

---

# PARTEA I. COMENTARII

---

## Capitolul I. Noțiuni introductive

### *Secțiunea 1. Dreptul de proprietate privată. Noțiune și caractere juridice*

#### **§1. Noțiune și reglementare**

**1. Definiție.** *Dreptul de proprietate privată* este „dreptul real principal care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție (*ius possidendi, ius utendi, ius fruendi și ius abutendi*) asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a celor juridice”<sup>[1]</sup>.

Această definiție reflectă într-un mod fidel dispozițiile art. 555 alin. (1) NCC<sup>[2]</sup>, care prevăd: „Proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege” și valorifică doctrina și jurisprudența create sub imperiul art. 480 C.civ. 1864, conform căruia: „Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

În mod tradițional și constant, doctrina s-a preocupat de studiul acestui drept real principal, care, practic, guvernează întregul sistem al drepturilor reale și chiar al drepturilor subiective, în general. Astfel, s-a arătat că: „Proprietatea este cel mai puternic și mai complet drept real, fiindcă ea singură permite unei persoane să extragă dintr-un lucru toată utilitatea juridică pe care acel lucru o poate da. Și această utilitate juridică se poate rezuma în următoarele trei puncte: a) în primul rând, proprietarul poate uza de lucrul său; b) în al doilea rând, proprietarul poate extrage venituri din acel lucru; c) în sfârșit, proprietarul poate

---

<sup>[1]</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 93.

<sup>[2]</sup> Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată (M. Of. nr. 505 din 15 iulie 2011).

distruge lucrul, fie materialmente, în substanța sa reală, fie juridicește, adică în calitatea sa de element patrimonial, înstrăinându-l. Romanii numeau aceste trei atribute ale proprietății: *ius utendi, ius fruendi et ius abutendi*, sau *usus, fructus și abusus*<sup>[1]</sup>.

În mod similar, s-a arătat că, „dintre toate drepturile pe care o persoană le poate avea asupra unui lucru, cel mai întins și cel mai complet este dreptul de proprietate. El este cel mai întins dintre drepturile reale și cel mai complet dintre toate drepturile subiective, fiindcă conferă titularului său exercițiul tuturor facultăților, tuturor puterilor sau prerogativelor pe care legea i le recunoaște”<sup>[2]</sup>. Cu referire la conținutul acestui drept, același autor arată că proprietarul are dreptul de a se servi de lucru potrivit destinației lui, de a-i culege fructele și de a dispune de el, potrivit intereselor sale și în limitele determinate de lege.

S-a exprimat și opinia că „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 el aparține 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 în interes propriu”<sup>[3]</sup>.

**2. Reglementare. Prevederi exprese: posesia, ca element de drept, și caracterul perpetuu al dreptului de proprietate.** Din analiza comparativă a dispozițiilor art. 555 alin. (1) NCC și a celor cuprinse în art. 480 C.civ. 1864, se observă că reglementarea nouă prevede *expressis verbis* atributul posesiei, ca element de drept, și caracterul perpetuu al dreptului de proprietate. Aceste elemente nu prezintă caracter de noutate față de vechea reglementare și aceasta deoarece, începând chiar cu părintele dreptului civil român, profesorul D. Alexandresco, s-a considerat că sintagma „a se bucura” din definiția dreptului de proprietate include atât atributul folosinței, cât și pe cel al posesiei<sup>[4]</sup>. Menționarea expresă și distinctă a dreptului de dispoziție în definiția dreptului de proprietate, cu includerea tuturor celorlalte atribute (posesie, ca element de drept, drept de uz și drept de folosință) în sintagma „a se bucura”, se explică și prin aceea că dreptul de proprietate este singurul drept real care confe-

<sup>[1]</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. I, Ed. All Beck, București, 2002, p. 529.

<sup>[2]</sup> G. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, Imprimeria Văcărești, București, 1947, p. 254.

<sup>[3]</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 36.

<sup>[4]</sup> *Idem*, p. 43.

ră titularului ori titularilor săi *ius abutendi*, cu cele două componente: dreptul de dispoziție materială și dreptul de dispoziție juridică.

Cu referire la caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, în doctrină s-a arătat că, „pentru a completa fizionomia juridică a proprietății, trebuie să adăugăm caracterului de exclusivitate și caracterul de perpetuitate”<sup>[1]</sup>. Fundamentul caracterului perpetuu al dreptului de proprietate privată rezultă din împrejurarea că acest drept nu se stinge prin neuz, fiind imprescriptibil sub aspect extinctiv; dreptul de proprietate durează cât timp există bunul asupra căruia se exercită și nu are caracter viager. Acesta se poate transmite prin acte între vii sau prin succesiune.

## §2. Caractere juridice

**3. Caracterul absolut.** Caracterul absolut al dreptului de proprietate este analizat în doctrină din mai multe perspective. Astfel, se are în vedere, sub un prim aspect, *semnificația de ordin istoric*, sens în care „caracterul absolut al dreptului de proprietate privată a fost opus, la începutul epocii moderne, divizării feudale a dreptului de proprietate în *dominium eminens* și *dominium utile* și sarcinilor feudale care grevau dreptul de proprietate”<sup>[2]</sup>.

