ca un drept al unei persoane.

Servitutea este sarcina care grevează un imobil pentru uzul sau utilitatea unui alt proprietar. De regulă, servitutea presupune două imobile aparținând unor proprietari diferiți, dintre care unul (dintre imobile) este fondul dominant, iar cel care „suportă servitutea” este fondul aservit. Pot fi însă și situații în care servituțile să aibă caracter reciproc. În art. 755 alin. (2) al noului Cod civil se menționează că fondul dominant poate, prin constituirea servituții, să-și sporească utilitatea economică sau confortul.

Dreptul de servitute are următoarele caractere juridice:

a) Servitutea este *un drept real imobiliar*, caracter ce rezultă din faptul că ea se constituie numai în folosul și respectiv în sarcina unor imobile prin natura lor. Nici imobilele prin destinație și nici cele prin obiectul la care se aplică nu sunt susceptibile de a forma obiectul dreptului de servitute.

b) Servitutea presupune *existența a doua imobile ce aparțin la doi proprietari diferiți*.

Servitutea este constituită în profitul unui imobil pentru a asigura utilitatea acestuia și nu în favoarea unei persoane, ea trecând peste limita vieții proprietarilor fondurilor cu privire la care s-a constituit. Fondul în favoarea căruia se constituie se numește *fond dominant*, iar cel în sarcina căruia s-a constituit este *fond aservit*.

c) *Servitutea este un accesoriu al fondului căruia îi profita* urmând soarta acestuia. Ea nu este un drept de sine stătător și datorită caracterului accesoriu, servituțile nu pot fi înstrăinate, urmărite sau ipotecate sepărât, ci numai odată cu fondul dominant căruia îi profita. Ea rămâne ca o sarcină pentru utilitatea acestui fond, impusă fondului aservit, care, de asemenea, trebuie să suporte servituțile ce îl grevează indiferent cui i-ar aparține proprietatea lui.

d) Servitutea *are un caracter perpetuu* care este o consecință a caracterului accesoriu. Ea are aceeași durată ca și dreptul de proprietate. Perpetuitatea este, însă, de *natura servituții și nu de esența ei*, pentru că părțile pot stabili prin convenție un termen limitat pentru exercitarea servituții și proprietarul fondului dominant poate să renunțe la servitute.

e) *Servitutea este indivizibilă*, înțelegând prin aceasta ca servitutea grevează întregul fond aservit și profita întregului fond dominant. Dacă imobilul, fond aservit, aparține mai multor coproprietari, nu se pot constitui servituți decât cu acordul tuturor coproprietarilor. Constituirea servituții în favoarea unui imobil, fond dominant, coproprietatea mai multor persoane se poate însă realiza și cu acordul unuia dintre copărtași întrucât actul de constituire le profita tuturor.

Clasificarea servituțiilor. Clasificarea serviturilor este făcută în sistemul nostru după mai multe criterii:

a) După natura fondului, servituțiile se împart în *rurale și urbane*. Servituțiile urbane sunt acelea stabilite în folosul clădirilor indiferent de locul situării lor (oraș sau țară), iar servituțiile rurale sunt cele stabilite în folosul terenurilor.

b) După modul de exercitare servituțiile se împart în *continue și necontinue* (articolul 761 N.Cod civil).

Servituțiile continue sunt 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.

Servituțiile necontinue sunt acelea pentru a căror existență este necesar faptul actual al omului, cum ar fi servitutea de trecere cu piciorul ori cu mijloace de transport.

c) După felul de a se manifesta în exterior, servituțiile se împart în *aparente și neaparente*. Servituțiile aparente sunt acelea a căror existență este atestată de un semn vizibil de servitute, cum ar fi o ușă, o fereastră, un apeduct.

Servituțiile neaparente sunt 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.

Cele aparente sunt recunoscute prin diferite lucrări exterioare, iar cele neaparente, pentru existența lor, nu impun efectuarea unor lucrări.

Sunt servituți aparente: servitutea de vedere, cea de apeduct, iar neaparente: interdicția de a plantă sau zidi la o anumită distanță de fondul vecin și depășind o anumită înălțime. Servituțiile negative, prin însăși natura lor sunt neaparente.

Există o anumită apropiere între servituțiile continue și necontinue și cele aparente și neaparente, fapt ce a dus la noi feluri de servituți.

- Servituți continue și aparente cum este cazul servituții de vedere;
- Servituți continue și neaparente – care sunt, în general, servituțiile negative;
- Servituți necontinue și aparente – servitutea de trecere printr-o poartă;
- Servituți necontinue și neaparente, cum este servitutea de a pășuna vitele.

d) După obiectul lor, servituțiile se împart în pozitive și negative.

Sunt pozitive acelea care dau proprietarului fondului dominant, dreptul de a săvârși anumite acte de folosință asupra fondului aservit; servitutea de trecere, servitutea izvorului, servitutea de a lua apa de la o fântână situată pe fondul vecinului.

Sunt negative servituțiile ce impun proprietarului fondului aservit acte de a nu face, cum ar fi, de exemplu, interdicția de a clădi sau de a planta la o anumită distanță.

Exercitarea dreptului de servitute. Analiza modului în care se exercită dreptul de servitute impune cercetarea situației proprietarilor celor două fonduri.

A. Drepturile proprietarului fondului dominant.

a) Proprietarul fondului dominant are ca principal drept pe acela de a folosi servitutea.

b) Pentru exercitarea dreptului sau titularul lui poate face toate lucrările necesare asigurării existenței și conservării servituții. Aceste lucrări se fac pe cheltuiala proprietarului fondului dominant, dacă prin titlu de stabilire a servituții nu s-a stipulat sarcina proprietarului fondului aservit de a le efectua.

c) Dacă exercitarea unei servituți principale implică și o servitute accesorie, proprietarul fondului dominant va exercita și această servitute.

B. Obligațiile proprietarului fondului dominant.

a) Titularul unei servituți are obligația de a o exercita numai în limitele stabilite prin titlu.

Exercitarea dreptului peste aceste limite dă posibilitatea proprietarului fondului aservit să ceară sistarea lucrărilor și daune interese. Lucrările efectuate pentru a păstra servitutea nu constituie o agravare a acesteia.

Titularul servituții nu poate schimba caracterul servituții, nu o poate modifica, nu poate schimba locul de trecere stabilit prin actul de constituire și nici nu o poate utiliza în alt scop decât pentru nevoile în vederea cărora i-a fost recunoscut dreptul.

b) Titularul servituții are și obligația de a nu face nimic de natură a agrava servitutea. Dacă sunt mai mulți coproprietari și fondului dominant, toți trebuie să folosească aceeași cale de trecere fără a-și putea stabili fiecare câte o trecere sepărâtă.

