

DREPTUL ȘI PROPRIETATEA. DREPTUL DE PROPRIETATE

Vasile – Sorin Curpăn

Cosmin-Ștefan Burleanu

Dintre drepturile reale principale cel mai important și mai complet în ceea ce privește atribuțiile pe care le conferă titularilor săi este **dreptul de proprietate**.

Elementele definiției ale dreptului de proprietate rezultă atât din atribuțiile care stau la baza sa cât și din modul de exercitare a acestor atribuții.

În ce privește atribuțiile dreptul de proprietate cuprinde în conținutul său **dreptul de posesie, dreptul de folosință și dreptul de dispoziție**.

Cu privire la exercitarea atribuțiilor precizăm **modul exclusiv și perpetuu prin putere și în interes propriu** al titularului dreptului de proprietate.

Putem defini **dreptul de proprietate** ca fiind acel drept real care îi permite titularului său să posede, să folosească și să dispună de obiectul său – bun mobil sau imobil – în mod exclusiv și perpetuu prin putere și în interes propriu în conformitate cu dispozițiile legale.

Art. 480 din Codul Civil Român menționează **definiția legală** a proprietății.

„Proprietatea este dreptul pe care îl are cineva **de a se bucura și a dispune** de un lucru, în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

Critica definiției legale dată dreptului de proprietate pune în evidență chestiuni care se impun a fi lămurite și completate.

În primul rând se constată că în textul legal nu sunt enumerate toate atribuțiile dreptului de proprietate. Se face referire doar la dreptul de dispoziție. Dreptul de posesie și dreptul de folosință sunt probabil incluse în expresia „a se bucura”.

În al doilea rând textul prevede că dreptul de proprietate este un **drept absolut**. În loc de a fi menționat **caracterul perpetuu** este subliniată, în mod expres, existența absolută a dreptului de proprietate.

Unii autori au criticat prevederea caracterului absolut considerând că acesta ar fi antisocial și antijuridic.

Dacă dreptul de proprietate privată ar fi absolut, acesta nu ar mai putea fi dezmembrat. Ori, dreptul de proprietate privată poate fi dezmembrat în ceea ce privește atribuțiile sale, constituindu-se drepturi reale principale formate pe baza dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată (uzufruct, abitație, servitute, suprafață, uz), fără a se nega în nici un fel principalul atribut al dreptului de proprietate, respectiv dreptul de dispoziție.

Totuși, caracterul absolut al dreptului de proprietate menționat în definiția legală se poate admite avându-se în vedere că dreptul de proprietate, fiind un drept subiectiv civil cu caracter patrimonial real, este din punct de vedere al gradului de opozabilitate **un drept absolut**.

Atribuțiile dreptului de proprietate.

Succintă analiză a acestora.

Atribuțiile dreptului de proprietate sunt: posesia, folosința și dispoziția. Acestea pot aparține unui singur titular (plenitudinea dreptului de proprietate) sau pot avea titulari diferiți (posesia și folosința aparținând unui titular în timp ce dispoziția să aparțină altui titular). În acest din urmă caz ne

aflăm în prezența dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată formate pe baza atributelor posesiei și folosinței exercitate de un alt subiect de drept în timp ce dreptul de dispoziție aparține proprietarului bunului – nudului proprietar.

*. **Posesia ca atribut al dreptului de proprietate**

Posesia reprezintă o stare de fapt care constă în stăpânirea unui lucru de către un subiect de drept care se consideră a fi titularul unui drept real asupra lucrului respectiv.

Posesorul are prerogativa de a stăpâni în fapt, în mod direct și nemijlocit, bunurile mobile sau bunurile imobile ce formează obiectul dreptului de proprietate. Totodată posesorul poate consimți ca stăpânirea în fapt a lucrului să se efectueze de o altă persoană, în numele și în interesul său.

Art. 1846 alin. (2) din Codul Civil prevede: „posesiunea este deținerea unui lucru sau folosirea de un drept, exercitată, una sau alta, de noi înșine sau de altul în numele nostru”.

