

Dr. Mihaela Florentina COJAN

*PROPRIETATEA COMUNĂ PE COTE-PĂRȚI
ÎN DOCTRINĂ ȘI JURISPRUDENȚĂ*

Dr. Mihaela Florentina COJAN

**PROPRIETATEA COMUNĂ
PE COTE-PĂRȚI
ÎN DOCTRINĂ
ȘI JURISPRUDENȚĂ**

Universul Juridic

București

-2013-

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2013, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al
S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA ȘI
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

COJAN, MIHAELA FLORENTINA

**Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și
jurisprudență / dr. Mihaela Florentina Cojan. - București :**

Universul Juridic, 2013

Bibliogr.

ISBN 978-606-673-232-1

347.626.6(498)

REDACȚIE:

tel./fax: **021.314.93.13**

tel.: **0732.320.666**

e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL

telefon: **021.314.93.15; 0733.674.222**

DISTRIBUȚIE:

tel./fax: **021.314.93.16**

e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

„Proprietatea este un fapt constant și universal în toate țările și în toate timpurile. (...) Cu cât omul se dezvoltă și pășește pe calea prezentului, cu atât el simte dezvoltându-se în inima sa dorința de a fi proprietar și de a munci spre a-și atinge scopul”.

Dimitrie Alexandresco

ABREVIERI

alin.	- alineat
art.	- articol
C. civ.	- Codul civil
C. pr. civ.	- Codul de procedură civilă
C.E.D.O.	- Curtea Europeană a Drepturilor Omului
C. fam.	- Codul familiei
Curierul Judiciar	- Revista „Curierul Judiciar”
dec. civ.	- decizia civilă
Dreptul	- Revista „Dreptul”
H.G.	- Hotărârea Guvernului
<i>ibidem</i>	- în același loc
<i>idem</i>	- același autor
<i>infra</i>	- mai jos
JCP	- Juris-classeur périodique
M. Of.	- Monitorul Oficial al României, Partea I
O.G.	- Ordonanța Guvernului
<i>op. cit.</i>	- opera citată
O.U.G.	- Ordonanța de urgență a Guvernului
p.	- pagina
Pandectele Române	- Revista „Pandectele Române”
RTD civ	- Revue trimestrielle de droit civil
S. civ.	- Secția civilă
sent. civ.	- sentința civilă
<i>supra</i>	- mai sus

CAPITOLUL I

CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ

1. Noțiunea și definiția dreptului de proprietate privată

Proprietatea, ca realitate socială și economică, s-a născut înaintea dreptului de proprietate. Relația economică de proprietate a presupus, încă din orânduirea comunității primitive, însușirea de către om, ori de câte ori a avut nevoie, a bunurilor așa cum le-a găsit în natură, această apropiere fiind recunoscută în timp de către ceilalți.

Proprietatea s-a transformat treptat într-o relație socială de însușire. Mai întâi membrii comunităților umane în curs de formare s-au recunoscut între ei, apoi, la scara comunităților, acestea s-au recunoscut între ele ca proprietari de bunuri¹.

Printr-un proces lent, purtând amprenta evoluției istorice a societății, proprietatea, ca relație socială, a făcut obiectul unor reguli de conduită socială, de la cutumă până la norme juridice edictate de organele abilitate ale statului, transformându-se astfel într-un raport juridic cu toate consecințele ce decurg de aici².

Dreptul de proprietate privată³ este cel mai important și mai amplu drept real, fiind considerat, pe bună dreptate „prototipul drepturilor reale”⁴, sau, așa cum îl numea Portalis, „sufletul universal al legislației”.

¹ C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a III-a, Ed. Hamangiu, București 2008, p. 28.

² Pentru analiza detaliată a evoluției istorice a dreptului de proprietate privată, a se vedea *infra*, capitolul III, secțiunea a 3-a.

³ În cele ce urmează vom folosi noțiunea de „drept de proprietate” pentru sintagma „drept de proprietate privată” și respectiv de „proprietate” pentru sintagma „proprietate privată”.

⁴ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de Drept civil - Bunurile. Drepturile reale principale*, Ed. Hamangiu, București 2008, p. 155; E. Chelaru, *Drept civil. Drepturi reale principale*, ed. a II-a, Ed. C.H. Beck, București, 2008, p. 21; C. Munteanu,

În definirea noțiunii de proprietate, legiuitorul român a pornit de la reglementarea dată proprietății în Codul civil napoleonean, care în art. 544 statuează că „proprietatea este dreptul de a te bucura și de a dispune de lucruri în modul cel mai absolut, cu condiția de a nu-l folosi într-un mod interzis de lege sau de regulamente”.