C. Drepturile proprietarului fondului aservit.

a) Proprietarul fondului aservit poate înstrăina bunul sau să-l greveze cu sarcini, însă fără a leza exercitarea servituții.

b) Proprietarul fondului aservit are dreptul să pretindă despăgubiri de la titularul servituții, despăgubiri ce se stabilesc pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegeri să apeleze la justiție.

c) Dacă cheltuielile impuse de necesitatea păstrării și exercitarea servituții au fost stabilite prin titlu, în sarcina proprietarului fondului aservit, el are dreptul să abandoneze fondul la dispoziția titularului servituții pentru a se elibera de aceste cheltuieli.

D. Obligațiile proprietarului fondului aservit.

a) Proprietarul fondului aservit are obligația pasivă, care constă în aceea că trebuie să se abțină de la orice act de natură a împiedica exercițiul dreptului de servitute.

b) Dacă proprietarul fondului dominant și-a asumat obligația de a efectua lucrări pentru exercitarea și întreținerea servituții, el trebuie să-și respecte această obligație, caracterizată în doctrină ca o obligație „propter rem” de care s-ar putea elibera numai abandonând fondul.

Acțiunile ce se pot exercita de proprietarii celor două fonduri.

a) Titularul servituții (proprietarul fondului dominant) a exercițiul acțiunii confesorii pentru apărarea dreptului său. Această acțiune poate fi introdusă împotriva proprietarului fondului aservit și prin ea se urmărește recunoașterea dreptului real de servitute.

b) Dacă titularul servituții este tulburat în exercițiul dreptului sau, poate folosi și acțiunea posesorie.

Dacă servitutea a fost constituită prin titlu, ea poate fi apărată prin acțiunea posesorie, chiar dacă nu este continuă și aparentă.

Acțiunea posesorie este și la îndemână proprietarului fondului aservit, care o poate folosi pentru a-l împiedica pe un terț să dobândească o servitute asupra fondului său.

c) Proprietarul fondului aservit, se poate folosi și de acțiunea negatorie de servitute, prin care se neagă existența dreptului de servitute al unei persoane și înlăturarea pretenției acesteia privind exercitarea dreptului de servitute.

Stingerea servituților. În principiu, servituțiile având caracter perpetuu, stingerea lor se poate produce fie prin desființarea dreptului ce îl nasc, fie prin modificarea sau scimbarea modului de exercitare.

Cauzele generale de stingere a dreptului de servitute sunt acelea comune tuturor drepturilor reale, cum ar fi: revocarea, rezoluțiunea sau anularea actului de constituire a servituții sau a actului în temeiul căruia a fost dobândit bunul în folosul căruia s-a recunoscut servitutea, renunțarea la exercițiul servituții, abandonarea fondului pe care se exercită, expirarea termenului, dacă servitutea a fost stabilită pe un anumit termen și pierirea fondului aservit care face să se stingă servitutea pentru lipsa obiectului.

5. Dreptul de superficie

Existența dreptului de superficie, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, este recunoscută, chiar dacă, acestui drept, Codul civil nu i-a consacrat nici o dispoziție.

Dreptul de superficie este acel drept real principal ce constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană, numită superficial, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări aflate pe terenul ce aparține altei persoane, teren asupra căruia superficialul are un drept de folosință.

Dreptul de superficie presupune existența a doua drepturi ce aparțin unor persoane diferite, fiecare din ele având drept de proprietate asupra unui imobil: dreptul de proprietate al superficialului, care are ca obiect construcțiile, plantațiile sau alte lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului care are un alt titular decât superficialul.

Caracterele juridice ale dreptului de superficie:

a) Dreptul de superficie este un *drept real imobiliar*, fiindcă el nu poate fi constituit decât asupra unui imobil: construcție, plantație sau alte lucrări care sunt atașate de sol, dreptul de proprietate asupra acestor lucrări implicând și dreptul de folosință asupra terenului.

b) Este un *drept perpetuu*; el există în timp, cât durează construcția, plantația sau lucrarea. Acest drept nu se stinge prin neuz. Dreptul de

proprietate al superficiarului și dreptul proprietarului terenului sunt două drepturi distincte. Nefiind vorba de coproprietate nu se poate cere ieșirea din indiviziune.

c) Dreptul de superficie poate fi *total* sau *parțial*, după cum privește toate construcțiile, plantațiile sau lucrările de pe suprafața respective de teren, sau este restrâns numai la anumite lucrări, construcții sau plantații.

d) Dreptul de superficie are caracter *imprescritibil*. Acțiunea în revendicare poate fi introdusă de superficiar până în momentul stingerii dreptului.

Constituirea dreptului de superficie se poate realiza prin convenție, prin legat și prin uzucapiune.

Cel mai frecvent, constituirea dreptului de superficie se realizează prin convenția părților.

Exercitarea dreptului de superficie. Dreptul de superficie conferă superficiarului, care este proprietar al construcțiilor, plantațiilor sau lucrărilor toate atributele proprietății cu privire la acestea: posesie, folosință și dispoziție.

Superficiarul exercită posesia și folosința terenului pe care se afla lucrările respective.

Superficiarul are și dispoziția materială asupra terenului, putând dispune de substanță lui, numai în limitele impuse de necesitatea realizării construcției, plantației sau lucrării (săpături, amenajări).

Superficiarul poate înstrăina construcția, plantația sau lucrarea, prin toate modurile de înstrăinare sau le poate greva cu sarcini reale, fără ca pentru aceasta să fie nevoie de consimțământul proprietarului terenului. Odată cu înstrăinarea construcției, plantației sau lucrării se transmite și dreptul de folosință asupra terenului.

Stingerea dreptului de superficie. Dreptul de superficie nu se stinge prin neuz el durează atât timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea. Întrucât în cazul dreptului de superficie se suprapun două drepturi de proprietate ce aparțin la doi proprietari diferiți, acest drept se poate stinge:

a) Când superficiarul dobândește și dreptul de proprietate asupra terenului sau proprietarul terenului devine și proprietar al construcției, plantației sau lucrării prin – convenție, succesiune, uzucapiune;

b) Dacă o terță persoana devine proprietara atât a terenului cât și a lucrărilor efectuate pe teren;

c) Când construcția, plantația sau lucrarea au pierit sau au fost desființate în totalitate, de superficial. Dispariția parțială nu duce la încetarea dreptului de suprafață.

6. Dreptul real de folosință

Este acel drept real, dezmembramant al dreptului de proprietate, cu privire la unele terenuri agricole aflate în proprietatea comunelor, orașelor și municipiilor, constituit în favoarea unor persoane fizice sau prin acte administrative individuale. Potrivit art.18 alin.3 din Legea 18/1991 a fondului funciar, se pot atribui, la cerere, terenuri în folosință agricolă, în suprafața de până la 500 metri pătrați în echivalent arabil de familie, personalului de specialitate din serviciile publice comunale, în perioada cât lucrează în localitate, dacă ei sau membrii lor de familie nu au teren în proprietate în acea localitate.

