

## DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ

Prof. Maria Raluca SOTIR

### Abstract

*The right to property is part of the category of civil rights, along with the right to life, the right to liberty, the right to equality before the law, equality in rights between men and women, etc.*

*The property right is a fundamental right regulated in article 44 paragraph (2) of the Romanian Constitution, which specifies that "private property is guaranteed and protected equally by law, regardless of the owner", and art. 44 (3) provides that the expropriation can only be carried out for a cause of public utility and with a fair and prior compensation.*

*The Civil Code, in art. 555 para. (1), defines private property as "the right of the owner to own use and dispose of an asset exclusively, absolutely and perpetually, within the limits established by law".*

**Keywords:** *property, law, owner, regulation, transmission.*

### 1. Conținutul dreptului de proprietate privată și caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată

Conținutul dreptului de proprietate este relația de apropiere, în formă privată, a bunurilor care pot forma obiectul dreptului de proprietate privată. Expresia „proprietatea privată este dreptul (...)” evidențiază faptul că dreptul de proprietate privată este expresia juridică a relației de apropiere privată a bunurilor.

Definirea dreptului de proprietate privată se face prin atributele pe care acesta le conferă titularului său: posesia, folosința și dispoziția<sup>1</sup>.

Posesia (*ius possidendi*). Ca atribut ori ca prerogativă a dreptului de proprietate ce intră în conținutul acestuia, posesia reprezintă apropierea, însușirea și stăpânirea bunului ce formează obiectul dreptului analizat de către titularul său, acesta având reprezentarea psihologică, intelectuală a împrejurării că el are vocația de proprietar.

Dobândirea și prefigurarea calității de proprietar pot avea temeuri juridice dintre cele mai diverse, toate însă trebuind a fi în măsură să confere în mod valabil această calitate: construirea, fabricarea, confecționarea bunului, dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului prin încheierea de acte juridice perfect valabile:

---

<sup>1</sup> Iosif Robi Urs, Petruța Elena Ispas, *Drept civil. Teoria drepturilor reale*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 30.

contractual de vânzare, contractual de donație etc., dobândirea bunului pe cale succesorală etc.

De aceea, atunci când vorbim despre posesie ca atribut al dreptului de proprietate, putem spune că starea de fapt a stăpânirii bunului se suprapune perfect peste starea de drept, „stăpânitorul” fiind însuși titularul dreptului de proprietate asupra bunului stăpânit<sup>2</sup>.

Folosința (*ius utendi* și *ius fruendi*). Acest atribut presupune facultatea recunoscută titularului dreptului de proprietate de a utiliza bunul ce formează obiectul dreptului în materialitatea sa, direct și nemijlocit, prin putere proprie și în interes propriu. În legătură cu utilizarea bunurilor consumptibile, este de reținut că, de regulă, uzul lor se confundă cu dreptul de a dispune de ele, pentru rațiuni care nu necesită explicații suplimentare; consumarea înseamnă dispariția lor.

De asemenea, se admite că dreptul proprietarului de a uza de bunul său implică și latura negativă a acestei prerogative, anume facultatea de a nu uza de bun, de a nu se servi de el, în afara situațiilor în care însăși legea îl obligă să o facă. Astfel, art. 562 alin. (1) C. civ. prevede că dreptul de proprietate privată se stinge prin pieirea bunului, dar nu se stinge prin neuz.

În orice caz, uzul este prerogativa cea mai directă a dreptului de proprietate, manifestarea concretă a contactului direct al proprietarului cu bunul ce formează obiectul dreptului său.

Din acest punct de vedere, este de reținut că atributul folosinței bunului nu poate fi exercitat prin intermediul altei persoane. Dimpotrivă, posesia, atât ca stare de fapt, cât și ca stare de drept, poate fi exercitată *corpore alieno*; proprietarul care închiriaza bunul rămâne titular al posesiei asupra acestuia, chiriașul având calitatea de detentor precar.

Folosința bunului are și un alt element, cunoscut sub denumirea de *ius fruendi*. Această prerogativă semnifică dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare prin exploatarea sa, ceea ce conduce la culegerea derivatelor bunului, adică fructele și produsele.

