

Dr. Lucia UȚĂ

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Dr. Lucia UȚĂ

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Universul Juridic
București
-2012-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2012, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al
S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA ȘI
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0731.121.218**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL telefon: **021.314.93.15; 0726.990.184**
DISTRIBUȚIE: tel./fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

**COMENZI ON-LINE,
CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%**

Abrevieri

alin.	alineatul/alineatele
art.	articolul/articolele
C. Ap.	Curtea de apel
CEDO	Curtea Europeana a Drepturilor Omului
C. pen.	Codul penal
C. pr. pen.	Codul de procedură penală
CSJ	Curtea Supremă de Justiție
dec.	decizia
Dreptul	revista Dreptul
ÎCCJ	Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	litera
M. Of.	Monitorul Oficial al României, Partea I
nr.	numărul
p./pp.	pagina/paginile
par.	par.
pct.	punctul
RRD	Revista româna de drept
RDP	Revista de drept penal
S. pen.	Secția penală
T.	Tribunalul
TMB	Tribunalul Municipiului București
T. reg.	Tribunalul Regional
TS	Tribunalul Suprem
vol.	volumul

Cuvânt-înainte

În contextul intrării în vigoare a noului Cod civil la 1 octombrie 2011, se pune în mod firesc întrebarea cât anume din teoriile formulate și opiniile exprimate în doctrina și jurisprudența dezvoltate în sistemul Codului civil din 1864 rămâne câștigat științei dreptului, păstrându-și încă valabilitatea.

În acest moment, la o asemenea întrebare, pe deplin legitimă, este greu de dat un răspuns.

Cum intervalul de timp scurs de la data când legea nouă a devenit activă, precum și numeroasele dispoziții tranzitorii conținute de Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil nu au făcut încă posibile nici pronunțarea unor hotărâri judecătorești irevocabile, relevante, în care să se pună problema interpretării și aplicării noilor dispoziții legale în materia ce formează obiectul preocupărilor noastre, și nici cristalizarea unor opinii doctrinare articulate în jurul textelor noului Cod civil, prin culegerea de față, ne-am propus ca, pornind de la câteva soluții ale instanțelor pronunțate, în mod inevitabil, în temeiul legii vechi, să atragem atenția, prin comentariile ce însoțesc spețele, atât asupra unor elemente de noutate aduse de legea recent intrată în vigoare, cât și asupra a ceea ce, am considerat noi, reprezintă aspecte de continuitate, repere ale gândirii juridice asimilate de redactorii noului Cod civil.

De altfel, în chiar expunerea de motive a noului Cod civil, operă a școlii juridice românești, se arată că la elaborarea acestui act normativ fundamental pentru reformarea dreptului și modelarea raporturilor interumane într-un mod adaptat realităților contemporane și terminologiei actuale au fost urmărite nu doar modelele conținute de reglementările noi, moderne, existente în alte legislații, dar și încercările făcute de-a lungul timpului pentru modificarea și completarea Codului civil, într-o operă de valorificare atât a elementelor ce se constituie în constante atemporale ale oricărei reglementări de drept substanțial – norme și principii ce rezistă timpului, cât și a aspectelor reclamate de imperativele unui prezent dinamic, de realitățile vii și în continuă schimbare.

De asemenea, în aceeași expunere de motive se menționează că noul Cod civil corelează dispozițiile ce izvorăsc din tradiția durabilă a Codului civil din 1864 și a Codului civil francez din 1804 atât cu prevederi conținute de instrumente comunitare și internaționale, cât și cu actualul cadru legislativ intern, filtrând normele de bază în lumina soluțiilor oferite constant de doctrină și jurisprudență de-a lungul anilor.

Întrucât, în general, culegerile de hotărâri judecătorești se adresează cu prioritate profesioniștilor dreptului, rămâne ca fiecare dintre aceștia să realizeze propriul examen și să deceleze în ce măsură argumentele expuse în considerentele hotărârilor selectate sunt în totalitate sau numai parțial de actualitate.

În plus, cu privire la unele dintre actele normative abrogate, au fost făcute adnotări.

Culegerea este structurată în patru capitole privind proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă, proprietatea comună și aspecte procedurale, conținând hotărâri judecătorești irevocabile, relativ recente, pronunțate în recurs de curțile de apel și de Înalta Curte de Casație și Justiție.

În încheiere, se cuvine a menționa că am considerat oportunitatea oferită de editură ca un bun prilej pentru trecerea în revistă și analiza, chiar dacă nu foarte amplă, a unora dintre textele incidente din noul Cod civil și din noul Cod de procedură civilă, cu speranța că modul în care interpretarea și aplicarea acestora se va contura și consolida în timp va confirma, măcar în parte, opiniile pe care le-am exprimat în prezenta lucrare.