Caracterele dreptului de folosință sunt:

a) este un *drept real*, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată ce aparține unităților administrativ-teritoriale, opozabil terților, chiar și proprietarului;

b) putând fi constituit numai în favoarea unor persoane, este un drept „*intuitu personae*”;

c) conferă titularului sau numai atributele posesiei și a folosinței, atributul dispoziției aparținând unității administrativ-teritoriale, titulara a dreptului de proprietate;

d) este un drept temporar. Există atâta timp cât există condițiile impuse pentru dobândirea dreptului de folosință;

e) este un drept inalienabil. Fiind strâns legat de calitatea titularului sau, nu poate fi transmis nici prin acte între vii și nici prin acte pentru cauze de moarte.

Stingerea dreptului real de folosință

Fiind temporar, dreptul real de folosință încetează la decesul titularului. El poate înceta și în timpul vieții acestuia dacă titularul își pierde calitatea de salariat în categoria personalului de specialitate din serviciile comunale sau părăsește localitatea respectivă.

Retragerea și acordarea dreptului de folosință se face tot prin act administrativ emis de consiliul local.

Capitolul VII

MODURILE DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII ȘI A ALTOR DREPTURI REALE

1. Precizări prealabile

Înțelegem prin modurile de dobândire a dreptului de proprietate acele mijloace juridice prin care se dobândește dreptul de proprietate.

Modurile de dobândire a proprietății și a celorlalte drepturi reale se pot clasifica după mai multe criterii:

A. După întinderea dobândirii sunt: moduri de dobândire universale sau cu titlu universal și moduri de dobândire cu titlu particular.

a) *Universal* este acel mod de dobândire prin care dobânditorul primește întreg patrimoniul unei persoane, iar cu *titlu universal* este acel mod de dobândire care poartă asupra unei fracțiuni dintr-un patrimoniu.

Sucesiunea legală sau testamentară este un mod de dobândire universală sau cu titlu universal după cum există un succesor sau mai mulți succesori care vin la succesiune.

b) *Modurile de dobândire cu titlu particular* sunt acelea prin care se dobândește dreptul de proprietate asupra unui bun sau unor lucruri determinate (convenția, uzucapiunea, accensiunea, tradițiunea, legatul cu titlu particular).

B. După situația judiciară a bunului la data dobândirii dreptului se disting: *moduri originare* și *cele derivate* de dobândire a proprietății.

a) *Originare* sunt acele moduri de dobândire a dreptului ce nu implică transmisiunea juridică a lui de la o persoană la alta pentru că bunul nu aparține nimănui în momentul în care are loc dobândirea. Întreaga doctrina indică drept mod originar de dobândire a proprietății ocupațiunea.

b) *Derivate* sunt acele moduri de dobândire care implică transmisiunea dreptului de la o persoană la alta, pentru că în momentul transmisiunii bunul se afla în proprietatea unei persoane (convenția, succesiunea, tradițiunea).

C. După momentul în care se dobândește dreptul se disting: *moduri de dobândire între vii (inter vivos)* și *moduri de dobândire pentru cauza de moarte (mortis causae)*.

a) În cazul modurilor de dobândire între vii transmisiunea are loc în timpul vieții celui de la care dobândește dreptul (convenția, tradițiunea).

b) Sunt pentru cauza de moarte acele moduri de dobândire a proprietății în cazul cărora transmisiunea se produce la decesul celui de la care dobândește dreptul (succesiune legală și testamentară).

D. După caracterul transimisiunii sunt: *moduri de dobândire cu titlu oneros și moduri de dobândire cu titlu gratuit.*

a) În cazul modurilor de dobândire cu titlu oneros dobânditorul se obliga la o anumită prestație în schimbul dobândirii dreptului real.

b) Sunt moduri de dobândire cu titlu gratuit când dobânditorul nu își asumă vreo obligație în schimbul dreptului dobândit (legatul, donația, succesiunea legală).

2. Accesiunea

Accesiunea este acel mod de dobândire a proprietății conform căruia *tot ce se unește cu un lucru sau se încorporează într-un lucru devine proprietatea aceluia, căruia îi aparține lucru la care s-a făcut unirea sau încorporațiunea.*

Dacă bunul ce se unește sau încorporează în cel principal aparține domeniului public nu operează accesiunea.

Accesiunea este imobiliară și mobiliară, iar accesiunea imobiliară este la rândul ei de două feluri: naturală și artificială.

Accesiunea imobiliară. Din reglementarea dată acestui mod de dobândire a proprietății se desprinde ideea că, pământul este considerat *lucrul principal*, iar tot ce se încorporează în acesta *are caracter accesoriu*: „*superficies solo cedit*”.

Accesiunea imobiliară naturală se referă la pământ și la animale și se produce ca urmare a unui fenomen natural, fără intervenția omului.

a) *Aluviunile* – sunt creșterile de pământ ce se fac succesiv și pe nesimțite la malurile fluviului sau ale râurilor. Aluviunea este în folosul proprietarului riveran. Sunt ale proprietarului riveran și pământurile lăsate de apele curgătoare când ele se retrag pe nesimțite de la unul din țărmuri și se îndreaptă către celălalt țărm.

b) *Avulsiunea* - consta în ruperea unei bucăți de teren prin efectul apelor și alipirea ei la terenul unui alt proprietar.

Ea devine proprietatea celui la care s-a lipit dacă proprietarul de la care s-a făcut ruperea nu o revendică timp de un an. Dacă ruperea s-a produs de la

un teren aparținând domeniului public, nu se poate dobândii proprietatea asupra ei, iar acțiunea în revendicare este, în acest caz, imprescriptibilă.

c) *Insulele și prundișurile*. Potrivit art. 573 Cod civil „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 insula ce se întinde spre el pornind de la jumătatea apei”.

d) *Accesiunea animalelor și păsărilor*. Orice animale sau zburătoare sălbatice trec în cuprinsul nostru, se fac ale noastre, pe cât timp rămân la noi afară numai dacă asemenea trecere s-a ocazionat prin fraudă sau orin artificii.

Accesiunea imobiliară artificială. Accesiunea imobiliară artificială sau industrială presupune intervenția omului și, spre deosebire de cea naturală ea implică și plata unor despăgubiri către cel în detrimentul căruia operează, potrivit principiului că *nimeni nu se poate îmbogăți în dauna altei persoane*.

Situația constructorului de rea-credință pe terenul altuia. Constructorul este de rea credință atunci când ridică o construcție, face o plantație sau o altă lucrare pe terenul care știe că aparține altei persoane.

În această situație, proprietarul terenului are, la alegerea sa, una dintre următoarele posibilități:

- sau să păstreze construcția, plantația sau lucrarea devenind proprietar prin accesiune, cu obligația de a-l despăgubi pe constructor cu prețul muncii și valoarea materialelor, fără a lua în considerare sporirea valorii fondurilor, ocazionată prin facerea unor asemenea plantații și construcții.

- sau să îl oblige pe constructor să-și ridice lucrările făcute, pe cheltuiala sa, cu obligarea acestuia și la plată de daune – interese, pentru prejudiciile sau vătămările ce le-a putut suferi.

Acest text apara interesele proprietarilor de terenuri, cărora le permite întodeauna să aleagă varianta care le este cea mai favorabilă.

