



ASPECTE INTRODUCATIVE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE

Georgiana SOARE,
doctorandă

Summary

By property we understand the whole relations between people and their things appurtenance. These relations are being previewed in specific regulations. The property right it's a subjective right that express the possession over a thing. In the virtue of this right the owner can posses, can use and can dispose from that thing, in his own interest and by his own power but respecting the limits imposed by law. There are some important characteristics that the property law presents like absoluteness, exclusiveness, perpetual.

Keywords: property right, real right, patrimonial right, civil law institution, attributes, possession, use ness, disposal right, absoluteness, exclusiveness, perpetual.

Rezumat

Prin proprietate se înțelege totalitatea relațiilor dintre oameni privind însușirea bunurilor, relații reglementate de norme sociale specifice diferitelor epoci istorice. Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie apropiierii unui lucru, prin care permite titularului să posedă, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente. Dreptul de proprietate prezintă o serie de caractere – absolut, exclusiv și perpetuu.

Cuvinte-cheie: drept de proprietate, drept real, drept patrimonial, instituție de drept civil, atribute, posesie, folosință, drept de dispoziție, caractere absolut, exclusiv, perpetuu.

Introducere. Dreptul de proprietate este cel mai important și mai amplu drept real; el este „prototipul” drepturilor reale, prin drept real înțelegând puterea juridică exercitată direct asupra unui lucru și care permite titularului de a reține în tot sau în parte din utilitățile sale economice. El este un drept real care absoarbe toate utilitățile lucrului sau bunului și nu are ca limită decât lucrul însuși. Proprietatea este un drept complet. Dreptul de proprietate este un drept total pentru că proprietarul are toate puterile asupra bunului său.

Actualitatea temei. Dreptul de proprietate ca drept fundamental este o temă foarte mult discutată și foarte mult mediatizată în domeniile juridic, economic și politic. Dreptul de proprietate este un drept de origine incontestabilă, foarte strâns legat de viața omului, de bunăstarea individului, de bunăstarea societății. Proprietatea a fost și rămâne prilej de bucurie, dar și de conflict, proprietatea poate explica în fond multe reușite și nereușite ale societății.

Dreptul de proprietate este o prerogativă inerentă naturii umane, un mijloc de atingere a valorilor umane recunoscute, o concesie a legiuitorului. Această concesie este făcută în considerare a aspirațiilor fundamentale ale omului.

Scopul acestui articol este de a evidenția importanța dreptului de proprietate în perioada actuală, de a încerca definirea acestei noțiuni, având în vedere numeroasele opinii în doctrină cu nenumărate valențe, precum și clarificarea conținutului acestui drept reprezentat de cele trei atribute, respectiv *posesie, folosință și dispoziție*.

Expunerea materialului cercetat.

Dreptul de proprietate, fiind o instituție centrală a dreptului civil a ocazionat o definiție care a devenit celebră; este vorba despre definiția pe care o dă art. 480 din Codul civil, potrivit căreia „proprietatea este dreptul ce-l are cineva de a se bucura și de a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

Prin proprietate se înțelege totalitatea relațiilor dintre oameni privind însușirea bunurilor, relații reglementate de norme sociale specifice diferitelor epoci istorice. Sub acest aspect, proprietatea presupune exercitarea atributelor de proprietar asupra unor bunuri determinate sau determinabile în mod direct și nemijlocit. Ca raport social-economic, proprietatea exprimă apropierea unor bunuri corporale sau incorporeale de către titularii ei, precum și exercitarea de către aceștia a atributelor proprietății prin putere proprie și în interes propriu, dar cu respectarea dispozițiilor legale [5].

În ceea ce privește conținutul dreptului de proprietate, în literatura de specialitate s-a apreciat că acesta include mai multe elemente: însușirea ca posesie, folosirea obiectului proprietății, dispoziția asupra acestuia, dreptul de a culege fructele, precum și dreptul de gospodărire, administrare și gestionare.

