

CUVÂNT-ÎNAINTE

Lucrarea de față este urmarea cursurilor noastre de drepturi reale publicate în edițiile din anii 2000, 2003 și 2005. De aceea, filiația ei în raport cu acestea este vizibilă. Dar pentru a răspunde aspirației sale de a se constitui într-un tratat elementar, cercetările noastre au fost aprofundate și amplificate, fără însă ca acest demers să fie în detrimentul simplității. Prin această manieră de tratare am păstrat, credem, accesibilitatea manualelor de odinioară, urmărind esențialul; am evitat deci concepția scrierilor juridice abundente care așează pe prim plan ca și criteriu al autorității științifice criteriul cantitativ. De aceea, lucrarea păstrează și un accentuat caracter pedagogic. De altă parte, un loc privilegiat în tratarea instituțiilor îl ocupă soluțiile jurisprudențiale, inclusiv jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului și raportarea la Proiectul noului Cod civil. Ne-am străduit pe parcursul lucrării să facem mai mult decât un comentariu al comentariilor, un comentariu al textelor.

Drepturile reale principale constituie o „ramură” fundamentală a dreptului civil, iar înțelegerea noțiunilor cu care operează este indispensabilă pentru studiul contractelor speciale, al obligațiilor, succesiunilor, dreptului comercial și chiar al dreptului familiei. Materia drepturilor reale este, fără îndoială, complexă și cu o arie largă de aplicare practică; ea este însă de o frumusețe și fascinație aparte în peisajul dreptului.

Există mai multe moduri de abordare și sistematizare a acestei materii. Conform concepției tradiționale, la care ne-am oprit, lucrarea tratează pe rând: patrimoniul, considerații generale privind drepturile patrimoniale, bunurile și clasificarea lor, dreptul de proprietate, posesia, apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale, dezmembrămintele dreptului de proprietate, modurile de dobândire a dreptului de proprietate și publicitatea imobiliară.

Fără îndoială, este dificil să se prezinte în cadrul unui singur volum problematica drepturilor reale principale; de aceea, întreprinderea noastră poate

este temerară. Cu toate acestea, lucrarea înfățișează analiza și sinteza regimului juridic al bunurilor nu numai dintr-o perspectivă juridică, ci și dintr-una istorică, filozofică, sociologică și uneori teologică. Am încercat astfel explicarea unor noțiuni și în afara sferei dreptului, anume pentru a afla „misterul” acestei relații subtile care există între om și lucru.

În finalul acestor scurte preliminarii, o precizare se impune: această lucrare nu ar fi existat fără tratatele clasice sau contemporane ale marilor civiliști și, deopotrivă, ale profesorilor noștri față de care nutrim profunde sentimente de recunoștință și admirație.

Sibiu, aprilie 2008

**Ovidiu Ungureanu
Cornelia Munteanu**

CUPRINS

| | |
|--|-----------|
| Capitolul I. Patrimoniul | 1 |
| §1. Noțiunea juridică de patrimoniu | 1 |
| §2. Elementele patrimoniului | 5 |
| §3. Caracterele juridice ale patrimoniului | 8 |
| 1. Patrimoniul este o universalitate juridică..... | 8 |
| 2. Unicitatea patrimoniului | 9 |
| 3. Inalienabilitatea patrimoniului | 10 |
| 4. Divizibilitatea patrimoniului | 11 |
| §4. Funcțiile patrimoniului..... | 14 |
| 1. Patrimoniul și dreptul de gaj general al creditorilor chirografari | 14 |
| 2. Subrogația reală cu titlu universal | 15 |
| 3. Transmisiunea universală și cu titlu universal..... | 18 |
| §5. Teorii cu privire la patrimoniu..... | 19 |
| 1. Teoria personalistă a patrimoniului sau teoria clasică (fondatori Aubry și Rau)..... | 19 |
| 2. Teoria patrimoniului de afecțiune sau teoria obiectivă..... | 20 |
| Capitolul II. Considerații generale privind drepturile patrimoniale | 22 |
| §1. Drepturile reale. Definiție..... | 22 |
| §2. Teorii juridice privind distincția dintre drepturile reale și obligații | 24 |
| §3. Clasificarea drepturilor reale | 32 |
| §4. Drepturile de creanță (sau personale)..... | 35 |
| §5. Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță..... | 36 |
| §6. Categoriile juridice intermediare..... | 43 |
| Capitolul III. Noțiunea de bun. Clasificarea bunurilor | 48 |
| §1. Noțiunea de bun. Considerații filozofice și sociologice. Definiție | 48 |
| §2. Scurt istoric | 74 |
| §3. Distincția între bunurile mobile și bunurile imobile | 78 |
| 1. Definiție | 78 |
| 2. Interesul practic al acestei distincții..... | 79 |
| 3. Criteriile clasificării | 82 |
| §4. Distincții secundare..... | 91 |
| 1. Bunuri consumptibile și bunuri neconsumptibile | 91 |