Autorul

Studiu introductiv

1. Considerații introductive

Instituție centrală a dreptului civil, dreptul de proprietate privată, afirmat și recunoscut ca drept suveran, exclusiv și perpetuu, se află la baza organizării sociale.

El dă expresie relației sociale de apropiere a bunurilor, al cărei element definitoriu constă în aceea că proprietarul exercită direct, nemijlocit și independent plenitudinea prerogativelor dreptului său asupra bunului – obiect al dreptului de proprietate.

Dreptul de proprietate poate fi considerat liantul principalelor instituții ale dreptului civil, o noțiune fundamentală de drept¹. Dintr-o asemenea perspectivă, așa cum s-a observat în doctrină, întregul Cod civil francez, dar și Codul civil român din 1864 au fost consacrate, direct sau indirect, exercitării dreptului de proprietate. Prin urmare, s-a arătat că este pe deplin justificat caracterul laconic al dispozițiilor care reglementează în mod direct dreptul de proprietate, câtă vreme bunurile sunt *proprietăți*, drepturile sunt toate drepturi de proprietate și, totodată, proprietatea apare ca element constitutiv al persoanei, după cum, în egală măsură, determină în mod esențial relațiile acesteia cu terții².

Într-un sens larg, dreptul de proprietate desemnează drepturile reale în general, ori chiar averea unei persoane, totalitatea bunurilor din patrimoniul acesteia³, inclusiv bunurile incorporale.

Meritul și originalitatea Codului civil francez constă tocmai în reșezarea ordinii juridice civile, întemeiată pe redefinirea noțiunilor de bunuri și

¹ L. Uță, *Dreptul de proprietate – cea mai completă formă a dreptului subiectiv*, în *Analele Universității Creștine „Dimitrie Cantemir”, Facultatea de Științe Juridice și Administrative*, Ed. Pro Universitaria, 2008, p. 242.

² Fr. Zenati-Castaing, *La propriété, mécanisme fondamental du droit*, în *Revue trimestrielle de droit civil* nr. 3/2006, p. 445 și urm.

³ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I., Ed. Humanitas, București, 2004, pp. 213-214.

persoane, pe reformarea conceptuală a relației dintre ele, construită în jurul ideii de proprietate¹. În acest context, dreptul de proprietate nu se reduce la prerogativele pe care titularul său le poate exercita asupra bunului, ci apare ca o instituție fundamentală, cu un rol esențial nu numai pentru statutul persoanelor, ci și pentru viața juridică în general.

Rămâne de văzut dacă necesitatea adaptării legislației la exigențele realității social-economice contemporane a permis conservarea concepției izvorâte din tradiția durabilă a Codului civil francez și a Codului civil român din 1864 privind proprietatea, păstrarea rolului dispozițiilor care o reglementează în economia noului Cod civil.

Astfel cum rezultă din expunerea de motive a Legii nr. 287/2009, Cartea a III-a *Despre bunuri* a noului Cod civil urmărește să realizeze o unificare a dispozițiilor privind bunurile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale, existente în reglementări disparate, ținând cont de soluțiile din doctrină și jurisprudență în această materie.

Pe temeiul dreptului de proprietate privată și al dreptului de proprietate publică au fost reglementate toate celelalte drepturi reale principale: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de superficie, dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință gratuită.

Dimensiunea specială a dreptului de proprietate, care îl individualizează și îi conferă o poziție dominantă, privilegiată între celelalte drepturi subiective, este reflectată de tratarea acestuia ca „o totalitate, un complex de relații economice, politice și juridice dintre oameni în legătură cu bunurile, relații reglementate de norme istoricește statornicite pe plan social”².

Orice demers științific care își propune cercetarea resorturilor profunde ale instituției, privite în complexitatea lor, se impune a avea în vedere nu numai evoluția istorică, fundamentul și legitimitatea dreptului de proprietate, ci și regimul său juridic, cu toate variabilele spațiale și temporale.

De aceea, în doctrină s-a observat, întemeiat considerăm, că importanța dreptului de proprietate, precum și semnificația lui contemporană, nu pot fi

¹ **Fr. Terré, Ph. Simler**, *Droit civil. Les biens*, 6^e éd., Dalloz, 2002, p. 85.

² **Gh. Pârvu**, *Proprietatea și economia de piață. Economia politică*, Tipografia Universității din Craiova, 1993, pp. 86-87.

deslușite pe deplin decât prin plasarea lui în context istoric, în strânsă corelație cu ideologia reflectată prin modul de organizare juridică a acestui drept¹.