*. **Folosința ca atribut al dreptului de proprietate**

Folosința – ca atribut al dreptului de proprietate – constituie prerogativa în baza căreia titularul poate folosi bunurile imobile care formează obiectul proprietății sale dobândind fructele și veniturile pe care aceste bunuri au aptitudinea de a le produce.

Proprietarul poate utiliza atât material, cât și juridic bunurile care formează obiectul dreptului său de proprietate.

*. **Dispoziția ca atribut al dreptului de proprietate**

Dispoziția reprezintă un atribut caracteristic al dreptului de proprietate. Aceasta constă în aptitudinea titularului dreptului de proprietate de a efectua acte juridice cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, de a constitui alte drepturi reale principale sau accesorii asupra respectivului bun. El poate distruge, în materialitatea sa, bunul asupra căruia exercită dreptul său de proprietate.

Caracterele definatorii ale dreptului de proprietate

Dreptul de proprietate prezintă două caractere definatorii, principale și permanente: **caracterul exclusiv** și **caracterul perpetuu**.

*. **Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate**

Numai proprietarul sau, după caz, proprietarii au prerogativa să exercite atribuțiile dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile sau imobile care formează obiectul acestuia.

Acest caracter prezintă și anumite limite care se obiectivează, fie cu acordul proprietarului, fie sunt impuse datorită unor situații sociale, economice sau juridice.

Limitele stabilite cu acordul titularului dreptului de proprietate.

Titularul dreptului de proprietate poate consimți în privința unor restricții care să limiteze caracterul exclusiv al acestui drept real principal.

Astfel, titularul dreptului de proprietate asupra unui bun imobil poate constitui în favoarea altui subiect de drept un drept de uzufruct, o servitute în folosul fondului vecin, etc.

Limite impuse titularului dreptului de proprietate.

Aceste limitări se realizează fără consimțământul proprietarului. Ele se realizează în baza legii: servituțiile naturale, servituțiile legale și proprietatea comună pe cote părți forțată și perpetua care nu poate fi separată de fondul dreptului de proprietate.

În privința stării de coproprietate forțată și perpetuă avem în vedere: părțile comune din clădirile cu mai multe apartamente proprietate privată sau starea de coproprietate forțată și perpetuă asupra lucrurilor care sunt afectate utilizării a două imobile vecine: fântânile, drumurile, zidurile despărțitoare ș.a.

Restricții care afectează caracterul exclusiv al dreptului de proprietate imobiliară cu referire la construcții.

Regimul juridic al construcțiilor determină anumite restricții cu privire la caracterul exclusiv al dreptului de proprietate imobiliară. Dintre acestea precizăm următoarele:

- se poate construi doar pe terenurile situate în intravilanul localităților;
- trebuie obținută, în prealabil, autorizația de construcție de la autoritatea publică competentă din cadrul administrației publice locale;
- trebuie respectate servituțiile legale în raport cu proprietatea vecină. Aceste servituții legale se referă la: scurgerea apelor de ploaie; deschiderea de ferestre sau balcoane la distanțe mai mici decât cele prevăzute de lege; plantarea de arbori la anumite distanțe față de hotarul dintre proprietățile vecine.

***. Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate.**

Caracterul perpetuu se raportează la durata în timp a dreptului de proprietate. Această durată în timp depinde de existența materială a bunurilor – mobile sau imobile – asupra cărora se exercită prerogativele juridice ale dreptului de proprietate. Desigur, bunurile – în sens de lucruri – pe durata existenței lor pot aparține aceluiași proprietar sau pot aparține succesiv unor proprietari diferiți.

Este posibil ca titularul dreptului de proprietate să transmită unui alt subiect de drept, prin acte în vii sau pentru cauză de moarte, dreptul său de proprietate asupra unui bun sau asupra unei mase determinate de bunuri. Astfel, dreptul de proprietate trece dintr-un patrimoniu într-un alt patrimoniu, perpetuându-se în timp.