| | |
|--|------------|
| 2. Bunuri fungibile și bunuri nefungibile | 93 |
| §5. Gruparea bunurilor..... | 96 |
| 1. Noțiuni | 96 |
| 2. Raporturi juridice între bunuri..... | 98 |
| 3. Universalitățile | 105 |
| Capitolul IV. Dreptul de proprietate | 107 |
| §1. Considerații generale..... | 107 |
| §2. Noțiuni. Terminologie | 108 |
| §3. Profil istoric | 110 |
| 1. Proprietatea asupra pământului la civilizațiile primitive..... | 110 |
| 2. Proprietatea asupra pământului în Antichitatea neromană. Proprietatea colectivă, proprietatea familială și proprietatea individuală | 111 |
| 3. Dreptul roman..... | 115 |
| 4. Proprietatea în Evul Mediu | 119 |
| 5. Vechiul drept românesc | 121 |
| 6. Dreptul francez | 125 |
| 7. Sistemul <i>common law</i> | 127 |
| 8. Dreptul de proprietate în Codul civil și în Constituții | 133 |
| 9. Influența Convenției europene a drepturilor omului asupra dreptului de proprietate..... | 135 |
| A. Jurisprudența Curții Europene în domeniul drepturilor reale..... | 135 |
| B. Noțiunea de „bun” în jurisprudența europeană..... | 136 |
| C. Impactul Convenției europene asupra dreptului intern în ceea ce privește dreptul de proprietate..... | 139 |
| §4. Fundamentele proprietății private..... | 142 |
| 1. Idei filozofice | 143 |
| 2. Controverse juridice | 145 |
| 3. Dezbateri sociologice..... | 147 |
| 4. Perspective economice..... | 150 |
| 5. Considerații teologice..... | 152 |
| §5. Definiție | 155 |
| §6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate | 160 |
| 1. Dreptul de proprietate este un drept absolut | 160 |
| 2. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv | 162 |
| 3. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu..... | 164 |
| §7. Analiza atributelor dreptului de proprietate..... | 166 |
| 1. <i>Jus utendi</i> | 166 |
| 2. <i>Jus fruendi</i> | 168 |
| 3. <i>Jus abutendi</i> | 168 |
| §8. Delimitarea materială a proprietății..... | 178 |

| | |
|---|-----|
| 1. Delimitarea suprafeței | 179 |
| 2. Suprasolul | 181 |
| 3. Subsolul | 182 |
| 4. Proprietatea apelor | 184 |
| §9. Limitări ale dreptului de proprietate | 186 |
| 1. Considerații generale..... | 186 |
| 2. Limitări care privesc exercițiul atributului de dispoziție juridică..... | 192 |
| 3. Limitări ale dreptului de proprietate izvorâte din raporturile de vecinătate..... | 197 |
| A. Raporturi de vecinătate cu caracter de drepturi reale..... | 197 |
| B. Raporturi de vecinătate care constituie sarcini reale | 198 |
| C. Raporturi de vecinătate rezultate din contractele încheiate între proprietarii vecini..... | 199 |
| D. Raporturi factice de vecinătate | 199 |
| E. Abuzul de drept și inconveniente anormale în raporturile de vecinătate..... | 201 |
| 4. Limitări ale folosinței unor bunuri în situații speciale. Rechiziția unor bunuri..... | 217 |
| 5. Limitări ale dreptului de proprietate privind folosința subsolului | 218 |
| 6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică | 218 |
| 7. Limitările de drept public | 228 |
| §10. Formele dreptului de proprietate | 229 |
| §11. Dreptul de proprietate publică | 231 |
| 1. Considerații generale..... | 231 |
| 2. Definiție. Reglementare..... | 232 |
| 3. Sediul materiei | 233 |
| 4. Subiecții (titularii) dreptului de proprietate publică | 234 |
| 5. Obiectul dreptului de proprietate publică | 235 |
| 6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică..... | 239 |
| 7. Exercițarea dreptului de proprietate publică..... | 242 |
| A. Dreptul de administrare a bunurilor din proprietatea publică | 243 |
| B. A doua modalitate de exercitare a dreptului de proprietate publică este – așa cum am arătat – <i>concesionarea</i> | 246 |
| C. Închirierea..... | 249 |
| D. Dreptul real de folosință asupra unor bunuri din domeniul public | 249 |
| 8. Dobândirea dreptului de proprietate publică | 251 |
| §12. Dreptul de proprietate privată (proprietatea privată)..... | 255 |
| 1. Definiție. Reglementare..... | 255 |
| 2. Sediul materiei | 256 |