În literatura de specialitate, s-a considerat că dreptul de proprietate este „cel mai întins dintre toate drepturile reale și cel mai complet dintre toate drepturile subiective”, deoarece conferă titularului său exercițiul tuturor prerogativelor pe care legea i le recunoaște.

De asemenea, proprietatea a fost caracterizată ca „un drept în virtutea căruia o persoană poate să facă dintr-un lucru tot ce dorește, o completă libertate de acțiune fiind recunoscută proprietarului asupra lucrului care face parte din dreptul său de proprietate”, în afară de excepțiile fixate prin lege ori convenție [3].

Codul civil francez, în articolul 544 dă dreptului de proprietate o definiție devenită clasică. Ea a fost preluată în Codul civil român de la 1864 în articolul 480. Legiuitorul român definește în art. 480 Cod civil dreptul de proprietate ca fiind „dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”.

S-a reșosat acestei formulări că a utilizat termenul nejuridic „a se bucura”, spre a exprima atributele clasice ale acestui drept: *jus utendi* și *jus fruendi*, ori că a omis menționarea caracterului perpetuu al acestuia. În ce privește sublinierea în definiție a caracterului absolut, s-a considerat că *ad literam* acesta este antijuridic și antisocial.

Într-o opinie contrară, s-a remarcat caracterul intuitiv și practic al definiției date în articolul 480 Cod civil, aceasta fiind construită prin enumerarea atributelor și a caracterelor dreptului de proprietate. Cu privire la termenul „a se bucura”, s-a apreciat că acesta trebuie interpretat ca exprimând dreptul de *întrebuința* bunul (*usus*) și de *a-i culege fructele* (*fructus*).

Completând prevederile art. 480 Cod civil, art. 482 precizează că: „proprietatea unui lucru mobil sau imobil dă drept



asupra tot ce produce lucrul și asupra tot ce se unește ca accesoriu cu lucrul într-un mod natural sau artificial”.

Unii autori au criticat această definiție, atât pentru faptul că dreptul de proprietate este considerat numai prin unele dintre atributele sale – *usus* și *abusus* – un alt atribut (*fructus*) fiind ilustrat de textul art. 482 Cod civil, cât și pentru că ignoră unul dintre caracterele sale esențiale, și anume perpetuitatea, punând un accent mai mare pe celelalte două, respectiv caracterul său absolut și cel exclusiv [2].

Alți autori consideră că definirea dreptului de proprietate doar prin atributele sale nu surprinde esența lui, respectiv conținutul social economic. Astfel, este posibil ca unele dintre atributele dreptului de proprietate să aparțină altor persoane decât titularul dreptului de proprietate, „fie în temeiul unui drept real derivat din cel de proprietate, fie în temeiul unui raport juridic obligațional”.

Iată de ce pentru definirea dreptului de proprietate trebuie determinată „poziția specifică” a celor cărora le aparțin ori exercită atributele dreptului de proprietate. În acest context, particularitățile dreptului de proprietate constau în aceea că proprietarul exercită atributele acestui drept în putere proprie și în interes propriu.

Aceasta înseamnă că el se supune numai legii, în timp ce persoanele care exercită unele atribute ale dreptului de proprietate o fac în temeiul voinței proprietarului și al legii, proprietarul fiind acela care determină limitele de exercitare a acestor atribute. De asemenea, proprietarul exercită atributele dreptului său în interesul propriu, respectiv este singurul subiect de drept care exercită personal sau prin alte persoane plenitudinea atributelor dreptului de proprietate, conform propriului său interes.

Sub aspect juridic, în literatura de specialitate dreptul de proprietate a căpătat mai multe definiții ce au în vedere, în principal, toate cele trei atribute: posesia, folosința și dispoziția, pe care acest drept le conferă proprietarului. De aceea unii autori au considerat că pentru definirea dreptului de proprietate, pe lângă enunțarea atributelor prin care el se exteriorizează, trebuie precizată și poziția celui cărui îi aparțin sau a celui care le exercită. Din acest punct de vedere, dreptul de proprietate este „acel

drept subiectiv care dă expresie apropierea unui lucru, drept care permite titularului să posedă, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente [6].