De altfel, art. 547 C. civ. arată că produsele bunurilor sunt fructele și produsele. Spre exemplu, proprietarul culege recoltele produse de teren, închiriaza bunul, împrumută o sumă de bani cu dobândă etc. În același timp, el are dreptul de a nu exploata în acest mod bunul, afară dacă legea nu îl obligă să o facă.

Dreptul proprietarului de a culege fructele bunului său poate presupune atât acte materiale, cât și acte juridice. Din acest punct de vedere, reținem că proprietarul poate efectua acte materiale de culegere a fructelor sau produselor realizate de bun sau poate să le culeagă ca urmare a încheierii de acte juridice: contractul de închiriere a bunului, contractul de împrumut etc.<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2015, pp. 43-44.

<sup>3</sup> Corneliu Bîrsan, *op. cit.*, p. 45.

Dispoziția (*ius abutendi*). Dreptul de dispoziție întregește conținutul dreptului de proprietate și constă în prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului său, atât din punct de vedere material, cât și din punct de vedere juridic.

Dreptul proprietarului de a dispune material și juridic de bunul său reprezintă un atribut esențial al dreptului de proprietate.

Dacă proprietarul poate transmite către un terț atributele stăpânirii și folosinței bunului său, fie temporar, cum ar fi în situația închirierii bunului sau a constituirii unui drept de uzufruct, fie perpetuu, cum ar fi în situația constituirii unei servituți, sau dacă transmiterea acestor atribute se concretizează chiar în constituirea, în favoarea unui terț, a unui drept real de sine stătător, cum ar fi dreptul de uzufruct sau dreptul de servitute, niciodată proprietarul nu poate transmite atributul dispoziției bunului.

A transmite acest atribut semnifică însăși transmisiunea dreptului de proprietate; titularul dreptului de proprietate și, implicit, al atributului dispoziției va fi noul dobânditor al bunului, așa cum se găsea în patrimoniul celui de la care îl dobândește<sup>4</sup>.

Împrejurarea că, uneori, exercițiul atributului dispoziției juridice asupra bunului este supus, mai ales în materie imobiliară, dar nici în cea mobilă nu este de exclus, la diverse limitări, de regulă pentru rațiuni ce țin de luarea în considerare a unor interese de ordin general, nu este de natură să ne conducă la o altă concluzie.

Astfel, legea poate să impună necesitatea unei autorizări administrative prealabile pentru înstrăinarea unui bun, să recunoască dreptul de preempțiune, în caz de înstrăinare, pentru anumite categorii de persoane, să dispună inalienabilitatea temporară a unor categorii de bunuri sau pur și simplu să interzică circulația juridică a bunurilor „afară din comerț”<sup>5</sup>.

## 2. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată: noțiune și enumerare

Dreptul de proprietate este un drept complet: el cuprinde însumate cele trei atribute cunoscute – posesia, folosința și dispoziția. Este posibil însă ca aceste atribute să aparțină, separat, mai multor titulari, formând prin această separare drepturi reale distincte.

Drepturile reale rezultate din separarea atributelor componente ale dreptului de proprietate poartă denumirea de dezmembrămintele dreptului de proprietate.

Acestea apar ca drepturi reale asupra bunurilor aparținând altor persoane – *iure in re aliena*. La rândul său, prin constituirea unor dezmembrămintele ale

<sup>4</sup> *Ibidem*, pp. 46-47.

<sup>5</sup> *Ibidem*, *op. cit.*, p. 47.

dreptului de proprietate, proprietarul păstrează o parte din atributele conferite de acest drept, de regulă atributul dispoziției juridice asupra bunului; de aceea, el se mai numește și nud proprietar. Cel mai adesea, titularii dezmembrămintelor dobândesc, pe temeiul acestora, dreptul de folosință – *usus* și *fructus* – asupra bunului astfel transmis, cu precizarea că acest drept este un drept real opozabil *erga omnes*, inclusiv nudului proprietar.