În practică judiciară să hotărât că reaua-credința a constructorului nu trebuie dedusa doar din lipsa titlului de proprietate asupra terenului. Ea trebuie stabilită și în funcție de condițiile în care să făcut plantațiile, construcțiile sau lucrările, apreciindu-se și în raport cu atitudinea proprietarului fondului pe timpul executării lor.

Atitudinea pasivă a proprietarului fondului pe perioada efectuării lucrărilor și introducerea acțiunii numai după terminarea lor, a fost calificată drept *abuz de drept*. S-a hotărât că proprietarul terenului, care deși cunoaște ca o a treia persoană ridică o construcție pe terenul sau, nu face niciun

protest și nu o pune în întârziere să înceteze construcția, pierde dreptul de a-l obliga pe constructor la ridicarea materialelor și este obligat să păstreze construcția.

Nu s-a reținut reaua-credință în cazul coproprietarului care a construit pe terenul aflat în indiviziune cu asentimentul, chiar tacit, al celuilalt coproprietar, cu asentiment dedus din faptul că acesta (coproprietarul ce nu a construit) luând cunoștință de acțiunea celuilalt de a construi, nu a manifestat nicio opunere. De asemenea în cazul în care construcția ridicată a depășit linia de demarcație a proprietății celui care a construit și acesta invocă buna-credință în legătură cu faptul că vecinul i-a îngăduit clădirea construcției și pe terenul său și se dovedește acest lucru, s-a hotărât că ridicarea construcției poate fi urmarea unui act de toleranță din partea vecinului de natură să înlăture elementele relei-credințe.

Situația constructorului de bună-credință pe terenul altuia. Constructorul este de bună credință dacă nu a cunoscut că terenul aparține altcuiva, crezând că este al său.

Buna-credință în materie de accesiune rezultă tocmai din convingerea pe care constructorul o are, în momentul efectuării lucrărilor, că fondul pe care construiește sau plantează îi aparține. El stăpânește terenul pe care construiește sau plantează pe temeiul unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu sunt cunoscute.

Dacă terțul ce a construit, plantat sau efectuat alte lucrări pe terenul ce aparține altei persoane a fost de bună credință, proprietarul terenului nu va putea cere ridicarea plantației, clădirii sau lucrării.

3. Uzucapiunea

Uzucapiunea sau prescripția achizitivă este *acel mod de dobândire a proprietății sau a altor drepturi reale prin posedarea neîntreruptă a unui imobil în timpul și condițiile prevăzute de lege.*

Uzucapiunea se deosebește de prescripția extinctivă prin aceea că, prin uzucapiune *se dobândește un drept real*, pe când prin prescripție extinctivă se pierde dreptul material la acțiune privitor la un drept de creanță.

Cel ce reușește să dovedească dobândirea lucrului prin uzucapiune nu mai este obligat să facă vreo altă dovadă a dreptului său.

Prin uzucapiune, în mod indirect este sancționat și fostul proprietar, care, prin pasivitatea lui, a făcut ca timp îndelungat bunul să se afle în posesia unei alte persoane care s-a comportat ca proprietar sau titular al unui drept real.

4. Ocupațiunea

Ocupațiunea este acel mod de dobândire a dreptului de proprietate prin luarea în posesie a unor bunuri ce nu sunt cuprinse în patrimoniul nimănui.

Ocupațiunea este un mijloc prin care se poate dobândi doar proprietatea unor lucruri corporale mișcătoare, bunurile imobile nefiind susceptibile de dobândire prin ocupațiune.

Ea nu se aplică nici în cazul lucrurilor ce aparțin domeniului public.

Ocupațiunea constituie un mod original de dobândire a proprietății, bunul intrând în patrimoniul dobânditorului liber de orice sarcină din trecut.

5. Tradițiunea

Tradițiunea este predarea materială a bunului de la transmitător la dobânditor.

Tradițiunea este un mod voluntar de dobândire a proprietății care constă în remiterea posesiunii unui lucru în condiții fixate de cutumă. Tradițiunea este un mod de dobândire de ius gentium. Prin tradițiune se transferă: proprietate quiritară a lucrurilor nec mancipi, proprietatea pretoriană asupra lucrurilor mancipi, proprietatea peregrină și provincială. Prin tradițiune se trece și posesiunea, despre care am amintit că este o formă de protecție a însușirii lucrurilor.

6. Succesiunea

Transmiterea dreptului de proprietate prin succesiune are loc prin două modalități:

- succesiunea legală când moștenirea se deferă prin lege moștenitorilor legali, în această situație instituția succesiunii poartă denumirea de moștenire „ab intestat”;
- succesiunea testamentară este acea formă de moștenire care se transmite printr-un act de ultimă voință al defunctului către persoanele pe care le consideră beneficiare însă cu respectarea anumitor cotații reglementate de lege prin rezerva succesorală. Acetele de voință ale defunctului sunt transpuse în forma cerută pentru testamente fiind în esență acte juridice „mortis causae”.

Ca moment al transmiterii patrimoniului, succesiunea se deschide prin moarte respectiv decesul legal constatat al defunctului, iar acceptarea ei este guvernată de caracterul liber și volitiv al opțiunii succesoriale.

Astfel, art.1106 N.C.C reglementează libertatea acceptării moștenirii în sensul că: „*Nimeni nu poate fi obligat să accepte o moștenire ce i se cuvine.*”

În ceea ce privește formele de exercitare a dreptului, vocației la moștenire și a beneficiilor acestora dispozițiile normative ce le reglementează sunt consacrate expres în art.1107-1110 N.C.C respective 1125 și următoarele din N.C.C..

7. Hotărârea judecătorească

Prin hotărârile obișnuite, adică cele cu caracter declarativ, nu se pot dobândi drepturile reale, deoarece prin acestea nu se transferă, ci doar se constată un drept de proprietate preexistent.

Se pot dobândi drepturi reale doar prin hotărâri judecătorești constitutive sau atributive de drepturi, cum este spre exemplu ordonanța de adjudecare ca act final al vânzării, în cadrul procedurii executării silite prin licitație publică. Prin ordonanța respectivă are loc translațiunea dreptului de proprietate și adjudecatarul devine proprietarul bunului adjudecat.

8. Convenția

Convenția este cel mai important mod de dobândire a drepturilor reale. Mai mult, în sistemul dreptului civil roman în vigoare, prin ea însăși *convenția este constitutiva sau translativa de drepturi reale.*

Capitolul VIII

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

1. Considerații generale

Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale principale se realizează printr-o diversitate de mijloace juridice.

Ne vom referi doar la mijloacele de drept civil prin care se apără aceste drepturi, nu și la mijloacele specifice altor ramuri de drept, prin care indirect se realizează apărarea drepturilor reale, aceste mijloace fiind tratate în lucrările de specialitate din domeniile respective.

Mijloacele de drept civil de apărare a drepturilor reale sunt acele acțiuni care permit titularului dreptului real să înlăture orice atingeri aduse dreptului său și să-i asigure exercitarea lui în condiții normale.