Criticile aduse definiției legale a dreptului de proprietate explică tendința autorilor de a elabora formulări proprii, care să dea deplină claritate acestui concept noțional. Această tendință a fost accentuată de evoluția reglementării juridice, de necesitățile jurisprudenței, precum și de progresele cercetării în materia drepturilor subiective.

În secolul trecut, definirea dreptului de proprietate s-a făcut mai ales în termenii teoriei dreptului natural, voința titularului fiind considerată factor esențial. În acest sens, dreptul de proprietate a fost definit ca virtutea în temeiul căreia un lucru este supus în mod absolut și exclusiv voinței unei persoane.

O altă definiție de referință ce subliniază și limitele în care voința titularului se poate manifesta este și aceasta: „Dreptul de proprietate este dreptul asupra unui lucru, în virtutea căruia, lucrul se află supus, în mod exclusiv și perpetuu, puterii unei persoane sau a celor care îl dobândesc de la ea și care se manifestă prin facultatea de a servi, a se bucura și a dispune în mod liber de acel lucru”.

Considerând că folosirea unui număr redus de elemente de definire nu asigură claritatea necesară, o serie de autori au inclus în definițiile date dreptului de proprietate și atributele, caracterele ori scopul acestui drept. Desigur că în astfel de situații s-a renunțat la exprimarea scurtă, intuitivă, preferându-se formulări complexe, cu un grad mare de cuprindere, precum în următoarele definiții: „Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv ce dă expresie apropierea – într-o anumită formă socială și ținând seama de sistemul raporturilor de clasă istoricește determinate – unui lucru, drept ce permite individului sau colectivității, putere proprie și în interesul său propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente”; „Dreptul de proprietate este dreptul subiectiv ce dă expresie apropierea unui lucru – într-o anumită formă socială, ținând seama de sistemul relațiilor de producție existente – și care permite individului sau colectivității să posedă, să folosească și să dispună de lucrul respectiv, fie direct

și nemijlocit, ca efect al punerii în valoare de către titularul lor a drepturilor reale principale constituite asupra lui, în cadrul și cu respectarea legislației existente”.

La fel, dreptul de proprietate a fost definit ca „drept real care conferă titularului sau persoanei fizice sau juridice atributele de posesie, de folosință și de dispoziție asupra unui lucru, pe care le exercită în mod exclusiv și absolut din putere proprie și interes propriu”.

Tendențele arătate se reflectă, mai mult sau mai puțin evident, și în formulările date dreptului de proprietate în doctrina noastră juridică în ultimii ani. Astfel, într-o opinie, dreptul de proprietate a fost definit ca: „drept real ce conferă titularului dreptul de a întrebuința lucrul potrivit naturii ori destinației sale, de a-l folosi și de a dispune de el, în mod exclusiv și perpetuu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale”[1].

Într-o formulare sintetică, dreptul de proprietate a fost definit ca „drept real potrivit căruia titularul se poate bucura și poate dispune de lucrul său, în condițiile legii, cu respectul drepturilor omului”.

Cele expuse conduc la concluzia că, în materia definirii dreptului de proprietate, opiniile autorilor sunt divergente cu privire la fundamentare, natură, atribute, caractere și utilitate a dreptului și că, în raport de reglementarea juridică a acestui drept și poziția majoritară a doctrinei, o parte a elementelor de definire utilizate sunt susceptibile de critică.

Datorită complexității conținutului său juridic, dreptul de proprietate este singurul dintre drepturile patrimoniale care se poate dezmembra în alte drepturi a căror manifestare exterioară să reprezinte una dintre funcțiile sale dominante, și anume aceea de a uza de lucru (*jus utendi*), de a trage din el foloasele (*jus fruendi*) și de a dispune de el (*jus abutendi*).

Jus utendi se referă la dreptul de a întrebuința lucrul potrivit naturii ori destinației lui. Acest atribut constă în prerogativa proprietarului de a stăpâni în fapt bunul, adică de a fi posesorul bunului.

Această stăpânire se poate realiza fie direct și nemijlocit, în interes propriu și prin putere proprie, fie prin intermediul altei persoane, dar în numele și în interesul proprietarului.