Așadar, aceste dezmembrăminte nu desființează dreptul de proprietate, însă îi limitează atributele, proprietarul fiind lipsit de unele dintre ele.

În literatura juridică de specialitate, dezmembrămintele dreptului de proprietate au fost definite foarte exact, ca fiind acele drepturi reale principale derivate asupra unui bun proprietatea altei persoane, ce se constituie sau se dobândesc prin transferarea unor elemente ale conținutului juridic al dreptului de proprietate asupra bunului respectiv către o altă persoană „sau prin exercitarea concurentă a acestor elemente de către titularul bunului și o altă persoană”<sup>6</sup>.

La rândul său, noul Cod civil dispune, în art. 555 alin. (2), că, „în condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de (...) dezmembrăminte”, iar în enumerarea drepturilor reale în dreptul nostru civil, făcută de art. 551 C. civ., sunt cuprinse toate aceste dezmembrăminte, respectiv, în ordinea textului, dreptul de suprafață, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute. Această enumerare conduce la concluzia că dezmembrămintele dreptului de proprietate, ca toate drepturile reale în general, sunt limitate, ca număr, prin lege<sup>7</sup>.

Legislația specială mai reglementează două dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, care se constituie însă numai pe temeiul dreptului de proprietate privată al statului și al unităților administrativ-teritoriale: dreptul real de concesiune asupra bunurilor din domeniul privat și dreptul real de folosință asupra bunurilor din domeniul privat.

Ceea ce diferențiază aceste drepturi reale de dezmembrămintele clasice ale dreptului de proprietate, reglementate de Codul civil, este incidența unor reglementări de drept administrativ, îndeosebi în procesul constituirii lor<sup>8</sup>.

### **3. Dreptul de uzufruct ca drept real și ca dezmembrământ al dreptului de proprietate privată**

Dreptul de uzufruct ia naștere prin separarea atributelor dreptului de proprietate cu privire la același bun, după cum urmează: o persoană, denumită uzufructuar, va stăpâni și va folosi bunul și-i va culege fructele în proprietate;

---

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 251.

<sup>7</sup> Cornelui Bîrsan, *op. cit.*, pp. 251-252.

<sup>8</sup> F.I.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod Civil, Comentariu pe articole*, ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2014.

proprietarul bunului astfel grevat va rămâne numai cu dreptul de dispoziție asupra bunului, adică va avea nuda proprietate; el este denumit nud proprietar.

Dintre atributele dreptului de proprietate, uzufructuarului îi revin două, respectiv posesia și folosința, dispoziția juridică rămânând la proprietar.

Față de titularul dreptului de proprietate, uzufructuarul care posedă și folosește bunul pentru sine apare ca un detentor precar, între el și proprietar existând actul juridic în baza căruia a luat naștere dreptul de uzufruct.

În practica judiciară s-a statuat că uzufructul, fiind un dezmembrământ al proprietății, este o parte componentă a acesteia, și nu un drept în afara acesteia, nefiind o sarcină a proprietății.

Dreptul de uzufruct este un drept real, întrucât există un subiect activ determinat, respectiv titularul acestuia – uzufructuarul care exercită prerogativele conferite de lege și anume posesia și folosința, celelalte subiecte având obligația generală și abstractă de a respecta acest drept, între aceste subiecte aflându-se și nudul proprietar<sup>9</sup>.

Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța<sup>10</sup>.

#### **4. Corelația dintre dezmembrămintele dreptului de proprietate și posesia ca stare de fapt**

Art. 916 alin. (1) C. civ. definește posesia ca fiind exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpânește și care se comportă ca un proprietar.

În timp ce primul alineat face referire numai la exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate, alin. (2) al art. 916 C. civ. stabilește că dispozițiile referitoare la posesie se aplică, în mod corespunzător, și în privința posesorului care se comportă ca un titular al altui drept real, cu excepția drepturilor reale de garanție. Prin urmare, dispozițiile legale referitoare la posesie nu se aplică garanțiilor reale, care, potrivit art. 2323 C. civ., sunt destinate să asigure îndeplinirea unei obligații patrimoniale, respectiv dreptul de ipotecă, dreptul de gaj și dreptul de retenție.