Clasificare. În literatura de specialitate mijloacele civile de apărare au fost împărțite în două categorii: mijloace specifice și mijloace nespecifice sau indirecte.

A. *Mijloacele nespecifice* de apărare a drepturilor reale sunt acțiunile *ex contractu* ori *ex delictu*, cele întemeiate pe îmbogățirea fără just temei, acțiunile în anulare și nulitate a actelor juridice.

În asemenea situații, deși acțiunea nu se întemeiază direct pe dreptul de proprietate sau în alt drept real, ci pe un raport juridic obligațional, în mod indirect se apără și dreptul real, dacă raportul juridic obligațional este legat de asemenea drept.

B. *Mijloacele directe* de apărare sunt toate acele acțiuni care se întemeiază direct pe dreptul real sau pe faptul stăpânirii unui bun imobil.

Aceste acțiuni sunt petitorii și posesorii.

a) *Acțiunile petitorii* sunt acelea prin care se realizează apărarea dreptului de proprietate sau a altui drept real, reclamantul cerând să i se stabilească calitatea de titular a dreptului real asupra unui bun. Sunt acțiuni petitorii: acțiunea în revendicare acțiunile confesorii, acțiunea în grănițuire și acțiunile negatorii.

b) *Acțiunile posesorii* sunt acele acțiuni reale prin care se urmărește apărarea stăpânirii unui bun imobil ca simplă stare de fapt.

Corelația dintre cele două categorii de acțiuni este exprimată în principiul că petitoriul nu se cumulează cu posesoriul, deși ele se găsesc totuși într-o anumită relație, întrucât cel care triumfă în posesoriu va avea o poziție privilegiată în petitoriu, întrucât el, prin ipoteză, va fi pârât în acțiunea petitorie.

Această poziție constă în aceea că, folosind lucrul, el nu are interes să declanșeze o acțiune petitorie. Exercițiul acțiunii posesorii nu interzice acțiunea ulterior în petitoriu, dar exercițiul acțiunii petitorii face practic imposibilă acțiunea posesorie, ceea ce reprezintă unul din aspectele principiului necumulului petitoriului cu posesoriul.

Dintre acțiunile petitorii, cea mai importantă este acțiunea în revendicare prin care se apără dreptul de proprietate. Celelalte acțiuni petitorii, tehnic, nu sunt acțiuni în revendicare.

Astfel, acțiunea confesorie are drept obiect recunoașterea unui drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație, servitute) asupra imobilului altuia, iar acțiunea negatorie este acțiunea prin care proprietarul cere să se stabilească prin hotărâre ca pârâtul nu are un drept real asupra bunului aflat în proprietatea sa și să înceteze exercitarea nelegitimă a aceluia drept. Prin această acțiune proprietarul contestă existența dreptului de uzufruct, uz, abitație, servitute asupra imobilului. Practic, acțiunile negatorii nu mai sunt utilizate în practică judiciară.

Dimpotrivă, acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire se întâlnesc frecvent în practică, deoarece acțiunea în revendicare este mijlocul specific prin care se apără dreptul de proprietate, iar acțiunea în grănițuire poate uneori lua aspectul unei revendicări.

De aceea vom analiza aceste două acțiuni.

2. Acțiunea în revendicare

Acțiunea în revendicare este acea acțiune prin care proprietarul, care a pierdut posesia unui bun individual de terminat, cere instanței să i se stabilească dreptul de proprietate asupra bunului și să redobândească posesia lui de la cel care îl stăpânește fără a fi proprietar.

Acțiunea în revendicare este acea acțiune prin care proprietarul neposesor pretinde restituirea bunului său de la posesorul neproprietar.

Această definiție nu este riguros exactă, deoarece se recunoaște dreptul proprietarului de a intenta o acțiune în revendicare chiar împotriva detentorului precar. Ori, prin ipoteza acesta știe că deține bunul pentru proprietar; el nu are *animus sibi habendi* și totuși refuză restituirea bunului.

Acțiunea în revendicare este cel mai specific mijloc juridic de apărare a dreptului de proprietate, pentru că ea ne apare ca o posibilitate pentru proprietar că, în această calitate, să obțină restituirea bunului său de la cel care îl deține fără drept.

Caracterele juridice ale acțiunii în revendicare. Din însăși definiția ei, rezultă că acțiunea în revendicare este o acțiune reală și petitorie.

a) Este o acțiune reală, deoarece se întemeiază pe însuși dreptul de proprietate pe care îl apără, drept real, opozabil *erga omnes*. Acțiunea în revendicare poate fi introdusă împotriva oricărei persoane care încalcă dreptul de proprietate al titularului. Fiind legată direct de bunul ce se revendică, dacă bunul a pierit dintr-o cauză imputabilă uzurpatorului, sau dacă acesta l-a transmis unui terț ce a dobândit proprietatea lui, revendicarea nu mai este posibilă față de primul posesor, ea transformându-se într-o acțiune personală ce are ca obiect obligația de despăgubire. O asemenea acțiune are caracter personal, cu toate consecințele ce decurg dintr-o asemenea calificare.

b) Acțiunea în revendicare este petitorie, pentru că în cadrul ei se pune în discuție însăși existența dreptului de proprietate asupra bunului, drept ce trebuie dovedit de reclamant. Obiectul ei este însuși dreptul de proprietate asupra bunului revendicat.

Condiții de exercitare. Din moment ce acțiunea în revendicare are ca obiect soluționarea unui conflict între părți, care poartă asupra dreptului de proprietate, nu este decât la îndemâna celui care are calitatea de proprietar exclusiv al lucrului revendicat.

Reclamantul trebuie să-și dovedească dreptul de proprietate asupra bunului a cărui restituire o cere de la pârât, iar dacă în cursul procesului are loc o transmitere a dreptului de proprietate către o altă persoană, noul proprietar trebuie să se substituie reclamantului, continuând acțiunea pornită de acesta.

De asemenea, instanță supremă a decis constant că acțiunea în revendicare nu poate fi introdusă de unul din coproprietari sau coindivizari, întrucât ea are ca obiect recunoașterea dreptului de proprietate și readucerea bunului în patrimoniul celui care îl revendică și nu doar recunoașterea dreptului asupra unei cote ideale din bun. Ea poate fi exercitată de toți coproprietarii, ca titulari ai dreptului de proprietate a bunului revendicat, fără ca aceștia să efectueze mai întâi partajul.

În cazul devălmășiei, bunul nu poate fi revendicat decât de toți codevalmasii, iar coproprietarii nu pot introduce unul împotriva celuilalt o acțiune în revendicare, care este incompatibilă cu regimul juridic al coproprietății.

După efectuarea partajului, cel căruia i s-a atribuit bunul în proprietate exclusivă îl poate revendica chiar și de la fostul proprietar.

Acțiunea în revendicare poate fi formulată și de creditorii chirografari pe calea acțiunii oblice precum și de creditorii ipotecari.