Trecerea dintr-un patrimoniu în altul a dreptului de proprietate poate avea diverse cauze dar, de regulă, aceste cauze au fie un caracter voluntar, fie un caracter forțat.

Cauzele voluntare – implică consimțământul titularului dreptului de proprietate de a transmite sau de a abandona bunul respectiv.

Această transmitere se realizează prin acte între vii – vânzarea – cumpărarea; donația; schimbul – sau prin acte pentru cauza de moarte (legatul testamentar). În privința succesiunii legale este prezumată voința defunctului de transmitere a bunurilor sale potrivit dispozițiilor legale.

În privința **abandonării bunului** – aceasta constă în părăsirea acestuia de către proprietar. Abandonarea reprezintă o renunțare a titularului dreptului de proprietate la bunul respectiv. Această renunțare se poate realiza expres sau implicit (tacit).

Abandonarea se referă exclusiv la bunurile mobile. Pentru bunurile imobile o eventuală abandonare ar conduce la aplicarea dispozițiilor art. 646 Cod Civil în sensul că aceste bunuri (imobile) fiind fără stăpân se cuvin statului.

Cauzele forțate – presupun transmiterea dreptului de proprietate, fără consimțământul proprietarului, către stat.

- **Confiscarea** – reprezintă o cauză forțată, deoarece bunul sau bunurile confiscate trec gratuit în proprietatea statului. Confiscarea are caracter de sancțiune.

Art. 118 din Codul penal consacră „confiscarea specială” și determină bunurile pe care instanța de judecată penală trebuie să le confişte de la inculpat;

- **Exproprierea pentru cauză de utilitate publică** – care are în vedere bunurile imobile, conform dispozițiilor art. 481 Cod Civil.

Formele dreptului de proprietate.

În România, dreptul de proprietate prezintă două mari forme, în raport de titularul acestui drept subiectiv civil, cu caracter patrimonial, real:

- dreptul de proprietate publică care aparține statului și altor entități publice;
- dreptul de proprietate privată care aparține, în principiu, oricărui subiect de drept – persoană fizică sau persoană juridică.

Distincția menționată anterior este de ordin constituțional. Art. 136 alin. (1) prevede: „Proprietatea este publică sau privată”.

Statul se prezintă ca titular al dreptului de proprietate publică dar poate fi titular și al dreptului de proprietate privată.

***. Dreptul de proprietate publică.**

Dreptul de proprietate publică – reprezintă acel drept subiectiv civil, cu caracter patrimonial, real care aparține statului, organelor administrației locale, instituțiilor bugetare de stat, altor unități cu capital integral sau majoritar de stat, asupra unor bunuri mobile sau imobile determinate, exercind asupra acestora atributele posesiei și folosinței și, în limitele determinate de lege, atributul dispoziției, în mod exclusiv și perpetuu, prin putere proprie și în interesul întregii națiuni sau în interes local, în condițiile prevăzute de lege.

Dreptul de proprietate publică prezintă următoarele **caractere juridice: este inalienabil; este imprescriptibil; are caracter exclusiv și este insesizabil.**

Este inalienabil – în sensul că bunurile care formează obiectul său nu pot fi incluse în circuitul civil general;

Este imprescriptibil – atât din punct de vedere extinctiv, cât și sub aspect achizitiv.

Este un drept exclusiv – acest drept de proprietate nu poate fi dezmembrat. Așa fiind, la dreptul de proprietate publică, posesia și folosința nu pot forma conținutul altor drepturi reale

principale care să aparțină unor terțe subiecte de drept. Asupra bunurilor care formează obiect al dreptului de proprietate publică nu se pot institui nici drepturi reale accesorii.

Este innesizabil – în sensul că bunurile proprietate publică nu pot fi urmărite și executate silit. Statul fiind considerat solvabil, creanțele asupra acestuia sunt garantate.

Exercitarea dreptului de proprietate publică.