Un al doilea aspect sub care este privit dreptul de proprietate, ca drept absolut, are în vedere *caracterul său complet*, care îl diferențiază de toate celelalte drepturi reale, prin *plenitudinea prerogativelor pe care le conferă*. S-a spus că din această plenitudine a prerogativelor decurge ideea că „dreptul de proprietate privată este fundamentul tuturor celorlalte drepturi reale. Această consecință include, în mod direct, dezmembrămintele dreptului de proprietate privată și drepturile reale accesorii, iar în mod indirect și dreptul de proprietate publică. Tocmai pentru că este un drept complet, deplin, dreptul de proprietate privată are vocația de a se reîntregi ori de câte ori încetează dezmembrămintele sale. Din acest punct de vedere, nuda proprietate păstrează caracterul absolut cel puțin ca temei al reîntregirii dreptului de proprietate”<sup>[3]</sup>.

Același autor arată că o altă caracteristică ce ilustrează caracterul absolut al dreptului de proprietate este lipsa „limitelor inerente” ale acestuia, ceea ce nu exclude însă limitele exterioare ale exercitării acestui drept, rezultând din voința legiuitorului, a judecătorului sau a proprietarului însuși.

[1] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. I, p. 4.

[2] V. Stoica, *op. cit.*, 2009, p. 102.

[3] *Ibidem*.

În sfârșit, dreptul de proprietate nu diferă de la un proprietar la altul sau de la un bun la altul, ceea ce nu exclude, desigur, ca „anumite bunuri să aibă un regim juridic special sau ca exercitarea dreptului de proprietate să difere în funcție de situația juridică a persoanei (minori, persoane puse sub interdicție etc.)”<sup>[1]</sup>.

**4. Caracterul exclusiv.** Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate privată „îngemănează două idei: monopolul titularului dreptului de proprietate privată asupra bunului său și excluderea terților, inclusiv a autorităților publice, de la exercitarea prerogativelor proprietății”<sup>[2]</sup>.

Împrejurarea că *doar titularul dreptului de proprietate poate exercita atribuțiile specifice* acestui drept este de esența caracterului exclusiv, în timp ce plenitudinea prerogativelor dreptului ține de caracterul absolut.

În cazul particular al proprietății comune, în doctrină s-a arătat că „acest monopol este exercitat în comun, în condiții specifice, de către coproprietari sau de către proprietarii devălmași”<sup>[3]</sup>.

Cu referire la excluderea terților de la exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate privată, același autor arată că aceasta „este atenuată în situații speciale prin lege, fie prin stabilirea așa-numitelor servituți naturale și legale, fie prin instituirea servituților administrative”<sup>[4]</sup>.

**5. Caracterul perpetuu.** Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată rezultă din împrejurarea că acesta „durează cât timp există sau este accesibil bunul care formează obiectul său”<sup>[5]</sup>.

Pe de o parte, dreptul de proprietate este perpetuu întrucât nu este limitat de durata de viață a titularului său, putând fi transmis prin moștenire, iar, pe de altă parte, nu se stinge prin neuz, fiind imprescriptibil sub aspect extinctiv (cu excepțiile prevăzute de lege).

În doctrină s-a arătat că: „Limita temporală a existenței dreptului de proprietate privată este dată, de regulă, de momentul pieririi bunului care formează obiectul său. În mod excepțional, dreptul de proprietate privată se stinge și în ipoteza în care, deși bunul nu a pierit, el nu mai este accesibil pentru apropiere. Pe lângă stingerea pe cale naturală a dreptului de proprietate privată, trebuie să se țină seama și de stingerea juridică a acestui drept corelată cu nașterea dreptului de proprietate publică, fie pe calea exproprierii, fie prin transferul unui bun din domeniul privat în domeniul public al statului sau al unei comunități locale sau cu

[1] V. Stoica, op. cit., 2009, p. 102.

[2] *Idem*, p. 103.

[3] *Ibidem*.

[4] V. Stoica, op. cit., 2009, p. 104.

[5] *Ibidem*.

nașterea unui alt drept de proprietate privată asupra aceluiași bun, cum se întâmplă în cazul accesiunii, uzucapiunii, proprietății aparente, precum și al dobândirii fructelor sau al bunurilor mobile, ca efect al posesiei de bună-credință. Alteori, stingerea juridică a dreptului de proprietate privată nu are ca efect imediat nașterea unui alt drept de proprietate privată, cum se întâmplă în cazul abandonului bunurilor mobile, care deschide însă calea ocupațiunii<sup>[1]</sup>.

## *Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună – modalitate juridică a dreptului de proprietate privată*

### **§1. Modalitățile dreptului de proprietate privată**

**6. Modalități și dezmembrăminte.** Potrivit dispozițiilor art. 555 alin. (2) NCC, „în condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz”. Dacă *dezmembrămintele* reprezintă *drepturi reale constituite asupra bunului altei persoane*, prin dezmembrarea atributelor care intră în conținutul juridic al dreptului de proprietate, *modalitățile* dreptului de proprietate privată au ca element caracteristic *pluralitatea titularilor*, care exercită atribuțiile posesiei, folosinței și dispoziției concomitent și împreună sau, după caz, concomitent și diferențiat.