| | |
|--|-----|
| 3. Subiectele dreptului de proprietate privată..... | 256 |
| 4. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată..... | 257 |
| 5. Obiectul dreptului de proprietate privată | 258 |
| 6. Statul și unitățile administrativ-teritoriale (domeniul privat)..... | 258 |
| A. Obiectul domeniului privat..... | 258 |
| B. Constituirea domeniului privat..... | 260 |
| C. Regimul juridic al domeniului privat..... | 260 |
| §13. Regimul juridic al terenurilor..... | 263 |
| 1. Considerații generale..... | 263 |
| 2. Circulația terenurilor potrivit Legii nr. 54/1998 (în prezent abrogată)..... | 264 |
| A. Principiul liberei circulații juridice a terenurilor | 265 |
| B. Principiul potrivit căruia înscrisul autentic este o condiție de validitate a înstrăinării terenurilor | 267 |
| C. Principiul potrivit căruia înstrăinarea terenurilor prin vânzare se va face cu respectarea dreptului de preemțiune | 268 |
| 3. Regimul folosinței terenurilor agricole și a celor silvice | 278 |
| 4. Restituirea terenurilor în baza Legii nr. 18/1991 | 282 |
| §14. Circulația juridică a construcțiilor | 283 |
| 1. Considerații generale..... | 283 |
| §15. Modalitățile dreptului de proprietate | 290 |
| 1. Preliminarii..... | 290 |
| 2. Proprietatea rezolubilă (sau condițională) | 292 |
| 3. Proprietatea anulabilă | 296 |
| 4. Proprietatea inalienabilă..... | 296 |
| 5. Proprietatea afectată unui scop | 298 |
| 6. Proprietatea afectată în garanție | 298 |
| 7. Problema fiduciei | 299 |
| 8. Proprietatea comună | 301 |
| A. Proprietatea comună pe cote-părți | 301 |
| a) <i>Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară</i> | 302 |
| b) <i>Coproprietatea forțată și perpetuă</i> | 315 |
| 1. Zidul comun..... | 318 |
| 2. Șanțul comun | 323 |
| 3. Gardul comun | 323 |
| c) <i>Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente ori spații cu altă destinație</i> | 324 |
| 1. Preliminarii. Sediul materiei | 324 |
| 2. Obiectul și structura coproprietății | 326 |

| | |
|---|------------|
| 3. Natura juridică a coproprietății..... | 328 |
| 4. Asociația de proprietari. Înființare | 330 |
| 5. Drepturile și obligațiile proprietarilor | 334 |
| 6. Organizarea și funcționarea asociației de proprietari..... | 343 |
| 7. Administrarea în asociația de proprietari | 348 |
| 8. Încetarea coproprietății forțate..... | 349 |
| 9. Comparație între proprietatea comună pe cote-părți obișnuită și coproprietatea forțată și perpetuă..... | 350 |
| B. Proprietatea comună în devălmășie | 353 |
| C. Proprietatea periodică (partajabilă în timp) | 360 |
| §16. Proprietatea aparentă | 364 |
| Capitolul V. Posesia | 371 |
| §1. Considerații generale..... | 371 |
| §2. Noțiune și definiție..... | 374 |
| §3. Scurt istoric | 376 |
| §4. Natura juridică a posesiei..... | 377 |
| §5. Caracterele posesiei..... | 378 |
| §6. Domeniul posesiei..... | 379 |
| §7. Elementele posesiei | 379 |
| §8. Posesia și detenția precară..... | 385 |
| §9. Posesia și proprietatea aparentă | 389 |
| §10. Dobândirea și pierderea posesiei | 389 |
| §11. Dovada posesiei | 390 |
| §12. Calitățile și viciile posesiei | 392 |
| 1. Discontinuitatea posesiei..... | 393 |
| 2. Violența..... | 394 |
| 3. Clandestinitatea..... | 395 |
| 4. Echivocul | 396 |
| §13. Intervertirea precarității | 398 |
| §14. Efectele posesiei | 399 |
| 1. Posesia creează o prezumție de proprietate în persoana posesorului | 400 |
| 2. Posesorul de bună-credință dobândește în proprietate fructele bunului asupra căruia exercită posesia..... | 401 |
| 3. Apărarea posesiei prin acțiunile posesorii | 405 |
| §15. Posesia în dreptul german, în dreptul elvețian și în dreptul englez | 411 |
| 1. Posesia în dreptul german | 411 |
| 2. Posesia în dreptul elvețian..... | 412 |
| 3. Posesia în dreptul englez..... | 416 |