Potrivit art. 480 din vechiul C. civ. român, 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. Această definiție, dată proprietății încă de la 1864¹, nu a fost însă la adăpostul criticilor².

S-a susținut în doctrina franceză că legiuitorul a definit „proprietatea” prin atributele ei, în loc să o definească prin natura sa³, punct de vedere contrazis de juriștii români, care au considerat că o asemenea definiție este mai clară și mai realistă⁴.

În aceeași ordine de idei, s-a considerat că, dacă legiuitorul a înțeles să definească proprietatea prin atributele ei, s-ar fi impus ca această enumerare să fie exhaustivă, respectiv să se refere *usus*, *fructus* și *abusus*, apreciindu-se că nu se menționează expres decât dispoziția. Aceiași autori francezi vin însă și susțin că expresia „a se bucura” cuprinde atât posesia cât și folosința⁵.

S-a arătat, de asemenea, că proprietatea nu trebuie definită ca un drept individual, ci ca o funcție socială, idee preferată, spre exemplu, de Codul civil mexican din 1928, care dispune în art. 16 că „persoa-

Repere evolutive privind art. 480 C. civ., în Revista Română de Drept Privat nr. 2/2007 p. 79. În același sens a se vedea J.L. Bergel, *La propriété*, Connaissance du droit, Dalloz, Paris, 1994, p. 1.

¹ Codul civil român a fost adoptat la 26 noiembrie 1864 de către Parlamentul Principatelor Unite Românești și a fost publicat în M. Of. nr. 271/1864, art. 1-347 și în M. Of. nr. 7, 8, 9, 11 și 13 din 1865, art. 348-1914.

² Pentru o analiză detaliată a criticilor aduse definiției dreptului de proprietate a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Reflecții privind conținutul și definiția dreptului de proprietate*, în Dreptul, nr. 4/2009, p. 70-76; D. Lupulescu, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Lumina Lex, 1997, p. 20-22.

³ A. Colin, M. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, t. I, Dalloz, Paris, 1923, p. 715.

⁴ C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2002, Colecția „JURIDICA - Restitutio”, p. 1 și 2.

⁵ A. Colin, H. Capitant, *op. cit.*, p. 716.

nele au obligația să-și exercite atributele, să se folosească și să dispună de bunuri, așa încât să nu prejudicieze colectivitatea, sub sancțiunile stabilite de acest cod sau în alte legi.”

Această critică pare a fi întemeiată în parte, de vreme ce doctrina de specialitate acceptă că proprietatea, ca drept subiectiv, are cu titlu accesoriu o funcție socială, iar acest drept nu trebuie perceput în interesul egoist al proprietarului, putând fi limitat de un interes social¹.

De asemenea, definiția dată de art. 480 C. civ. dreptului de proprietate a fost criticată pentru că ar cuprinde o contradicție în proprii termeni, în sensul că, după ce se arată că dreptul de proprietate este un drept absolut, se face precizarea că el se exercită în „limitele determinate de lege”.

Nu trebuie văzută o contradicție între caracterul absolut al dreptului de proprietate, opozabil *erga omnes*, și cerința ca el să fie exercitat în limitele stabilite de lege. Acest drept, ca și celelalte drepturi subiective, trebuie exercitat, așa cum prevăd dispozițiile art. 1 și 3 din Decretul nr. 31/1954, în limitele sale interne, de ordin material și juridic, cât și externe, conform scopului social și economic în vederea căruia este recunoscut de lege².

Cu privire la limitarea exercitării dreptului de proprietate, reputatul profesor C. Hamangiu arăta că „dreptul ce aparține fiecăruia de a uza sau chiar a abuza de proprietatea sa își găsește limita naturală și legală în dreptul proprietății altuia”³.

În sfârșit, definiția dată proprietății de vechiul cod a fost considerată incompletă pentru că nu subliniază că proprietarul, spre deosebire de titularii altor drepturi reale, exercită atributele dreptului de proprietate în putere proprie și în interes propriu. S-a susținut că o definire a dreptului de proprietate prin punerea în evidență a atributelor conferite titularului său nu este de natură să pună în evidență și conți-

¹ O. Ungureanu, C. Munteanu, *Reflecții privind conținutul...*, în *Dreptul*, nr. 4/2009, p. 72.