Dreptul de proprietate publică cu cele trei atribute ale sale – posesia, folosința și dispoziția – dispune de un regim juridic specific. Am precizat deja că nu se pot constitui alte drepturi reale principale – pe baza posesiei și folosinței – în privința bunurilor proprietate publică.

Două chestiuni de interes trebuiesc analizate: dobândirea fructelor naturale și concesiunea și închirierea.

Fructele naturale se cuvin subiectului de drept care administrează bunul proprietate publică.

Concesiunea sau închirierea constau în darea în folosință, pe un termen limitat și prestabilit, a unor bunuri mobile sau imobile care formează obiectul dreptului de proprietate publică.

În schimbul transmiterii folosinței vremelnice a bunului, instituția sau unitatea care are bunul în administrare dobândește un venit anual fix (la concesiune) sau o sumă bănească negociabilă (la închiriere) din partea subiectului de drept care utilizează efectiv bunul.

Concesionar sau locatar poate fi orice subiect de drept – persoană fizică sau persoană juridică – fie de cetățenie sau naționalitate română, fie de cetățenie sau de naționalitate străină.

Determinarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor.

Terenurile prin natura lor sunt bunuri imobile. Aparțin domeniului public, conform prevederilor legii fondului funciar, terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, căi de comunicație, albiile râurilor și ale fluviilor, țărmurile mării și terenurile afectate pentru nevoile apărării țării. Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental **sunt exclusiv în proprietatea publică** (art. 136 alin. (3) din Constituția României).

Aceasta înseamnă că respectivele bunuri nu pot face obiectul dreptului de proprietate privată, sub nici o condiție.

Este însă posibil ca bogățiile subsolului – care sunt proprietate publică – să fie situate pe un teren care este proprietate privată. Cum se rezolvă această problemă? Proprietarul terenului urmează a fi expropriat pentru cauză de utilitate publică, primind o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Determinarea dreptului de proprietate publică asupra unor bunuri mobile sau imobile, altele decât terenurile.

Cu privire la **construcțiile și clădirile afectate unor servicii publice** – acestea trebuiesc considerate ca făcând parte dintre obiectele dreptului exclusiv de proprietate publică.

Clădirile organelor centrale ale statului – Parlament, Guvern, Consiliul Superior al Magistraturii, ministere – ale organelor administrației publice locale – prefecturi, primării, sediile consiliilor județene și a celor locale – universitățile publice, spitalele, bibliotecile ș.a. sunt obiect al proprietății publice.

Cu referire la **bunurile mobile care sunt afectate îndeplinirii unui serviciu public** – și ele trebuie considerate ca formând obiect al dreptului de proprietate publică. Exemple de astfel de bunuri: mobilierul și dotările dintr-o instituție publică; cărțile din bibliotecile publice; instrumentarul medical și chirurgical din spitale, ș.a..

Cum se dobândește dreptul de proprietate publică?

Dreptul de proprietate publică se dobândește: **prin dispoziția legii** și respectiv **prin exproprierea pentru cauză de utilitate publică**.

Legea este aceea care recunoaște dreptul de proprietate publică. Tot legea (constituțională și organică) prevede care bunuri constituie obiect exclusiv al proprietății publice. Practic, quasitotalitatea bunurilor care formează obiect al proprietății publice sunt indicate expres de actele normativ-juridice.

Exproprierea pentru o cauză de utilitate publică constituie un mod de dobândire a bunurilor în proprietatea publică. Acest mod de dobândire se rezumă, în final, tot la dispoziția legii, deoarece instituția menționată este prevăzută în dispozițiile legale în vigoare.

Exproprierea se realizează prin hotărâre a Guvernului României. Bunul expropriat trece în proprietatea publică liber de orice sarcină reală.

Sarcinile potențial existente asupra bunului expropriat se translează asupra despăgubirii, prin efectul subrogației reale.

Prin exproprierea pentru cauză de utilitate publică, bunul supus exproprierii iese din sfera dreptului de proprietate privată și cade în domeniul dreptului de proprietate publică.