Ea se îndreaptă împotriva celui care posedă bunul revendicat, iar dacă pârâtul susține că deține bunul cu titlu precar, indicând persoană pentru care îl posedă, reclamantul trebuie să ceară introducerea în cauză a acestuia.

Categorii. Codul civil nu numai că nu definește acțiunea în revendicare, dar nu conține nicio dispoziție care să o privească direct. Textele sale care fac referiri la revendicarea bunurilor mobile se găsesc plasate în materia prescripției, iar pentru revendicarea imobiliară nu există nicio prevedere.

Practică judiciară și literatura de specialitate, întemeiate pe principiile generale ale dreptului civil și pe unele dispoziții legale cuprinse în diferite materii au conturat regimul juridic al acțiunii în revendicare. Numai că acest regim juridic este diferențiat după cum este vorba despre revendicarea unui bun proprietate privată sau despre revendicarea unui bun proprietate publică. Deoarece bunurile proprietate publică sunt imprescriptibile, atât extinctiv, cât și achizitiv, considerăm că putem vorbi despre un regim de drept comun al acțiunii în revendicare pentru bunurile cu proprietate privată indiferent de titular și despre un regim special, derogatoriu pentru în acțiunea în revendicare a bunurilor proprietate publică.

3. Regimul juridic comun al acțiunii în revendicare

Diferențiere necesară. Chiar dacă, în general, regimul juridic comun al acțiunii în revendicare se aplică în privința bunurilor proprietate privată indiferent de titular, încă trebuie să distingem după cum se revendică un bun imobil sau un bun mobil.

Acțiunea în revendicare imobiliară privește două probleme: imprescriptibilitatea acțiunii sub aspect extinctiv: proba dreptului de proprietate asupra bunului revendicat.

Acțiunea în revendicare mobilă urmărește și se limitează la prescriptibilitatea acțiunii sub aspect extinctiv, particularitatea probei dreptului de proprietate precum și a situației bunurilor consumptibile.

3.1 Efectele acțiunii în revendicare

Dacă acțiunea în revendicare este admisă, reclamantului i se recunoaște dreptul de proprietate asupra lucrului revendicat, iar pârâtul este obligat la restituirea bunului. Astfel, bunul este readus în patrimoniul proprietarului, liber de orice sarcini constituite de pârât asupra lui, conform principiului *resolute jure dantis resolvitur jus accipientis*.

Restituirea lucrului se face, de regulă, în natură.

Sunt însă situații în care restituirea în natură nu mai este posibilă. Atunci obligația de restituire este înlocuită prin aceea de dezdăunare.

Se pot distinge mai multe asemenea situații, care se impun a fi menționate, întrucât obligația pârâtului este diferită în raport cu motivul pentru care restituirea în natură a bunului nu mai este posibilă.

Dacă bunul revendicat a fost expropriat, pârâtul va restitui doar despăgubirea primită ca urmare a exproprierii.

Dacă bunul a pierit din caz fortuit sau forță majoră, trebuie făcută distincția după cum pârâtul a fost sau nu de buna-credință, pentru că, pârâtul de bună credință nu poate fi obligat la daune, riscul pierii bunului fiind suportat de reclamantul proprietar – *res pierit domini*. Dacă bunul care a pierit era asigurat, el datorează indemnizația de asigurare. Pârâtul de rea-credință restituie contravaloarea bunului, dacă nu dovedește că acesta ar fi pierit și la proprietar.

Dacă bunul piere din culpă pârâtului, acesta este obligat să plătească contravaloarea lui.

Buna-credință este apreciată sepârât pentru fiecare percepere a fructelor și numai până la data introducerii acțiunii, pentru că buna-credință încetează în momentul chemării în judecată.

Pârâtul, posesor de rea-credință, este obligat să restituie toate fructele culese, precum și pe acelea care din neglijența nu au fost culese, deducând însă din valoarea fructelor cheltuielile impuse pentru producerea lor (*fructus non sunt aisi deductis impensis*).

Ca efect al revendicării interesează și obligațiile reclamantului cu privire la prestațiile datorate posesorului. Se iau în vedere cheltuielile făcute de posesor care sunt încorporate în lucru.

Reclamantul datorează pârâtului cheltuielile necesare și utile făcute cu bunul revendicat, chiar dacă acesta a fost posesor de rea-credință.

Cheltuielile necesare, care reprezintă sume de bani sau munca depusă pentru conservarea bunului, se plătesc de proprietar întrucât el ar fi trebuit făcute de acesta, fără cheltuielile necesare fiind cu neputință a se conserva bunul.

Cheltuielile utile sunt sumele de bani sau munca depusă pentru sporirea valorii bunului și ele se restituie numai în măsură sporului de valoare adus lucrului.

Cheltuielile voluptuarii (de plăcere sau pentru înfrumusețarea lucrului) nu sunt datorate de către proprietar, posesorul putând ridica lucrările făcute, dar numai în măsură care prin acesta nu produce deteriorarea bunului, pentru că, altminteri, datorează despăgubiri.

3.2 Regimul juridic special al acțiunii în revendicare privitoare la bunurile din domeniul public.

Datorită importanței și destinației lor, în nume aceea de a satisface interese de ordin general, social, la scara națională sau la scara unităților administrativ-teritoriale, am arătat la momentul potrivit că bunurile proprietate publică au un regim juridic deosebit. Dreptul de proprietate publică este inalienabil, imprescriptibil și insesizabil. Ca orice drept subiectiv, dreptul de proprietate publică are un titular – statul sau unitățile administrativ-teritoriale. Titularului dreptului de proprietate publică, trebuie să i se recunoască posibilitatea juridică a apărării dreptului său și pe calea unei acțiuni în revendicare, atunci când bunul se găsește la un terț care îi neagă dreptul și refuza restituirea acelui bun. Aceasta reprezintă, în definitiv, protecția acordată titularului orcarui drept subiectiv, real sau de creanță.

Regimul juridic al acțiunii în revendicare privitoare la drepturi proprietate publică. Acesta rezulta cu claritate chiar din dispozițiile constituționale și ale altor acte normative pe care le-am analizat în capitolul consacrat proprietății publice.

Bunurile proprietate publică nu sunt în circuitul civil general, ele sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile. Așa fiind:

a) Acțiunea în revendicare privitoare la bunurile proprietate publică este imprescriptibilă extincțiv. Desigur, se poate spune că și de drept comun acțiunea în revendicare imobiliară este oricum considerată imprescriptibilă extincțiv, și în concepția unor autori și chiar în unele soluții mai recente de practică judecătorească, astfel este considerată și acțiunea în revendicare mobilă împotriva terțului de rea-credință, hoțului sau gășitorului.

b) Acțiunea în revendicare privitoare la bunurile din domeniul public este imprescriptibilă nu numai extincțiv, dar și achizitiv.

4. Acțiunea în grănițuire

Grănițuirea reprezintă o operațiune de delimitare prin semne exterioare a doua proprietăți vecine, ce aparțin unor titulari diferiți. Dacă între aceștia nu există conflict ea este o simplă operațiune materială realizată prin acordul părților.