În dreptul civil român sunt cunoscute următoarele modalități ale dreptului de proprietate privată: proprietatea rezolubilă, proprietatea anulabilă și proprietatea comună<sup>[2]</sup>.

**6.1. Proprietatea rezolubilă.** Cu referire la proprietatea rezolubilă, în doctrina mai veche s-a arătat că suntem în prezența acestei modalități „atunci când dreptul de proprietate al unei persoane asupra unui lucru este amenințat să dispară dacă un anumit eveniment viitor și nesigur se realizează. Proprietatea rezolubilă poate rezulta din orice act juridic translativ de proprietate, care conține o transferare de proprietate sub condiție rezolutorie”<sup>[3]</sup>. În doctrină s-a exprimat și opinia potrivit căreia proprietatea rezolubilă se naște și din actele translative de proprietate încheiate sub condiție suspensivă; în raport cu părțile actului juridic, condiția produce efecte inverse, în funcție de natura ei. Astfel, atunci când *actul juridic este încheiat sub condiție rezolutorie*, transmitătorul

<sup>[1]</sup> V. Stoica, op. cit., 2009, p. 105.

<sup>[2]</sup> C. Bîrsan, op. cit., 2013, p. 197; P.M. Cosmovici, Drept civil. Drepturi reale. Obligații. Codul civil, ed. a 3-a, Ed. All Beck, București, 1998, p. 91.

<sup>[3]</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, Tratat..., vol. II, p. 10.

are calitatea de proprietar sub condiție suspensivă, iar dobânditorul are calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie. Dacă însă actul juridic translativ de proprietate a fost încheiat *sub condiție suspensivă*, transmitătorul are calitatea de proprietar sub condiție rezolutorie, iar dobânditorul are calitatea de proprietar sub condiție suspensivă. S-a arătat, de asemenea, că elementul cu valoare de condiție poate fi stabilit nu numai *prin voința părților*, ci și *prin voința legiuitorului*, după cum proprietatea rezolubilă poate fi și rezultatul unui act juridic în sens restrâns de care legea leagă nașterea unui efect juridic, aceste din urmă două ipoteze fiind analizate sub denumirea de *proprietate rezolubilă atipică*<sup>[1]</sup>.

*Pendente conditione, proprietarul sub condiție rezolutorie* se comportă ca un proprietar pur și simplu, deoarece condiția rezolutorie nu condiționează existența și efectele actuale ale unui drept, ci numai încetarea dreptului și stingerea efectelor sale. În situația transmiterii dreptului de proprietate, dreptul terțului dobânditor va fi, de asemenea, afectat de o condiție rezolutorie, conform principiului *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. *Proprietarul sub condiție suspensivă* are, în această perioadă, o simplă virtualitate de drept, care însă s-ar putea transforma, în ipoteza realizării condiției, într-un drept de proprietate pur și simplu. Acesta păstrează atributul dispoziției juridice și poate face unele acte de conservare.

În doctrină s-a arătat că: „Alienatorul, fiind proprietar sub condiție suspensivă, nu este un adevărat proprietar, așa încât nu poate face asupra lucrului niciun act de folosință sau de proprietar (...). Totuși, el are un drept eventual, o speranță, el este proprietar sub condiție suspensivă. În consecință, el va putea înstrăina lucrul sau dispune de el într-un mod oarecare tot sub condiție suspensivă; înstrăinările nu se vor realiza în fapt decât în cazul când condiția se realizează. De asemenea, dreptul său condițional se transmite moștenitorilor. În sfârșit, i se recunoaște dreptul de a face acte conservatorii (întreprinderea unei prescripții etc.). Toate aceste efecte sunt efecte de drept comun ale condiției”<sup>[2]</sup>.

Dacă *se realizează condiția, proprietarul sub condiție suspensivă* devine proprietar pur și simplu, iar în măsura în care a efectuat acte de dispoziție juridică cu privire la bun, acestea se vor consolida cu efect retroactiv. Dimpotrivă, actele de dispoziție încheiate de *proprietarul sub condiție rezolutorie* se vor desființa retroactiv, conform principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* (cu excepția situației în care

[1] V. Stoica, op. cit., 2009, p. 253.

[2] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 11.

terțul dobânditor s-ar putea prevala de posesia de bună-credință asupra bunurilor mobile ori, în condițiile Codului civil din 1864, de uzucapiunea scurtă). Actele de conservare și, de regulă, și cele de administrare încheiate de proprietarul sub condiție rezolutorie rămân valabile, în considerarea caracterului lor necesar și util.

Cu privire la *efectele îndeplinirii condiției*, art. 1407 NCC prevede: „(1) Condiția îndeplinită este prezumată a produce efecte retroactiv, din momentul încheierii contractului, dacă din voința părților, natura contractului ori dispozițiile legale nu rezultă contrariul.

(2) În cazul contractelor cu executare continuă sau succesivă afectate de o condiție rezolutorie, îndeplinirea acesteia, în lipsa unei stipulații contrare, nu are niciun efect asupra prestațiilor deja executate.