² D. Lupulescu, *op. cit.*, p. 21; pentru detalii privind abuzul de drept, a se vedea O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a VIII-a, Ed. C.H. Beck, București 2007, p. 104-107; G. Boroș, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. Hamangiu, 2008, p. 63-65; C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 71-78.

³ C. Hamangiu, *Codul civil adnotat*, vol. I, Ed. All Beck, București, 2003, Colecția „JURIDICA - Restitutio”, p. 604.

nutul economic și social al dreptului, fiind necesar să se precizeze poziția specifică a celui căruia îi aparține dreptul sau a celui care exercită aceste atribute.

Spre deosebire de titularii altor drepturi subiective reale, proprietarul exercită atributele juridice ale dreptului de *proprietate în putere proprie și în interes propriu*. Altfel spus, pe de-o parte, proprietarul se supune numai legii, în vreme ce titularii celorlalte drepturi reale se supun și voinței proprietarului, iar pe de altă parte, acesta este singurul subiect de drept care exercită, direct sau indirect, plenitudinea atributelor proprietății în propriul său interes¹.

Se pare că toate controversesele din doctrină au avut un efect benefic pentru reglementarea regimului juridic al dreptului de proprietate în noul Cod civil², pentru că noua definiție dată acestei importante instituții juridice pune capăt oricăror dispute³. Conform art. 555 alin. (1) din noul C. civ., „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Se observă că această definiție este completă și în același timp complexă, cuprinzând o enumerare exhaustivă atât a atributelor dreptului de proprietate (posesie, folosință, dispoziție), cât și a caracterelor acestui drept (exclusiv, absolut, perpetuu).

Se poate concluziona așadar că dreptul de proprietate se concretizează în următoarele elemente:

- sub aspect economic, este un drept de apropiere a unor bunuri corporale sau incorporale;
- exprimă o relație socială de apropiere;

¹ C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 30 și 31; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil – Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 82 și 83.

² Noul Cod civil a fost adoptat prin Legea nr. 287/2009, publicată în M. Of. nr. 511/2009. Prin art. 220 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 409/2011, s-a stabilit intrarea în vigoare a noului Cod civil începând cu data de 1 octombrie 2011.

³ G. Boroi, L. Stănculescu, *Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 17; M. Uliescu, *Dreptul de proprietate în configurarea noului Cod civil*, în M. Uliescu, coordonator, *Noul cod civil. Comentarii*, ed. a III-a revizuită și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2011, p. 58.

- cuprinde în conținutul său atributele posesiei, folosinței și dispoziției;
- aceste atribute sunt exercitate de proprietar prin puterea și în interesul său propriu¹.

2. Conținutul dreptului de proprietate privată

2.1. Aspecte generale

Dreptul de proprietate cuprinde în conținutul său diverse prerogative care configurează puterile, facultățile și libertățile pe care proprietarul le are asupra bunului, exercitarea lor fiind limitată doar de prevederile legale.

Textul art. 480 din vechiul C. civ. menționează două prerogative ale dreptului de proprietate: *a se bucura*, prin care legiuitorul a înțeles atât posesia cât și folosința bunului, și *a dispune* de un lucru. În schimb, în noua reglementare - art. 555- atributele proprietății sunt expres prevăzute: posesia, folosința și dispoziția.

Uneori conținutul dreptului de proprietate a fost rezumat la termenii latini de *jus utendi* (*usus*), *jus fruendi* (*fructus*) și *jus abutendi* (*abusus*)². Se observă însă că în această formulare nu se regăsește posesia, respectiv *jus possidendi*.

2.2. Posesia

Posesia, ca atribut al dreptului de proprietate, este expresia juridică a apropierii³ și a stăpânirii bunului care formează obiectul dreptului de proprietate.

Apropierea exprimă raportul de exclusivitate dintre titularul dreptului și persoanele care alcătuiesc subiectul pasiv, iar stăpânirea reflectă relația dintre proprietar și bunul său⁴. Se poate, astfel, afirma că *jus possidendi* reprezintă acea prerogativă a proprietarului de a apropria și a stăpâni un bun în materialitatea sa, în putere proprie și în interes propriu.

¹ C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 31.

² C. Bîrsan, *op. cit.*, p. 38-42; E. Chelaru, *op. cit.*, p. 25.

³ Noțiunea de *apropriere* își are etimologia în latinescul *appropriare* și desemnează acțiunea de însușire a bunului, conținând ideea de excludere a altuia.

⁴ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 96.