Considerăm însă că definiția legală nu este riguros exactă, întrucât pot exista situații în care posesorul să nu aibă posibilitatea de a exercita în fapt toate atributele dreptului de proprietate, cum ar fi cazul exercitării posesiei asupra unui bun imobil, ipoteză în care dispoziția juridică ar impune ca posesorul, în calitatea sa de înstrăinător, să facă dovada calității sale de proprietar al bunului.

---

<sup>9</sup> <https://biblioteca.regielive.ro/referate/drept-civil/dreptul-de-proprietate-privata-203784.html>, accesat la data de 31.05.2019, ora 15:40.

<sup>10</sup> Art. 703 C. civ.

Astfel, prin posesie se înțelege stăpânirea de fapt a unui lucru, care, din punctul de vedere al posesorului, apare ca o exteriorizare a atributelor unui drept real principal<sup>11</sup>.

Ca urmare a dezmembrării dreptului de proprietate privată, se modifică și configurația posesiei ca stare de fapt. Posesia, înțeleasă ca manifestare exterioară, ca obiective a atributelor ce rămân în conținutul juridic al nudei proprietăți și cu o posesie care reprezintă obiectivarea atributelor unuia sau altuia din dezmembrămintele propriu-zise. Această nouă realitate juridică este importantă pentru a înțelege modul în care se produc efectele juridice ale posesiei ca stare de fapt în raport cu fiecare dintre dezmembrămintele în sens larg ale dreptului de proprietate<sup>12</sup>.

## 5. Moduri de dobândire a dreptului de proprietate privată

Modurile de dobândire a drepturilor de proprietate privată sunt reglementate în art. 557 C. civ., care prevede: „Dobândirea dreptului de proprietate. (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 înscriere în cartea funciară, cu respectarea dispozițiilor prevăzute la art. 888”.

Art. 888 C. civ. prevede că: „Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătorești rămase definitivă, a certificatului de moștenitor sau în baza unui alt act emis de autoritățile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta”.

## 6. Posibilitatea coexistenței mai multor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate cu privire la același bun

Doctrina juridică a afirmat că este posibilă exercitarea concomitentă a mai multor dezmembrăminte care aparțin unor titulari diferiți. Ca exemplu, asupra aceluiași bun poate fi exercitat dreptul de nudă proprietate, un drept de uzufruct și un drept de abitație.

---

<sup>11</sup> Gabriel Boroș, Carla Alexandra Anghelescu, Bogdan Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 185.

<sup>12</sup> Valeriu Stoica, *Drept civil, Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2013, p. 226.

Dacă s-a constituit însă mai întâi un drept de uzufruct, uz, abitație sau superficie, constituirea ulterioară, prin act juridic, a unui drept de servitute asupra aceluiași bun este posibilă nu numai cu acordul nudului proprietar, ci și cu acordul titularului dezmembrământului respectiv.

Desigur, este posibilă dobândirea dreptului de servitute prin uzucapiune, în măsura în care este vorba de o servitute continuă și aparentă, chiar dacă s-a constituit anterior un alt dezmembrământ. În acest caz, uzucapiunea operează atât împotriva nudului proprietar, cât și împotriva titularului dezmembrământului constituit anterior.

De asemenea, dreptul de superficie, în conținutul juridic al căruia intră dreptul de proprietate asupra unei construcții sau a altei lucrări, este compatibil cu constituirea altui dezmembrământ al dreptului de proprietate<sup>13</sup>.

## 7. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată

### 7.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate

Așa cum reiese din redactarea art. 555 C. civ., prin conținutul juridic al dreptului de proprietate privată (ca, de altfel, și al dreptului de proprietate publică) desemnăm atributele acestui drept, care sunt în număr de trei:

- posesia (*ius possidendi*);
- folosința (*ius utendi* și *ius fruendi*);
- dispoziția (*ius abutendi*).