(3) Atunci când condiția suspensivă produce efecte retroactive, în caz de îndeplinire, debitorul este obligat la executare ca și cum obligația ar fi fost simplă. Actele încheiate de proprietarul sub condiție suspensivă sunt valabile și, în cazul îndeplinirii condiției, produc efecte de la data încheierii lor.

(4) Atunci când condiția rezolutorie produce efecte retroactive, în caz de îndeplinire, fiecare dintre părți este obligată să restituie celelalte prestațiile pe care le-a primit în temeiul obligației ca și cum aceasta nu ar fi existat niciodată. Dispozițiile privitoare la restituirea prestațiilor se aplică în mod corespunzător”.

Cu referire la *fructele culese înaintea îndeplinirii condiției*, art. 1410 NCC prevede: „În lipsă de stipulație sau prevedere legală contrară, fructele culese ori încasate înaintea îndeplinirii condiției se cuvin proprietarului sub condiție rezolutorie”.

**6.2. Proprietatea anulabilă.** Proprietatea anulabilă este modalitatea juridică a dreptului de proprietate care *se naște în temeiul unui act juridic translativ de proprietate lovit de nulitate relativă*. Până la confirmarea actului juridic anulabil, expirarea termenului de prescripție extinctivă pentru introducerea acțiunii în anulare sau soluționarea acțiunii în anulabilitatea actului juridic, există doi titulari ai dreptului de proprietate, având calități diferite, care exercită atributele acestui drept concomitent, dar diferențiat. *Transmițătorul* din actul juridic translativ de proprietate anulabil se va comporta ca un proprietar sub condiție suspensivă, care păstrează deci o virtualitate de drept de proprietate, dar care poate uza de dispoziția juridică și care poate lua măsuri de conservare a dreptului, iar *dobânditorul* se va comporta ca un proprietar sub condiție rezolutorie. Acesta va exercita toate atributele dreptului de proprietate, însă actele juridice de dispoziție vor fi susceptibile de a

fi desființate, în situația admiterii acțiunii în constatarea nulității relative. Actele juridice și actele materiale încheiate, respectiv săvârșite de cei doi titulari ai dreptului de proprietate anulabilă vor fi păstrate sau desființate cu efect retroactiv, după caz, conform distincțiilor expuse în cazul proprietății rezolubile.

**6.3. Similitudinile de regim juridic dintre proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă. Proprietatea condițională.** Similitudinile de regim juridic i-au făcut pe unii autori să considere că: „Acțiunile care tind la anularea unui act translativ de proprietate, adică diferite acțiuni în nulitate și resciziune, au un efect identic cu realizarea unei condiții rezolutorii. Prin urmare, un act translativ de proprietate, amenințat de o cauză de anulare, este în definitiv un act translativ sub condiție rezolutorie: stingerea efectelor sale și dispariția sa sunt condiționate de exercitarea și reușita acțiunii în anulare (...). Prin urmare, tot ce vom spune la proprietatea rezolubilă se aplică atât la cazul unei condiții rezultând dintr-un act translativ de proprietate, cât și la eventualitatea unei acțiuni în nulitate sau în resciziune”<sup>[1]</sup>.

Marea majoritate a autorilor tratează însă distinct aceste două modalități ale dreptului de proprietate. Relativ recent, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă au fost prezentate ca forme ale unei modalități a dreptului de proprietate intitulate *proprietate condițională*, pornind de la împrejurarea că, în aceste două situații, *atributele acestui drept se exercită de către doi titulari, concomitent, dar diferențiat*. Astfel, s-a arătat că „unul dintre titulari are doar o virtualitate de drept, care se poate transforma, în viitor, într-un drept pur și simplu sau care poate să dispară cu totul, cu efect retroactiv. Celălalt titular are un drept propriu-zis, încă incomplet pentru a fi un drept pur și simplu, întrucât poate să dispară în viitor, după cum poate să se consolideze cu efect retroactiv ca drept pur și simplu. Deși se vorbește despre două drepturi de proprietate, în realitate, este vorba de un singur drept de proprietate, *exercitat în mod diferențiat de mai multe persoane*. Dedublarea nu exprimă nici o multiplicare propriu-zisă a dreptului de proprietate, nici o dezmembrare a acestuia, ci o distribuire cu caracter special a atributelor acestui drept între cei doi titulari”<sup>[2]</sup>.

**6.4. Proprietatea comună.** Spre deosebire de proprietatea rezolubilă și de cea anulabilă, în cazul proprietății comune, titularii dreptului de proprietate *exercită atributele acestui drept concomitent și împreună*;

<sup>[1]</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 10.

<sup>[2]</sup> V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, vol. II, Ed. Humanitas, București, 2006, p. 33.



între aceștia nu există diferențieri calitative, dar, în cazul *proprietății comune pe cote-părți*, pot exista diferențieri cantitative (care rezultă din divizarea intelectuală a dreptului). În cazul *proprietății în devălmășie* nu există nici diferențieri cantitative, motiv pentru care s-a afirmat că, în acest caz, „unitatea materială a bunului este dublată de unitatea intelectuală a dreptului”<sup>[1]</sup>. În plus, în cazul proprietății comune, apartenența dreptului de proprietate la patrimoniul fiecăruia dintre titulari este certă pe toată durata existenței acestei modalități.