De regulă, posesia corespunde pro-



prietății, motiv pentru care s-a și apreciat că posesia ar fi o expresie exterioară a proprietății. Există însă situații în care proprietatea aparține unei persoane, iar posesia – alteia. Posesia este un atribut esențial al dreptului de proprietate, întrucât în lipsa lui acest drept devine inefficient, iar proprietarul este lipsit de posibilitatea de a-și folosi bunul.

Posesia se află însă și în componența celorlalte drepturi reale, avînd o fizionomie proprie pentru fiecare drept real în parte. De asemenea, posesia exercitată în tot timpul prevăzut de lege, poate conduce la proprietate, cum este, de exemplu, cazul uzucapiunii. Potrivit acestei prerogative, *jus fructu* (*fructus*), proprietarul poate utiliza bunul în interes propriu, percepîndu-i și fructele.

Textul art. 480 Cod civil, prin care este definită proprietatea, folosește termenul de „bucurare” cu sensul de a cuprinde atît posesia, cît și folosința, ca atribute ale dreptului de proprietate.

De asemenea, art. 482 Cod civil statuează că proprietatea unui bun mobil sau imobil conferă același drept și cu privire la tot ce produce lucrul și asupra a tot ce se unește ca accesoriu cu lucrul, într-un mod natural sau artificial.

Fructele se cuvin proprietarului în temeiul dreptului său de proprietate, și nu în temeiul accesunii, cum de fapt este prevăzut în art. 483 Cod civil. Codul civil nu definește noțiunea de *fructe*, ci doar le clasifică în: naturale, industriale, civile și sporul animalelor.

Literatura de specialitate a definit fructele ca „tot ceea ce produce un lucru în mod periodic, fără a-i fi afectată substanța” [4].

Fructele se împart în trei categorii: *naturale* (cele ce se produc independent de voința omului); *industriale* (care implică intervenția omului); *civile* (consecința unor acte juridice).

În schimb, produsele consumă substanța bunului și nu se obțin periodic. Distincția dintre *fructe* și *producte* este importantă în materie de uzufruct și de posesie mobilă: uzufructuarul are dreptul doar la fructe, nu și la produse, care se cuvin nudului proprietar; posesia de bună-credință duce numai la dobîndirea proprietății fructelor (art. 485 C. civ.), nu și a produselor.

În cazul coproprietății, fiecărui coproprietar îi revin fructe sau produse, proporțional cu partea indiviză a fiecăruia.

Proprietarul este îndrituit să culegă toate cele trei categorii de fructe: pe cele naturale și industriale prin percepere, iar pe cele civile, zi de zi, pe măsura scurgerii timpului și în toate situațiile, produsele.

Jus abutendi reprezintă dreptul de a dispune de un lucru fie prin înstrăinare, fie prin consumare. Astfel, titularul dreptului de proprietate poate înstrăina bunul, cu titlu oneros sau gratuit, poate să-l abandoneze și chiar să îl distrugă.

De asemenea, proprietarul poate, fie vremelnic, fie perpetuu, să transmită celelalte atribute ale dreptului de proprietate fără a renunța la dispoziție, întrucât în acest din urmă caz se pierde însăși proprietatea.

Unii autori consideră că dispoziția ca atribut al proprietății implică și dreptul de a nu uza de lucru, de a nu îl folosi, avînd în vedere că dreptul de proprietate nu se stinge prin *neuz* [3].

Trebuie însă precizat că, deși proprietarul poate să-și exercite în deplină libertate dreptul de dispoziție, el poate să dispună numai „în limitele determinate de lege” (art. 480 Cod civil). De asemenea, el are obligația să-și exercite dreptul de proprietate într-o asemenea manieră încît să nu prejudicieze alte persoane. În acest sens, instanța noastră supremă a decis că „atributele dreptului de proprietate nu pot fi exercitate în mod abuziv, astfel încît să prejudicieze pe alți proprietari în exercitarea drepturilor”.