### 7.2. Posesia (*ius possidendi*)

Pe temeiul acestui atribut al dreptului de proprietate, titularul dreptului de proprietate (proprietarul) are posibilitatea fie de a exercita o stăpânire efectivă a lucrului în materialitatea sa, direct și nemijlocit, prin putere proprie și în interes propriu, fie de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.

### 7.3. Folosința (*ius utendi* și *ius fruendi*)

Prin acest atribut se desemnează facultatea conferită titularului dreptului de proprietate de a uza de lucrul său și facultatea de a pune lucrul în valoare prin exploatarea acestuia în propriul său interes, dobândind în proprietate fructele pe care le poate obține din acesta.

---

<sup>13</sup> Valeriu Stoica, *op. cit.*, p. 227.

Dobândirea fructelor poate fi rezultatul exploatării directe și nemijlocite a lucrului de către titularul dreptului de proprietate, dar și al cedării folosinței lucrului către o altă persoană, în schimbul unei sume de bani.

Așadar, prerogativa proprietarului de a culege fructele lucrului presupune fie acte materiale, fie acte juridice. Cât privește utilizarea bunurilor consumptibile, trebuie subliniat că, de regulă, uzul lor se confundă cu dreptul de a dispune de ele, deoarece consumarea înseamnă dispariția lor.

De asemenea, se admite că dreptul proprietarului de a uza de bunul său implică și latura negativă a acestei prerogative, anume facultatea de a nu uza de bun, de a nu se servi de el, în afara situațiilor în care însăși legea îl obligă să o facă.

#### 7.4. *Dispoziția (ius abutendi sau abusus)*

Prin acest atribut se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de lucru.

Poate fi vorba fie de dispoziția materială, fie de dispoziția juridică.

Prin dispoziție materială se înțelege prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de substanța lucrului, prin consumare, transformare sau chiar distrugere, desigur, cu respectarea prevederilor legale.

Prin dispoziția juridică se desemnează prerogativa de a înstrăina lucrul sau de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

De reținut că prerogativa dispoziției este un atribut specific dreptului de proprietate, care nu se mai întâlnește la niciun alt drept real. Este adevărat că, în cazurile admise de lege, și alte drepturi reale pot fi înstrăinate, numai că, în cazul dreptului de proprietate, înstrăinarea acestuia echivalează cu însăși înstrăinarea lucrului, pe când înstrăinarea altui drept real asupra lucrului nu se confundă cu înstrăinarea lucrului însuși.

Prin urmare, prerogativa proprietarului de a dispune material și mai ales juridic de lucrul său constituie un atribut esențial al dreptului de proprietate. Dacă proprietarul poate transmite către un terț prerogativa folosinței lucrului său, corespunzătoare unui drept real sau unui drept de creanță ori chiar unei simple toleranțe, niciodată însă nu poate transmite dispoziția juridică a lucrului și să rămână în continuare proprietar al acestuia. Transmiterea atributului dispoziției înseamnă însăși transmiterea dreptului de proprietate, dobânditorul dispoziției devenind noul titular al dreptului de proprietate asupra lucrului<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Gabriel Boroi, Bogdan Nazat, *op. cit.*, pp. 15-16.



## Concluzii

Dreptul de proprietate privată este unul dintre cele mai importante drepturi civile, acesta apărând odată cu apariția omului pe pământ. Acest drept stă la baza dezvoltării societății umane din toate timpurile, iar omul a încercat încă din cele mai vechi timpuri să reglementeze acest drept.

## Bibliografie

### *I. Tratate, cursuri, monografii:*

1. Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București, 2015.
2. Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2014.
3. Gabriel Boroi, Carla Alexandra Anghelescu, Bogdan Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, ed. Hamangiu, București, 2013.
4. Iosif Robi Urs, Petruța Elena Ispas, *Drept civil. Teoria drepturilor reale*, Ed. Hamangiu, București, 2015.
5. Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2013.

### *II. Norme juridice:*

1. Constituția României din 1991 republicată (2003).
2. Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod civil.
3. Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Noului Cod civil.