Proprietatea comună se poate înfățișa, potrivit dispozițiilor art. 632 NCC, ca *proprietate pe cote-părți* sau *în devălmășie*. La rândul său, proprietatea pe cote-părți, după cum poate înceta sau nu prin partaj judiciar, este *obișnuită* sau *forțată*. O varietate de proprietate comună pe cote-părți forțată o reprezintă *proprietatea periodică*, reglementată de art. 687 și urm. NCC.

### **7. Coexistența modalităților juridice ale dreptului de proprietate.**

Dreptul de proprietate privată poate fi afectat, în același timp, de mai multe modalități. Astfel, în doctrină s-a arătat că „modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată nu se exclud reciproc. Dimpotrivă, acest drept se poate înfățișa simultan în forma mai multor modalități. De exemplu, proprietatea comună poate să fie rezolubilă sau anulabilă”<sup>[2]</sup>.

Într-un alt exemplu referitor la *coexistența modalităților juridice ale dreptului de proprietate*, s-a arătat că „în practică poate fi imaginată coexistența coproprietății, fie ea obișnuită și/sau forțată, cu dreptul de proprietate periodică”<sup>[3]</sup>.

În acest din urmă caz nu se pune însă problema coexistenței unor modalități juridice distincte ale dreptului de proprietate privată, ci *problema coexistenței mai multor forme ale aceleiași modalități*, respectiv proprietatea comună (mai precis coproprietatea), și aceasta deoarece, deși are o reglementare distinctă în art. 687-692 NCC, potrivit dispozițiilor art. 646 pct. 1 din același act normativ, proprietatea periodică este un caz de coproprietate forțată, iar, conform art. 632 alin. (1) și (2) NCC, coproprietatea forțată este o subdiviziune a proprietății comune pe cote-părți. La rândul său, proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) este o formă a proprietății comune.

<sup>[1]</sup> V. Stoica, op. cit., 2009, p. 299.

<sup>[2]</sup> *Idem*, p. 252.

<sup>[3]</sup> M. Uliescu, Noul Cod civil. Comentarii, ed. a 2-a, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 133.

Așa cum am arătat deja, proprietatea comună, în ansamblu, este o modalitate a dreptului de proprietate privată, distinctă de proprietatea rezolubilă și de proprietatea anulabilă.

## §2. Proprietatea comună. Noțiune și izvoare

**8. Definiție și reglementare.** În reglementarea Codului civil din 1864 nu există o definiție a noțiunii de proprietate comună, după cum nu există o definiție a coproprietății, astfel că a revenit doctrinei sarcina de a configura aceste concepte.

Într-o definiție pe care o considerăm de referință, proprietatea comună a fost definită astfel: „Nu există *coproprietate indiviză*, sau *indiviziune*, sau *proprietate în devălmășie*, decât atunci când fiecare proprietar, în loc de a avea un drept limitat asupra unei porțiuni materiale din lucru, are un drept asupra unei cantități abstracte din lucru, exprimată printr-o simplă fracțiune: jumătate, un sfert, o optime din lucru. Dreptul fiecărui coproprietar lovește totalitatea lucrului pentru fracțiunea prin care este exprimat. Cu alte cuvinte, lucrul, în materialitatea sa, este indiviz, singur dreptul de proprietate este divizat (...); dreptul fiecărui coproprietar lovește fiecare moleculă din întregul lucru și asupra fiecărei molecule se întâlnește cu drepturile tuturor celorlalți coproprietari”<sup>[1]</sup>.

Acești autori întrebuițează noțiunea de „indiviziune” într-un sens mai larg, care include și proprietatea comună pe cote-părți, cu cele două forme ale sale; ei au definit conceptul de proprietate comună prin evidențierea celor două forme ale sale (*proprietatea comună pe cote-părți și devălmășia*), precum și prin reliefarea celor trei elemente esențiale, respectiv *pluralitatea titularilor, unitatea materială a bunului și fracționarea dreptului*.

În doctrina recentă s-a arătat că proprietatea comună este *acea modalitate a dreptului de proprietate ce se caracterizează prin aceea că dreptul de proprietate asupra unui bun individual sau asupra unei mase de bunuri aparține concomitent mai multor titulari, care exercită, de asemenea, tot concomitent, atribuțiile conferite de dreptul de proprietate asupra bunului sau asupra bunurilor care formează obiectul dreptului lor*<sup>[2]</sup>. Dar, în timp ce, în ipoteza proprietății condiționale, titularii exercită concomitent și diferențiat atributele dreptului de proprietate privată, titularii dreptului de proprietate comună exercită aceste atribute conco-

<sup>[1]</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 13-14.

<sup>[2]</sup> C. Birsan, *op. cit.*, 2013, p. 199.

mitent și împreună. Între ei nu există o diferență calitativă, însă, în cazul proprietății pe cote-părți, pot exista diferențieri cantitative<sup>[1]</sup>.