| | |
|---|------------|
| Capitolul VI. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale..... | 422 |
| §1. Considerații preliminare..... | 422 |
| §2. Acțiunea în grănițuire, acțiunea negatorie, acțiunea confesorie | 423 |
| §3. Acțiunea în revendicare | 426 |
| 1. Noțiune, definiție..... | 426 |
| 2. Caracterele acțiunii în revendicare..... | 431 |
| 3. Categoriile de acțiuni în revendicare..... | 432 |
| §4. Revendicarea bunurilor imobile | 432 |
| 1. Prima problemă: proba dreptului de proprietate | 432 |
| 2. A doua problemă: acțiunea în revendicare este, în principiu, imprescriptibilă | 440 |
| §5. Revendicarea imobilelor preluate abuziv de către stat sau alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989..... | 443 |
| §6. Revendicarea bunurilor mobile | 453 |
| 1. Maxima „în materie de mobile posesia valorează titlul” – „ <i>en fait de meubles la possession vaut titre</i> ” | 453 |
| 2. Fundamentul juridic al regulii cuprinse în art. 1909 C. civ. | 454 |
| 3. Regula prevăzută de art. 1909 C. civ. | 456 |
| 4. Condițiile de invocabilitate a art. 1909 C. civ. | 457 |
| 5. Regula instituită de art. 1909 alin. (1) C. civ. este inaplicabilă în cazul bunurilor pierdute sau furate..... | 459 |
| 6. Reguli derogatorii prevăzute de art. 1910 C. civ. | 460 |
| §7. Efectele acțiunii în revendicare..... | 460 |
| §8. Revendicarea bunurilor proprietate publică | 463 |
| Capitolul VII. Dezmembrămintele dreptului de proprietate | 466 |
| §1. Considerații generale..... | 466 |
| §2. Uzufructul | 468 |
| 1. Definiție | 468 |
| 2. Scurt istoric | 469 |
| 3. Caracterele juridice ale uzufructului | 470 |
| 4. Inconveniente ale uzufructului..... | 473 |
| 5. Uzufructul și proprietatea..... | 475 |
| 6. Uzufructul și închirierea..... | 476 |
| 7. Natura juridică a uzufructului | 477 |
| 8. Obiectul dreptului de uzufruct..... | 479 |
| 9. Constituirea dreptului de uzufruct..... | 484 |
| 10. Modalitățile uzufructului..... | 486 |

| | |
|--|-----|
| 11. Drepturile și obligațiile uzufructuarului..... | 489 |
| A. Drepturile uzufructuarului cu privire la dreptul său de uzufruct | 489 |
| B. Drepturile uzufructuarului asupra lucrului | 492 |
| 12. Obligațiile uzufructuarului | 497 |
| A. Obligațiile uzufructuarului în momentul intrării în folosița bunului sau bunurilor..... | 497 |
| B. Obligațiile uzufructuarului pe durata uzufructului | 498 |
| C. Obligațiile uzufructuarului la încetarea uzufructului..... | 503 |
| 13. Drepturile și obligațiile nudului proprietar | 503 |
| A. Drepturile nudului proprietar asupra dreptului său | 504 |
| B. Drepturile nudului proprietar asupra lucrului..... | 504 |
| C. Obligațiile nudului proprietar | 505 |
| 14. Stingerea uzufructului | 509 |
| A. Cauze specifice..... | 509 |
| B. Cauze accidentale..... | 512 |
| 1. Cauze care țin de uzufructuar..... | 512 |
| 2. Cauze care țin de bunul grevat de uzufruct | 516 |
| 3. Cauze care țin de constituirea uzufructului | 518 |
| 15. Evaluarea dreptului de uzufruct și a celorlalte dezmembrăminte | 520 |
| 16. Lichidarea uzufructului | 521 |
| §3. Dreptul de uz și de abitație | 523 |
| §4. Dreptul de servitute | 525 |
| 1. Considerații generale..... | 525 |
| 2. Sediul materiei | 526 |
| 3. Scurt istoric | 527 |
| 4. Caracterele juridice ale dreptului de servitute | 529 |
| 5. Utilitatea servituților | 534 |
| 6. Natura juridică a servituților..... | 535 |
| 7. Distincția dintre servitute, pe de o parte, și uzufruct, obligații și obligații <i>propter rem</i> , de altă parte | 540 |
| 8. Clasificarea servituților | 542 |
| A. Servituțiile naturale | 546 |
| B. Servituțiile legale..... | 549 |
| C. Servituțiile stabilite prin <i>facta omulii</i> | 556 |
| 9. Modurile de constituire a servituților stabilite prin <i>facta omulii</i> | 557 |
| 10. Exercițarea servituților..... | 562 |
| 11. Accesoriile servituții | 563 |
| 12. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant..... | 564 |
| 13. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit..... | 565 |
| 14. Stingerea servituților..... | 566 |