***. Dreptul de proprietate privată.**

Dreptul de proprietate privată – reprezintă acel drept subiectiv civil, cu caracter patrimonial, real care aparține statului, persoanelor fizice sau persoanelor juridice, asupra unor bunuri mobile sau imobile, nedeterminate, exercitând asupra lor atributele posesiei, folosinței și dispoziției, în mod exclusiv și perpetuu, prin putere și în interes propriu în condițiile determinate de lege.

Dreptul de proprietate privată dispune de următoarele **caractere juridice**: **este alienabil; este prescriptibil; caracterul exclusiv comportă discuții**; este un drept sesizabil.

Este alienabil – în sensul că bunurile asupra cărora se exercită dreptul de proprietate privată sunt în circuitul civil general.

Este prescriptibil – din punct de vedere achizitiv. Prin posesie utilă de lungă durată bunurile imobile pot fi uzucapate. Bunurile mobile, potrivit dispozițiilor art. 1909 Cod Civil, se prescriu prin simplul fapt al posesiunii lor, fără să fie nevoie de curgerea unui interval de timp. Cel care posedă este prezumat a fi proprietarul bunului.

Prin uzucapiune pot fi dobândite imobile, terenuri sau construcții.

Caracter exclusiv – comportă discuții, în sensul că dreptul de proprietate privată poate exista în plenitudinea atributelor sale. Este cazul proprietarului care exercită atributele profesiei, folosinței și dispoziției.

Dar, atributele posesiei și folosinței pot fi exercitate de un alt subiect de drept (uzufructuar, titularul dreptului de uz etc.). în aceste condiții, proprietarul, ca titular al dreptului său, are doar atributul esențial al dispoziției (este un nud proprietar).

Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată generează relativizarea caracterului exclusiv al acestui drept real principal.

Este sesizabil – în sensul că dreptul de proprietate privată, prin bunurile asupra cărora se exercită, poate fi urmărit. Altfel spus, lucrurile care formează obiect al dreptului de proprietate privată pot fi urmărite în vederea executării silită.

Executarea silită se întinde asupra tuturor bunurilor mișcătoare și nemișcătoare ale datornicului afară de excepțiile admise de lege.

Determinarea dreptului de proprietate privată a statului.

Dreptul de proprietate privată a statului are un caracter limitat. Aceasta în sensul că, de principiu, dreptul de proprietate privată aparține persoanelor fizice și persoanelor juridice.

Totuși, statul poate deține în proprietate privată bunuri mobile și bunuri imobile.

Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot dobândi bunuri în proprietate privată prin multiple moduri: dispoziția legii; succesiunile vacante; confiscările.

Prin **dispoziția legii** – statul poate dobândi anumite bunuri. Astfel, terenurile situate în intravilanul localităților care au aparținut cooperativelor decedați fără moștenitori, au trecut în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale: comună, oraș sau municipiu. Unitățile administrativ-teritoriale au aptitudinea de a înstrăina respectivele terenuri prin acte juridice translative de proprietate, cu titlu oneros (vânzare – cumpărare).

Sucesiunile vacante – sunt acele succesiuni rămase fără moștenitori legali sau testamentari. Ele revin statului și intră efectiv în dreptul de proprietate privată a acestuia. Statul întotdeauna acceptă succesiunile vacante sub beneficiu de inventar.

Confiscările – au un caracter de sancțiune. Prin confiscare bunurile trec în proprietatea privată a statului în mod gratuit, din proprietatea privată a altor subiecte de drept.

Confiscarea are natură penală sau contravențională. Art. 44 alin. (9) din Constituția României prevede: „Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții **pot fi confiscate** numai în condițiile legii”.

Dacă bunurile confiscate au fost grevate de sarcini reale înainte de confiscare, ele trec în proprietatea privată a statului împreună cu acele sarcini reale.

Determinarea dreptului de proprietate privată a persoanelor fizice.