Codul civil definește proprietatea comună și prevede la art. 631 că dispozițiile Capitolului al IV-lea al Titlului al II-lea, consacrat proprietății private, se aplică ori de câte ori, *în temeiul unui act juridic sau al altui mod de dobândire prevăzut de lege, dreptul de proprietate privată are doi sau mai mulți titulari*. Potrivit dispozițiilor art. 632 NCC, *formele proprietății comune* sunt: proprietatea pe cote-părți (coproprietatea) și proprietatea în devălmășie (devălmășia). La rândul său, coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată. Principala caracteristică a coproprietății forțate este aceea că nu poate înceta prin partaj judiciar.

Așa cum s-a observat deja în doctrină, definiția legală a proprietății comune consacrată de art. 631 NCC relevă doar unul dintre elementele specifice acestei modalități juridice a dreptului de proprietate, și anume pluralitatea titularilor. Însă pluralitatea titularilor este caracteristică tuturor modalităților dreptului de proprietate privată. Prin urmare, vom reține că *proprietatea comună constă în exercitarea atributelor dreptului de proprietate privată, concomitent și împreună, de către doi sau mai mulți titulari, fără ca între aceștia să existe diferențe de ordin calitativ. Fiecare coproprietar are un drept asupra întregului bun aflat în proprietate comună, exprimat printr-o cotă-parte abstractă, iar nu asupra unei fracțiuni materiale din bun*.

Așa cum s-a arătat în doctrină, „în toate cazurile de proprietate comună, titularii dreptului nu formează o persoană juridică. Dacă un grup de persoane beneficiază de personalitate juridică, dreptul de proprietate se regăsește în patrimoniul persoanei juridice, iar nu în patrimoniul fiecăreia dintre persoanele care s-au asociat pentru a da naștere persoanei juridice. *Dreptul de proprietate aflat în patrimoniul persoanei juridice este un drept de proprietate pur și simplu, iar nu un drept de proprietate comună*”<sup>[2]</sup>.

Ori de câte ori *titulari diferiți exercită atribuțiile dreptului de proprietate asupra unor fracțiuni materiale determinate dintr-un bun, nu ne aflăm în prezența unui drept de proprietate comună, ci în prezența mai multor drepturi de proprietate exclusivă. În acest caz se spune că dreptul fiecărui proprietar este pro divisio, adică are un obiect material diferit de al celorlalți*<sup>[3]</sup>.

[1] V. Stoica, op. cit., vol. II, 2006, p. 44.

[2] *Idem*, p. 44-45.

[3] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 13.

**9. Izvoarele proprietății comune.** În ceea ce privește izvoarele proprietății comune, art. 631 NCC face trimitere la actul juridic și la celelalte moduri de dobândire a dreptului de proprietate privată, prevăzute de lege.

Cu referire la dobândirea dreptului de proprietate privată, art. 557 NCC prevede: „(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin *convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească*, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși. (2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin *efectul unui act administrativ*. (3) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate. (4) Cu excepția cazurilor anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin *înscrisoare în cartea funciară*, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888”.

### §3. Proprietatea comună și indiviziunea

**10. Delimitare.** În literatura de specialitate există autori care includ în obiectul proprietății comune atât bunuri individual determinate, cât și universalitățile de drepturi și obligații patrimoniale<sup>[1]</sup>, respectiv mase sau universalități de bunuri<sup>[2]</sup>, în vreme ce alți autori<sup>[3]</sup> fac distincție între proprietatea comună și indiviziune. Acești din urmă autori opinează că proprietatea comună care are ca obiect o universalitate de drepturi și obligații patrimoniale se numește indiviziune, respectiv că proprietatea comună este o modalitate juridică a dreptului de proprietate privată, în vreme ce indiviziunea reprezintă o modalitate juridică a patrimoniului (alături de comunitatea matrimonială și patrimoniul profesional comun).

Interesul distincției nu este unul exclusiv teoretic, întrucât proprietatea comună și indiviziunea sunt două concepte juridice care nu se suprapun și care se regăsesc și în noua reglementare a Codului civil. Astfel, proprietatea comună este definită la art. 631 NCC, iar starea de indiviziune este reglementată în materia dispozițiilor cu caracter general privitoare la partajul succesoral, respectiv la art. 1143 NCC, care poartă chiar denumirea marginală „Starea de indiviziune”.

<sup>[1]</sup> C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 13.

<sup>[2]</sup> C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2007, p. 162; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 3-a, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 217.

<sup>[3]</sup> P.M. Cosmovici, *op. cit.*, p. 93; V. Stoica, *op. cit.*, 2009, p. 258.

Conform art. 1143 NCC, „(1) Nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune. Moștenitorul poate cere oricând ieșirea din indiviziune, chiar și atunci când există convenții sau clauze testamentare care prevăd altfel. (2) Dispozițiile art. 669-686 se aplică și partajului succesoral în măsura în care nu sunt incompatibile cu acesta”.

Codul civil utilizează noțiunea de „indiviziune” în mai multe articole, și anume: art. 1142 (privitor la regimul juridic al amintirilor de familie), art. 1155 (privitor la plata pasivului și excepțiile de la divizarea de drept a pasivului moștenirii) și art. 2187 (privitor la contul curent indiviz).