Totodată, avînd în vedere dreptul proprietarului de a dispune liber de bunul său, în literatura juridică și în practica judiciară s-a pus problema de a ști dacă părțile pot să deroge de la acest drept prin convenția lor. Altfel spus, se cerea a se răspunde la întrebarea dacă este licită convenția prin care un proprietar a dispus de un bun în favoarea altuia (prin donație sau testament) sub condiția ca noul proprietar să nu mai poată dispune de respectivul bun.

În mare parte, atît doctrina, cît și jurisprudența s-au pronunțat în sensul că o asemenea convenție ar fi ilicită, deoarece ar scoate bunul din circuitul civil, ceea ce ar fi contrar interesului economic.

Unii autori au considerat că o atare înțelegere ar fi validă, dacă exercițiul acestei clauze nu ar fi perpetuu și se referă la lucrurile destinate unei persoane morale.

Dreptul de proprietate are o serie de caractere.

□ *Caracterul absolut* poate fi înțeles, pe de o parte, ca drept opozabil tuturor, cum este orice drept real (opozabil *erga omnes*), adică față de toate celelalte persoane, subiecte pasive nedeterminare, care sînt obligate să-l respecte; pe de altă parte, poate fi înțeles ca drept nelimitat, neîngrădit în conținutul său. În acest din urmă sens, dreptul de proprietate nu este un drept absolut, deoarece el se exercită „în limitele determinate de lege”.

Însuși Codul civil, precum și unele reglementări ulterioare au adus îngărdiri proprietății.

Prin urmare, în conținutul său, dreptul de proprietate nu este absolut, neîngrădit, ci dimpotrivă, este limitat, îngădit, potrivit legii și obiceiului. De altfel, atributele unui drept subiectiv sînt prin natura lor juridică reglementate și, deci, îngădite.

Un proprietar asupra unui imobil nu-l poate distruge prin incendiere. De asemenea, nu-l poate demola, decît dacă are autorizația organului competent. Abuzul de drept poate exista și în materia proprietății. Autorii consideră că prin formularea *drept absolut* s-a vrut să se înțeleagă dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru, adică dreptul de proprietate, în comparație cu celelalte drepturi reale, care nu sînt decît dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Așadar, prin caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie să se înțeleagă că titularul are puterea de a-i trage toate foloasele, de a avea toată utilitatea pe care o poate conferi și de a săvîrși toate actele juridice care răspund interesului său, dar în limitele legii, fără a avea nevoie de concursul altei persoane.

Proprietarul este îndreptățit să ceară tuturor celorlalte persoane să-i respecte dreptul său, după cum și el este obligat să respecte dreptul de proprietate al celorlalte persoane.

Caracterul absolut al dreptului de proprietate face ca bunul dobîndit în mod legal să rămînă definitiv în patrimoniul dobînditorului, o lege ulterioară putînd doar să-i modifice condițiile de exercitare, dar nu însăși substanța lui.

□ *Caracterul exclusiv* al dreptului de proprietate se exprimă prin aceea că titularul dreptului este singurul îndreptățit să exercite toate atributele acestuia – *usus*,



fructus și abusus –, cu excluderea tuturor celorlalte persoane și fără a avea nevoie de concursul acestora pentru exercitarea atributelor dreptului său.

Totuși, trebuie avut în vedere faptul că legea poate să limiteze caracterul exclusiv al proprietății. Astfel sunt, de exemplu, servituțiile pozitive, legale, convenționale sau judiciare, precum și restrîngerile aduse privind folosirea anumitor categorii de bunuri, cum sînt locuințele, pentru care contractele de închiriere se încheie în condițiile legii și termenul lor este prevăzut de lege.

În ceea ce privește caracterul exclusiv al dreptului de proprietate, pot fi impuse și alte limitări, cum ar fi rechizițiile militare pentru bunurile mobile sau exproprierea pentru o cauză de utilitate publică.

De asemenea, caracterul exclusiv al dreptului de proprietate se diminuează și în cazul coproprietății, cînd atribuțiile acestuia sînt exercitate cu privire la unul și același lucru de către mai multe persoane.