| | |
|--|-----|
| 15. Servituți administrative..... | 569 |
| A. Definiție..... | 569 |
| B. Obiectul servituților administrative | 570 |
| C. Natura juridică a servituților administrative | 571 |
| D. Caracterele și regimul juridic al servituților de utilitate publică..... | 573 |
| §5. Dreptul de superficie..... | 576 |
| 1. Definiție | 576 |
| 2. Scurt istoric | 580 |
| 3. Caracterele juridice ale dreptului de superficie | 581 |
| 4. Natura juridică a dreptului de superficie..... | 583 |
| 5. Constituirea dreptului de superficie..... | 587 |
| 6. Exercițarea dreptului de superficie | 591 |
| 7. Stingerea dreptului de superficie | 592 |
| §6. Drepturile reale de folosință..... | 594 |

Capitolul VIII. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate

| | |
|---|------------|
| și a celorlalte drepturi reale | 598 |
| §1. Noțiuni introductive..... | 598 |
| §2. Clasificarea modurilor de dobândire a drepturilor reale | 600 |
| §3. Convenția sau contractul ca mod de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale..... | 602 |
| §4. Accesiunea sau incorporațiunea..... | 608 |
| 1. Accesiunea imobiliară naturală..... | 609 |
| 2. Accesiunea imobiliară artificială | 614 |
| A. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de un proprietar pe terenul său cu materialele proprietatea altei persoane (art. 493 C. civ.) | 615 |
| B. Accesiunea construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări făcute de o persoană cu materialele sale pe un teren aflat în proprietatea altuia (art. 494 C. civ.) | 617 |
| 3. Accesiunea mobilă..... | 629 |
| §5. Tradițiunea | 631 |
| §6. Ocupațiunea | 632 |
| 1. Definiție | 632 |
| 2. Ocupațiunea și <i>res nullius</i> | 633 |
| 3. Ocupațiunea și bunurile părăsite (<i>res derelictae</i>)..... | 637 |
| 4. Comoara sau tezaurul (juridic, termenii sunt sinonimi) | 638 |
| §7. Hotărârea judecătorească..... | 643 |
| §8. Uzucapiunea (prescripția achizitivă) | 643 |
| 1. Noțiune și justificare | 643 |
| 2. Domeniul de aplicare a uzucapiunii | 645 |

| | |
|---|------------|
| 3. Sediul materiei | 645 |
| 4. Uzucapiunea în sistemul Codului civil..... | 646 |
| A. Posesia să se întemeieze pe un just titlu..... | 648 |
| B. Posesia trebuie să fie de bună-credință | 651 |
| 5. Calculul termenului de prescripție | 653 |
| 6. Întreruperea și suspendarea cursului uzucapiunii..... | 653 |
| 7. Joncțiunea posesiilor | 654 |
| 8. Efectele uzucapiunii | 656 |
| 9. Uzucapiunea în sistemul vechilor cărți funciare | 657 |
| 10. Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare..... | 660 |
| | |
| Capitolul IX. Publicitatea imobiliară..... | 662 |
| §1. Considerații generale..... | 662 |
| §2. Scurt istoric | 664 |
| §3. Sistemul registrelor de transcripțiuni și înscripțiuni..... | 665 |
| §4. Sistemul cărților funciare..... | 666 |
| §5. Acțiunile de carte funciară | 671 |
| 1. Acțiunea în prestație tabulară..... | 671 |
| 2. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară | 674 |
| §6. Noile cărți funciare..... | 677 |
| 1. Generalități | 677 |
| 2. Scurtă privire istorică asupra primelor începuturi ale cadastrului | 679 |
| 3. Registrul cadastral de publicitate imobiliară..... | 680 |
| 4. Cărțile funciare..... | 681 |
| 5. Imobilul..... | 682 |
| 6. Principiile noilor cărți funciare..... | 683 |
| 7. Înscrierile în cartea funciară | 689 |
| 8. Efectele înscrierii în cartea funciară..... | 694 |
| | |
| Bibliografie uzuală..... | 695 |
| | |
| Index..... | 697 |