După cum se poate observa, Codul civil *asociază noțiunea de „indiviziune” instituției moștenirii*, care, potrivit art. 953 NCC, reprezintă „transmiterea patrimoniului unei persoane fizice decedate către una sau mai multe persoane în ființă”, așadar, o transmisiune universală a patrimoniului, privit ca ansamblul drepturilor și obligațiilor cu caracter patrimonial de la *de cuius* către unul sau mai mulți moștenitori.

Recent, s-a exprimat opinia că „dispozițiile capitolului care reglementează proprietatea comună reprezintă *dreptul comun și pentru situația pluralității de titulari asupra unei universalități de bunuri*, aceste dispoziții aplicându-se ori de câte ori legea nu prevede altfel”, de vreme ce art. 631 nu distinge dacă obiectul dreptului de proprietate este un bun individual determinat sau o universalitate de bunuri, iar moștenirea legală sau testamentară constituie un mod de dobândire a proprietății, prevăzut de lege<sup>[1]</sup>.

## *Secțiunea a 3-a. Formele proprietății comune*

### **§1. Reglementare**

**11. Clasificare și definiții.** Potrivit dispozițiilor art. 632 NCC: „(1) Formele proprietății comune sunt următoarele: a) proprietatea pe cote-părți (coproprietatea); b) proprietatea în devălmășie (devălmășia). (2) Coproprietatea poate fi obișnuită sau forțată. (3) Coproprietatea forțată nu poate înceta prin partaj judiciar”. Așadar, în dreptul român proprietatea comună are două forme, respectiv proprietatea comună pe cote-părți (obișnuită sau forțată) și proprietatea în devălmășie.

În cazul *proprietății comune pe cote-părți*, dreptul de proprietate „aparține mai multor titulari, fiecare având o cotă-parte sau o fracție din dreptul de proprietate, fără ca bunul corporal care formează obiec-

---

<sup>[1]</sup> *Colectiv, Noul Cod civil. Comentarii, doctrină și jurisprudență*, vol. I, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 916.

tul acestui drept să fie divizat material (...); dreptul de proprietate comună pe cote-părți se caracterizează prin două trăsături esențiale: ca element intelectual, *dreptul este divizat între titularii săi*, fiecare având o cotă-parte sau o fracție din drept; *bunul corporal care formează obiectul dreptului rămâne unitar*, nedivizat, astfel încât cotele-părți din drept ale titularilor se întâlnesc asupra oricăreia dintre cele mai mici particule materiale ale bunului<sup>[1]</sup>.

*Proprietatea în devălmășie* este definită în art. 667 NCC astfel: „Există proprietate în devălmășie atunci când, prin efectul legii sau în temeiul unui act juridic, dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna din acestea să fie titularul unei cote-părți determinate din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor comune”.

**12. Distincții.** Ceea ce diferențiază din punct de vedere conceptual cele două forme ale proprietății comune este *cota-parte ideală și abstractă* din dreptul de proprietate, mai exact modalitatea în care este determinată aceasta și împrejurarea dacă, pe tot parcursul existenței stării de proprietate comună, aceasta este cunoscută din punct de vedere cantitativ.

Astfel, în cazul *proprietății comune pe cote-părți*, fiecare coproprietar are o cotă-parte (o fracție din drept) determinată, exprimată procentual sau prin fracții sau cel puțin determinabilă.

În cazul *proprietății în devălmășie*, cota-parte ideală și abstractă din dreptul de proprietate a fiecărui proprietar devălmaș nu este cunoscută decât la momentul la care această formă a proprietății comune încetează.

**13. Coexistența formelor de proprietate comună.** Coproprietatea și devălmășia *pot coexista* în sensul că, de exemplu, doi soți căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri pot dobândi, în coproprietate, o cotă-parte din dreptul de proprietate asupra unui bun, împreună cu alți coproprietari. Într-un asemenea caz, soții dobândesc în devălmășie cota-parte ce le revine din drept, în calitate de coproprietari și le sunt aplicabile, în raporturile cu ceilalți coproprietari, regulile care guvernează proprietatea comună pe cote-părți. În relația dintre proprietarii devălmași se aplică însă regulile proprii proprietății în devălmășie.

Astfel, într-o speță s-a reținut că în urma încheierii unui contract de vânzare-cumpărare a unui apartament de către doi cumpărători care aveau starea civilă de persoane căsătorite (însă nu între ei – n.n.), fără indicarea cotelor-părți, fiecare dintre aceștia a dobândit în proprietate cota-parte de 50%, cei doi cumpărători având calitatea de coproprietari.

[1] V. Stoica, op. cit., 2009, p. 258.

Însă cota-parte a fiecărui coproprietar urmează în patrimoniul acestora regimul juridic al proprietății în devălmășie<sup>[1]</sup>.