Persoanele fizice dețin în proprietate privată o gamă variată de bunuri mobile și de bunuri imobile.

Vom încerca să determinăm două categorii de bunuri imobile asupra cărora persoanele fizice exercită prerogativele juridice ale dreptului de proprietate privată.

***. Terenurile cu sau fără construcții**

Terenurile pot aparține persoanelor fizice, în proprietate privată.

Stabilirea dreptului de proprietate privată s-a realizat, la cerere, prin **eliberarea titlului de proprietate**.

În cazul titularilor decedați, titlul de proprietate se emite pe numele tuturor succesorilor. Aceștia vor proceda la partajarea, fie voluntară, fie judecătorească, a terenului.

Terenurile cu sau fără construcții sunt în circuitul civil general. Așa fiind, persoanele fizice titulare a dreptului de proprietate privată imobiliară le pot înstrăina, cu titlu oneros sau gratuit, prin acte juridice între vii sau pentru cauză de moarte.

***. Casa de locuit**

Constituie obiect al dreptului de proprietate privată a persoanelor fizice. Persoanele fizice pot construi cu mijloace proprii sau cu credite ori pot să cumpere casa de locuit de la un alt subiect de drept.

Dreptul de proprietate asupra casei de locuit poate să aparțină unei singure persoane, după cum poate să constituie o proprietate comună în devălmășie, specifică soților.

Determinarea dreptului de proprietate privată a persoanelor juridice

Orice persoană juridică pentru a deveni subiect al raporturilor juridice civile trebuie să îndeplinească, în mod cumulativ, următoarele condiții: să posede o organizare de sine stătătoare; să aibă un patrimoniu propriu, distinct de patrimoniul persoanelor care o compun; să aibă un scop determinat în acord cu interesul public, general, în ceea ce privește activitatea pe care o desfășoară.

Persoanele juridice sunt titulare ale dreptului de proprietate privată având ca obiect diverse bunuri mobile sau imobile.

Determinarea dreptului de proprietate privată a societăților comerciale și asociațiilor agricole

Societățile comerciale și asociațiile agricole reprezintă persoane juridice de tip asociativ, având un scop lucrativ, patrimonial. Ele iau naștere în temeiul unui contract de societate și a unui statut de constituire.

Aceste înscrisuri stipulează capitalul vărsat și bunurile trecute în proprietatea societății.

Prin **efectul voinței asociaților** persoana juridică cu scop patrimonial dobândește dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile sau imobile transferate de aceștia (de asociați).

Dreptul de proprietate privată aparținând persoanelor juridice cu scop patrimonial prezintă o serie de trăsături specifice:

- ia naștere și se perpetuează în temeiul actelor constitutive, pe baza voinței liber manifestate de către asociați;
- este inclus în patrimoniul persoanelor juridice;
- profitul realizat poate fi împărțit între asociați, proporțional cu aportul fiecăruia.

Dreptul de proprietate privată a altor persoane juridice

Ne referim la persoanele juridice fără scop patrimonial: partide politice; asociații sportive; societăți culturale etc.

Aceste persoane juridice dispun de dreptul de proprietate privată asupra bunurilor care le aparțin.

Întreținerea acestor bunuri se realizează din donații, sponsorizări și din cotizațiile membrilor care compun persoanele juridice fără scop patrimonial.

*

*

*

La încheierea acestui capitol ne exprimăm profundul nostru respect față de memoria regretaților noștri mari profesori: prof. Univ. Dr. Dumitru Radu și conf. Univ. Dr. Dinu Velicu – fost decan al Facultății de Drept. Amintirea celor doi mari doctrinari ai dreptului, care ne-au destăinuit în toată splendoarea sa Știința Dreptului o vom purta în sufletul nostru cât vom trăi.

De altfel, succintele expuneri din cadrul acestui capitol, au la bază studiile și cursurile universitare elaborate de cei doi doctrinari ai Dreptului Civil Român.

*

*

*