□ Dreptul de proprietate are un *character perpetuu* din mai multe puncte de vedere. Dintr-un prim punct de vedere, dreptul de proprietate este caracterizat ca fiind un drept perpetuu pentru că nu are o durată limitată în timp. Aceasta înseamnă că oricît de lung ar fi șirul transmisiunilor cu titlu oneros sau gratuit prin acte între vii sau pentru cauză de moarte, dreptul de proprietate se păstrează, dacă și bunul ce formează obiectul lui își păstrează existența.

În al doilea sens, dreptul de proprietate este perpetuu și prin aceea că nu se poate stinge prin *neuz*, adică nu poate forma obiectul prescripției extinctive. Din acest punct de vedere, acțiunea în revendicare este imprescriptibilă.

Dacă, de regulă, proprietatea nu are o durată limitată în timp, sunt situații în care acest principiu nu își are aplicarea. Este situația cesiunii temporare a unui drept, cînd la împlinirea termenului respectivul drept revine în patrimoniul celui ce l-a cedat.

Totodată, potrivit unor autori, acțiunea în revendicarea unui bun mobil este prescriptibilă extintiv după trecerea a 30 de ani sau a 3 ani, după cum posesorul pîrît este de bună sau rea-credință [2].

Așadar, caracterul perpetuu al dreptului de proprietate, la fel ca și celelalte două caracteristici – absolut și exclusiv – cunoaște unele restricții ce izvorăsc fie

din lege, fie din voința omului. Limitările rezultate din voința omului vizează părăsirea voluntară a bunului, dar numai atunci cînd este vorba despre un lucru mișcător, situație în care acesta devine un *res nullius*, iar dreptul de proprietate se stinge, întrucît prevederile art. 477 Cod civil vizează numai bunurile imobile.

Limitările de ordin legal au în vedere interesul public, cum ar fi exproprierea, rechizițiile, confiscările. Interesul privat este reglementat de prevederile art. 597 Cod civil și vizează cesiunea forțată a proprietății asupra zidului despărțitor, ca și de art. 598 Cod civil, și constituie un exemplu de expropriere pentru utilitate privată.

Aceste îngrădiri aduse dreptului de proprietate sunt explicate prin evoluția și transformarea noțiunii de proprietate în raport de schimbările din viața socială și care exprimă tendința de socializare a proprietății și nevoia de a îndeplini o funcție socială.

Transmisibilitatea dreptului de proprietate nu contravine caracterului său perpetuu. La baza transmisiunilor dreptului de proprietate prin acte între vii stă principiul consensualismului, consacrat în art. 971 din Codul civil, ce prevede: „În contractele ce au ca obiect translația consimțămîntului părților, chiar atunci cînd nu s-a făcut tradițiunea sau predarea lucrului.”

De la principiul consensualismului există și unele situații de excepție, cînd transferul dreptului de proprietate are loc într-un alt moment decît cel al realizării acordului de voință.

Dreptul de proprietate este, în principiu, transmisibil, dar acest caracter însă este propriu numai dreptului de proprietate privată; dreptul de proprietate publică este inalienabil și, prin urmare, este netransmisibil.

Referințe bibliografice

1. Bârsan C., M. Gaiță, M. Pivniceru. *Drept civil. Drepturi reale*. Iași: Institutul European, 1997.
2. Costin M. N. *Marile instituții ale dreptului civil român*, Cluj-Napoca: Ed. Dacia, 1982.
3. Filipescu I. P. *Drept civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*. București: Editura Actami, 1998.

4. Hamangiu C., I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu. *Tratat de drept civil român*, vol. II, ed. ALL, 1997.

5. Lupu V. *Principii juridice și morale ale reglementării dreptului de proprietate*. În: Revista “Drepturile omului”, editată de I.R.D.O., anul VIII, nr. 2, 1998.

6. Opreșan C. *Regimul general și proprietățile în România*. În: Studii de drept românesc, nr. 1, 1995.

7. Pop L. *Drepturi de proprietate și dezmembrăminte sale*. București: Ed. Lumina Lex, 2001.