**14. Actul juridic – izvor al devălmășiei.** Noua reglementare a *proprietății în devălmășie* aduce un *element de noutate* în legislația românească, și anume *posibilitatea nașterii acestei forme a proprietății comune prin act juridic, în afara regimului comunității legale*. Până la intrarea în vigoare a actualului Cod civil, proprietatea devălmășă era reglementată exclusiv cu referire la comunitatea de bunuri a soților. Din aceste considerente, în doctrină s-a arătat că „proprietatea comună în devălmășie este compatibilă numai cu proprietatea privată ce are ca titulari persoane fizice”, în vreme ce proprietatea comună pe cote-părți este compatibilă, ca regulă, cu proprietatea privată, care, la rândul ei, poate aparține persoanelor fizice, persoanelor juridice, unităților administrativ-teritoriale sau statului, însă nu poate fi exclusă, *de plano*, în ceea ce privește proprietatea publică<sup>[2]</sup>. Având în vedere că, potrivit dispozițiilor art. 668 alin. (2) NCC, „În cazul în care izvorul proprietății în devălmășie este un act juridic, dispozițiile privitoare la regimul comunității legale se aplică în mod corespunzător”, apreciem că, și în reglementarea actuală, *titulari ai dreptului de proprietate comună în devălmășie pot fi doar persoanele fizice*.

## §2. Proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea)

**15. Dispozițiile din vechiul Cod civil.** Codul civil din 1864 nu conținea măsuri de ansamblu care să reglementeze *coproprietatea*. Unele dispoziții cu caracter incidental se regăseau la capitolul ce viza succesiunile (art. 728 și urm.). Deși art. 728 se referea în principal la starea de indiviziune rezultată dintr-o transmitere *mortis causa*, s-a considerat că el este de aplicație generală, oricare ar fi fost modul de dobândire a dreptului de proprietate comună pe cote-părți. Pe baza acestor dispoziții și a principiilor consacrate în dreptul roman, doctrina și jurisprudența au conturat regimul juridic al proprietății comune pe cote-părți (cu precădere al coproprietății obișnuite). În mare măsură, reglementarea legală actuală a acestei instituții constituie consacrarea soluțiilor propuse de doctrină, care, în cea mai mare parte, au fost adoptate de jurisprudență.

**16. Evoluție doctrinară. Delimitarea coproprietății de indiviziune.** Una dintre explicațiile lipsei reglementării coproprietății în vechiul Cod

<sup>[1]</sup> Trib. București, s. a V-a civ, dec. nr. 280/A/2006, *apud A.C. Bodea*, *Dreptul de proprietate*, vol. I – *Practică judiciară*, Ed. Hamangiu, București, 2010, p. 370-374.

<sup>[2]</sup> C. *Birsan*, *op. cit.*, 2013, p. 200.

civil și a inserării prevederilor referitoare la împărțeală în materia succesiunilor a fost exprimată în doctrina veche astfel: „Cele mai frecvente cazuri de indiviziune se întâlnesc în materie de succesiune, deoarece la decesul unei persoane care lasă mai mulți moștenitori legitimi sau testamentari, averea sau o porțiune din averea defunctului se află în indiviziune între moștenitori. Dar există și indiviziuni contractuale, cum este cazul când două persoane cumpără un lucru în comun. În Franța indiviziunea contractuală este frecventă, deoarece acolo regimul matrimonial cel mai frecvent este regimul comunității de bunuri, care rezultă din contractul de căsătorie sau din lege. La noi regimul comunității fiind aproape inexistent, comunitatea contractuală este mult mai rară<sup>[1]</sup>”.

Aceiași autori mai arată: „Legea consideră indiviziunea ca o situație puțin avantajoasă pentru proprietari și puțin favorabilă pentru exploatarea economică a lucrului, din cauza dificultății de a administra lucrul de comun acord și din cauza deselor conflicte ce se ivesc între coproprietari”.

Într-o altă opinie, omisiunea reglementării coproprietății în vechiul Cod civil este rezultatul împrejurării că aceasta este o stare temporară; se apreciază însă că aceasta a fost organizată, din punct de vedere juridic, în situațiile de excepție, când are caracter forțat<sup>[2]</sup>. Sub aspect terminologic, unii autori utilizează termenul de „indiviziune” atât în sensul uzual de modalitate a patrimoniului, care are ca obiect o universalitate de drepturi și obligații patrimoniale, sens în care indiviziunea este definită drept „rezultatul transmiterii ereditare a unei mase de bunuri în persoana mai multor comoștenitori”<sup>[3]</sup>, cât și într-un sens larg, care include și coproprietatea, atunci când fac referire la „indiviziuni contractuale”, la „indiviziuni particulare”, respectiv la „indiviziuni silite și perpetue”. Astfel, ei definesc coproprietatea ca modalitate a dreptului de proprietate, arătând că atunci „când un lucru aparține mai multor proprietari, se spune că aceștia au asupra lucrului un *drept de coproprietate*”<sup>[4]</sup>.

Într-o altă opinie se arată că „ori de câte ori mai multe persoane exercită, în același timp, în concurs, drepturi de proprietate asupra unuia și același obiect, ne găsim în fața așa-zisei *coproprietăți*, spre deosebire de cazul când concursul drepturilor de proprietate privește o *universalitate de bunuri*, în care caz avem de a face cu starea de *indiviziune* propriu-zisă (...). Cât privește *indiviziunea*, ea, purtând asupra

[1] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 14.

[2] V. Stoica, *op. cit.*, p. 260.

[3] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. III, p. 313.

[4] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat...*, vol. II, p. 13.