Grănițuirea ca atare nu trebuie confundată cu acțiunea în grănițuire.

În caz de conflict, prin acțiunea în grănițuire se urmărește determinarea prin hotărâre judecătorească a limitelor dintre proprietăți și stabilirea traseului real pe care trebuie să îl urmeze titularul.

În doctrină și jurisprudența s-a susținut că grănițuirea, în raport cu titularii dreptului real asupra celor două fonduri este, pe de o parte o obligație reală de a face (*propter rem*), iar pe de altă parte, privită exclusiv din punctul de vedere al celui care o solicita, este un atribut al dreptului real. Aceasta entitate juridică alcătuită dintr-un drept și o obligație este un atribut esențial al dreptului de proprietate.

Acțiunea în grănițuire este acea acțiune prin care reclamantul pretinde că, în contradictoriu cu pârâțul, instanța să determine, prin semne exterioare, întinderea celor două fonduri învecinate.

Acțiunea în grănițuire își justifică rațiunea atât în cazul inexistenței unei delimitări între proprietăți, cât și în situația în care astfel de semne există, dar nu au fost stabilite prin înțelegerea părților sau prin hotărâre judecătorească și sunt contestate de părți.

Caractere juridice. Acțiunea în grănițuire este privită ca o acțiune petitorie, imobiliară și imprescriptibilă.

Grănițuirea este o acțiune imobiliară întrucât prin ea se delimitează două fonduri (terenuri).

Caracterul imprescriptibil al acestei acțiuni rezultă din faptul că ea este un atribut al dreptului de proprietate imobiliară, imprescriptibil și perpetuu. Exercițarea acestui drept constituie o facultate ce nu se stinge prin neuz.

În cadrul acțiunii în grănițuire, părțile care au dublă calitate, trebuie să producă dovezi pentru stabilirea traseului pe care urmează să se fixeze semnele exterioare dintre fondurile învecinate, fără a fi obligate a dovedi existența dreptului asupra porțiunilor de teren, pentru care se stabilește hotărnicia.

Dacă prin acțiunea în grănițuire se cere și o parte determinată din terenul limitrof, deținută fără drept de pârât, fosta instanță supremă a decis că ea implică și o revendicare, iar reclamantul să-și dovedească dreptul său de proprietate.

Deoarece, acțiunea în grănițuire are ca finalitate delimitarea unor proprietăți exclusiv limitrofe este inadmisibilă între coproprietari cu privire la fondul ce urmează obiectul coproprietății. Dacă terenul pentru care se cere grănițuirea este proprietate pe cote-părți, atât a reclamantului cât și a altor coindivizari ce nu sunt părți în proces, s-a decis că acțiunea în grănițuire, formulată doar de un coproprietar, este prematură. Acesta trebuie mai întâi să introducă acțiunea de ieșire din indiviziune și numai după aceea, dacă în lotul ce i s-a atribuit este cuprinsă și suprafața de teren în litigiu, poate cere grănițuirea.

Dacă terenul este bun comun, acțiunea trebuie formulată de ambii soți.

Grănițuirea poate fi cerută de nudul proprietar precum și de titularii altor drepturi reale principale – uzufructuar, superficiar – dar nu poate fi promovată de chiriaș sau de arendaș.

Efectele acțiunii în grănițuire. Hotărnicia produce efecte numai cu privire la delimitarea fondurilor ce aparțin părților nu și cu privire la însuși dreptul real, astfel că oricare dintre părți poate introduce, ulterior, o acțiune în revendicare privind o suprafață determinată de teren, fără a i se putea opune autoritatea de lucru judecat a hotărârii pronunțate în acțiunea de grănițuire.

Trasarea limitelor dintre cele două fonduri are însă, autoritate de lucru judecat între părțile ce au participat la proces. O nouă acțiune poate fi introdusă numai dacă limitele au dispărut.

Dacă grănițuirea s-a făcut prin convenția părților poate fi contestată doar printr-o acțiune în anulare.

Capitolul IX

PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

1. Considerații generale

Noțiune. Publicitatea imobiliară este un ansamblu de mijloace juridice ce au drept scop să asigure evidența, siguranța și opozabilitatea față de terți a actelor juridice prin care se constituie, se transmit și se sting drepturi reale imobiliare.

Principiul relativității actelor juridice face ca orice convenție să producă efecte numai între părțile contractante. Ea nu poate fi opusă terțelor persoane decât dacă s-au îndeplinit formele de publicitate prevăzute de lege; publicitatea imobiliară face actul juridic opozabil *erga omnes*.

Publicitatea imobiliară are rolul de a permite persoanelor ce nu au participat la încheierea actelor juridice să ia cunoștință de conținutul lor.

Prin publicitatea imobiliară se urmăresc mai multe obiective:

a) Asigurarea certitudinii constituirii și transmisiunii de drepturi reale, urmărind a se evita astfel transmisiunile succesive frauduloase;

b) Constituirea unei evidențe tehnice, economice și juridice pentru identificarea tuturor imobilelor, indiferent de destinația lor și de proprietar;

c) Asigurarea ocrotirii persoanelor interesate să dobândească imobile, dându-li-se posibilitatea să cunoască situația bunului la momentul achiziționării lui;

d) Permite organelor financiare cunoașterea datelor necesare sistemului de impozite și taxe pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor.

2. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni

Sistemul de publicitate bazat pe registrele de transcripțiuni prezintă unele caracteristici.

A. Publicitatea este facultativă. Ea are ca scop opozabilitatea față de terți a actului juridic, act care produce însă efecte între părțile contractante din momentul realizării acordului de voință și dacă este cazul, încheierea lui în formă prevăzută de lege. Publicitatea însă, nu este de natură să-i influențeze validitatea. De aceea, adeseori părțile nu cer a se efectua operațiunile de publicitate imobiliară.

B. Publicitatea este ținută pe persoane și nu pe imobile, fapt ce face ca verificarea în registrul de publicitate, a situației unui imobil să se realizeze extrem de greu, dacă nu se cunoaște adevăratul proprietar al bunului.

C. Publicitatea este parțială și incompletă

D. Transcrierea și înscrierea nu garantează dreptul transcris sau înscris deoarece, cu ocazia înregistrării nu este obligatorie verificarea valabilității și legalității titlului prezentat de părți, nici existența dreptului.

De aceea, deși prin transcriere dreptul devine opozabil părților, totuși valabilitatea actului juridic nu este dovedită prin publicitate, iar dobânditorul nu este apărat de cauzele de evicțiune care ar deriva din titluri anterioare.

Felurile înscrierilor. Operațiunile ce se fac în sistemul de transcriptiuni-inscriptiuni sunt: transcrierea și înscrierea.

A. Transcrierea constă în copierea integrală a actului care se transmite, constituie sau stinge un drept real. Se scriu numai actele între vii, iar transcrierea se face pe numele proprietarului și în ordinea depunerii cererilor.