Dreptul de proprietate nu poate fi redus la o relație între persoană și lucru, ci, atât timp cât dreptul pozitiv reglementează relații sociale, relații între oameni, prezintă relevanță, în primul rând, raportul stabilit între titularul dreptului, cel care apropiază un bun, și celelalte subiecte de drept, care sunt ținute să respecte dreptul proprietarului asupra bunului, fiind private de acel bun, la care le este interzis accesul².

Puterea proprietarului nu poate exista în afara reglementării mijloacelor juridice de apărare a dreptului de proprietate, ca drept subiectiv, așa încât nu se poate ignora funcția socio-economică decisivă pe care dreptul de proprietate o are prin excelență³.

Dreptul nu poate fi exercitat excesiv sau discreționar, cu scopul lezării sau desființării drepturilor altora și nici nu poate fi opus de titularul său unor interese generale, superioare. Totuși, chiar în situațiile în care se recunoaște legitimitatea unor măsuri care aduc atingere însuși conținutului dreptului de proprietate, aceste limitări nu pot fi arbitrării sau injuste.

Evoluția dreptului de proprietate, astfel cum acesta a fost conceput în Codul civil al lui Napoleon, a fost direcționată către extinderea noțiunii de proprietate, către reducerea prerogativelor recunoscute titularului acestui drept și către consolidarea constituțională și internațională a dreptului de proprietate privată⁴, iar într-o altă viziune, evoluția dreptului de proprietate a fost marcată de o schimbare de mentalitate, de stabilirea unor limite, de o extindere a proprietății și de o transformare a acesteia⁵.

În concluzie, dreptul de proprietate trebuie privit nu numai ca drept natural, imprescriptibil, inviolabil, sacru și absolut, ci mai ales din perspectiva importanței și frecvenței atingerilor și limitărilor care i-au fost aduse.

¹ C. Munteanu, *Repere evolutive privind art. 480 C. civ.*, în Revista română de drept privat nr. 2/2007, p. 80.

² V. Stoica, *op. cit.*, vol. I, p. 219.

³ H. Kelsen, *Doctrina pură a dreptului*, Ed. Humanitas, Projure, București, 2000, pp. 167 și 168.

⁴ L.M. Crăciunean, *Aspecte privind regimul juridic al servituților de utilitate publică*, în *Pandectele Române* nr. 6/2008, p. 50.

⁵ Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrénois, Paris, 2004, p. 105.

Dreptul de proprietate este pur și simplu în situația în care are ca titular o singură persoană și a fost dobândit de către proprietarul actual în mod sigur, ireversibil, fără ca existența dreptului în patrimoniul dobânditorului să depindă de un eveniment sau de o împrejurare viitoare, care ar fi de natură să-l desființeze pe cale de revocare sau anulare.

În unele situații, dreptul de proprietate are o anume complexitate care rezultă din aceea că dreptul nu mai este pur și simplu, ci afectat de modalități, în sensul că, fie este un drept asupra unui sau mai multor bunuri care aparțin simultan și concomitent mai multor titulari, fie existența viitoare a dreptului în patrimoniul titularului este legată de un eveniment sau de o împrejurare prevăzută de lege ori care este stabilită prin voința omului¹.

Modalitățile dreptului de proprietate sunt proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună, care, în lumina noului Cod civil se poate înfățișa ca proprietate comună pe cote-părți (coproprietate) și proprietate în devălmășie².

Coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată (când nu poate înceta prin partaj), fiind asimilată coproprietății forțate și proprietatea periodică, reglementată într-un capitol distinct.

Având în vedere caracterul deplin și exclusiv al dreptului de proprietate, mai multe persoane nu pot avea în același timp proprietatea întregă asupra aceluiași bun.

Caracterul deplin al dreptului de proprietate, exercitarea de către titularul dreptului a plenitudinii prerogativelor pe care dreptul său i le conferă se păstrează și în cazul proprietății rezolubile ori al proprietății anulabile, întrucât atât proprietarul sub condiție rezolutorie, cât și dobânditorul din actul juridic anulabil se comportă cu privire la bun ca proprietari actuali, deci ca orice proprietar pur și simplu³.

¹ C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale*, Universitatea București, Facultatea de Drept, București, 1988, p. 174; P.M. Cosmovici, *Drept civil. Drepturile reale. Obligații. Legislație*, Ed. All, București, 1996, p. 45.

² C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a III-a revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 162.

³ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 244.