Registrele de transcriptiuni, fiind înlocuite cu mape, nu se mai face copierea actului, actele sunt puse transcrierii cu petițiile și cererile ce le însoțesc fiind ținute în ordinea înscrierilor în registrul de intrare.

B. Înscrierea are în vedere, actele juridice prin care se constituie privilegiile și ipotecile, pentru a-i proteja pe creditorii de insolvabilitatea debitorilor.

Efectele transcrierii. Efectul esențial al transcrierii este acela de a face actul juridic translativ de proprietate cu opozabil terților, în timp ce între părți și față de succesorii lor, actul produce efecte indiferent dacă a fost sau nu transcris.

Noțiunea de *terț* în această materie are un sens foarte precis. Într-adevăr, pentru că cineva să poată invoca lipsa transcrierii și implicit inopozabilitatea actului, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) Acea persoană să fi dobândit ea însăși, un drept real, de la același autor cu privire la același bun imobil;
- b) Dobândirea acelui drept real să fi fost supusă transcrierii sau înscrierii;
- c) Formalitatea transcrierii sau înscrierii să fi fost îndeplinită de către cel ce se opune actului.

Așadar, cel ce transcrie mai întâi are un drept mai puternic, chiar dacă actul sau de dobândire a fost încheiat mai recent: *qui prior tempore, potior jure*

3. Sistemul de publicitate bazat pe cărțile funciare

Reglementare. Sistemul de publicitate bazat pe cărțile funciare este complex, complet și eficient. El permite în orice moment – în măsura în care este ținut la zi – *cunoașterea exactă a situației juridice a imobilului.*

Cărțile funciare sau funduare sunt registre de inscripțiuni imobiliare ținute în raport de bunurile care fac obiectul înscrierii. Ele stabilesc în mod exact situația imobilelor înscrise, din punctul de vedere al drepturilor reale ce poartă asupra lor.

Sistemul de publicitate imobiliară bazat pe cărțile funciare a existat în Bucovina și în Transilvania încă din secolul al XVIII-lea, respectiv al XIX-lea. Într-adevăr, el a fost introdus în Bucovina prin patentă imperială austriacă din 27 septembrie 1790, dar printr-un decret imperial din 27 ianuarie 1791 a fost limitat numai la bunurile imobile nobiliare. Sistemul publicității reale s-a extins la toate categoriile de bunuri imobile printr-o ordonanță imperială din 2 februarie 1804.

Printr-o lege locală din 8 martie 1873, a fost organizată ținerea registrelor funciare, iar prin Legea din 23 mai 1883 s-a dispus și înregistrarea transmițerilor drepturilor reale imobiliare prin acte *mortis-causa*.

4. Publicitatea imobiliară (conform Legii nr. 7 din 26 martie 1996)

Cuprinsul cărții funciare. Cartea funciara cuprinde un titlu și trei părți.

În titlu se indica numărul cărții funciare și numele localității în care este situat imobilul.

Partea I cuprinde: numărul de ordine și cel cadastral al fiecărui imobil, suprafața terenului, categoria de folosință, după caz, construcțiile, amplasamentul și vecinătățile, valoarea impozabilă.

Partea a II-a se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și cuprinde: numele proprietarului, actul sau faptul juridic ce constituie titlul dreptului de proprietate precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, 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 dezmembramintele dreptului de proprietate și sarcini ca: dreptul de superficie, uzufruct, uz, folosință, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de venituri pe timp mai mare de trei ani, 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 opera cu privire la înscrierile ce s-ar face în această parte.

BIBLIOGRAFIE

1. D. Alexandresco – Despre indiviziune și despre drepturile coproprietarilor sau comoștenitorilor în timpul ei, Curierul Judiciar. nr. 12/2006 (restitutio), p.116;
2. C. Alunaru – Considerații referitoare la momentul dobândirii dreptului de suprafață, Dreptul, nr. 12/2002, p. 47;
3. Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei - Noul cod civil – comentariu pe articole, Editura C.H. Beck, București 2012;
4. C. Bârsan, Maria Gaiță, Mona Maria Pivniceru – Dreptul civil – drepturile reale, Editura Institutul European, Iași, 1997;
5. C. Bârsan – Drept civil. Drepturile reale principale, ed. Hamangiu, 2007;
6. Gabriel Boroi, Carla Alexandra Anghelescu, Bogdan Nazat – Curs de drept civil – drepturile reale principale, Ediția a II a revizuită și adăugită, Editura Hamangiu, București 2013
7. A. Buciuman, M. David, Drepturi reale principale. Caiet de seminarii, ed. Sfera Juridică, ed. Hamangiu, 2008.
8. E. Chelaru- Curs de Drept Civil. Drepturile reale principale, ed. ALL Beck, București, 2000.
9. I. Filipescu, A.-I. Filipescu – Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale, ed. Universul Juridic, București, 2006;
10. C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. Băicoianu – Tratat de drept civil român, ed. All, București, 1997, vol. II.
11. Ch. Larroumet, Droit civil. Les Biens, ed. Economica, Paris, 1999.
12. L. Pop, L.-M. Harosa – Drept civil. Drepturile reale principale, ed. Universul Juridic, București, 2006;
13. I.F. Popa – Natura juridică a dreptului persoanei expropriate de a solicita retrocedarea imobilului expropriat în Studia Universitatis Babeș- Bolyai, nr. 1-2/2004, p.11-15. D.C. Tudorache – Efectele intrării în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 asupra uzucapiunii de 10 până la 20 de ani , SUBB nr. 1/2003, p. 69;
14. V. Stoica - Servitutea legală de trecere, Dreptul nr. 11/2003;
15. V. Stoica - Dreptul de uzufruct, C.J. nr. 9/2004, p. 79;
16. V. Stoica - Sensurile și tipologia accesiunii, Dreptul nr. 10/2005, p.46
17. V. Stoica - Accesiunea imobiliară naturală, C.J. nr. 11/2005, p. 58
18. V. Stoica – Drept civil. Drepturile reale principale, vol. I și II, ed. Humanitas, București, 2006;
19. V. Stoica - Accesiunea imobiliară artificială (I), Dreptul nr. 1/2006, p.34;

- 20.** V. Stoica - Accesiunea imobiliară artificială (II), Dreptul nr. 2/2006, p. 39;
- 21.** V. Terzea – Acțiunea în grănițuire, Dreptul nr. 12/2006, p. 55;
- 22.** A.A. Țuluș – Acțiunile de carte funciară în lumina actualei reglementări, în Dreptul nr. 11/1999, p. 31
- 23.** O. Ungureanu, C. Munteanu – Propunere de lege ferenda privind reglementarea inconvenientelor anormale de vecinătate, RRDP nr. 4/2007, p. 180;
- 24.** O. Ungureanu, C. Munteanu – Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale, ed. Hamangiu, București, 2008;
- 25.** F. Zénati-Castaing – Pour une rénovation de la théorie de la propriété, RTDciv. 1993, p.305;
- 26.** F. Zénati-Castaing – La propriété, mécanisme fondamental du droit, RTDciv. 2006, p.445;