

CUPRINS

Abrevieri	7
-----------------	---

Capitolul I

Considerații generale privind dreptul de proprietate

privată	9
1. Noțiunea și definiția dreptului de proprietate privată.....	9
2. Conținutul dreptului de proprietate privată	13
2.1. Aspecte generale	13
2.2. Posesia	13
2.3. Folosința	14
2.4. Dispoziția	14
3. Caracterele dreptului de proprietate privată	15
3.1. Aspecte generale	15
3.2. Caracterul absolut	15
3.3. Caracterul exclusiv	16
3.4. Caracterul perpetuu.....	16

Capitolul II

Privire generală asupra modalităților dreptului de

proprietate privată	18
1. Noțiune și definiție.....	18
2. Clasificarea modalităților dreptului de proprietate.....	19
3. Proprietatea rezolubilă	20
3.1. Noțiune și definiție.....	20
3.2. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate pendinte conditione	21
3.3. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate eveniente conditione	22
3.4. Cazuri de proprietate rezolubilă.....	22
3.4.1. Voința părților	22
3.4.2. Voința legiuitorului	23

3.4.2.1. Condiția rezolutorie în contractele sinalagmatice	23
3.4.2.2. Revocarea donației între soți	24
3.4.2.3. Revocarea donației pentru caz de naștere a unui copil	25
3.4.2.4. Acțiunea în rectificarea împotriva terților dobânditori	25
3.4.2.5. Vânzarea cu pact de răscumpărare	29
3.4.3. Situații controversate	31
3.4.3.1. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate de o persoană cu materiale proprii pe terenul altei persoane	31
3.4.3.2. Desființarea dreptului de proprietate al persoanelor care au dobândit acest drept prin constituire, în temeiul legilor funciare, ca urmare a neîndeplinirii cerințelor impuse de Legea nr. 18/1991	35
4. Proprietatea anulabilă	37
4.1. Noțiune și definiție	37
4.2. Validarea actului juridic. Efecte	38
4.3. Anularea actului juridic. Efecte	40
5. Proprietatea inalienabilă	41
5.1. Noțiune și definiție	41
5.2. Inalienabilitatea legală	41
5.3. Inalienabilitatea convențională	43
5.4. Domeniu de aplicare	46
5.5. Condiții de valabilitate ale clauzei de inalienabilitate	46
5.5.1. Conformitatea clauzei cu ordinea publică și cu bunele moravuri	47
5.5.2. Caracterul temporar al clauzei de inalienabilitate	47
5.5.3. Existența unui interes serios și legitim	49
5.6. Efectele clauzei de inalienabilitate	49
5.7. Ridicarea clauzei de inalienabilitate	50
5.8. Sancțiunea încălcării clauzei de inalienabilitate	50
5.9. Condiții de opozabilitate a clauzei de inalienabilitate	51

6. Proprietatea fiduciară	52
6.1. Noțiune și definiție.....	52
6.2. Condiții de valabilitate.....	53
6.2.1. Părțile contractului de fiducie.....	53
6.2.2. Caracterul solemn.....	55
6.2.3. Caracterul temporar.....	56
6.2.4. Mențiuni obligatorii.....	57
6.2.5. Condiția înregistrării.....	58
6.2.6. Condiții de opozabilitate.....	58
6.3. Efectele contractului de fiducie	59
6.3.1. Masa patrimonială fiduciară	59
6.3.2. Obligațiile fiduciarului	60
6.3.2.1. Obligația de a da socoteală.....	60
6.3.2.2. Obligația de a răspunde pentru prejudicii	61
6.3.3. Obligația constitutorului de a-l remunera pe fiduciar.....	61
6.4. Înlocuirea fiduciarului.....	61
6.5. Încetarea contractului de fiducie.....	62
6.5.1. Denunțarea unilaterală și revocarea contractului.....	62
6.5.2. Renunțarea la contract	63
6.5.3. Insolvența fiduciarului.....	63
6.5.4. Împlinirea termenului sau realizarea scopului prevăzut în contract	63
6.5.5. Efectele încetării contractului de fiducie	64
7. Proprietatea periodică.....	64
7.1. Noțiune și definiție.....	64
7.2. Natura juridică a proprietății periodice	67
7.3. Proprietatea periodică – varianta a coproprietății forțate	68
7.4. Izvoarele proprietății periodice.....	69
7.5. Drepturile și obligațiile titularilor proprietății periodice.....	70
7.5.1. Drepturile titularilor proprietății periodice	71
7.5.2. Obligațiile titularilor proprietății periodice	72
7.6. Excluderea coproprietarilor	73
7.7. Încetarea proprietății periodice	74

8. Proprietatea comună.....	75
8.1. Noțiune. Aspecte generale. Formele proprietății comune.....	75
8.2. Proprietatea comună în devălmășie	76
8.2.1. Noțiune și cazuri.....	76
8.2.2. Exercitarea dreptului de proprietate comună în devălmășie.....	77
8.2.2.1. Regimul comunității legale reglementat de Codul familiei.....	77
8.2.2.2. Regimurile matrimoniale în noul Cod civil – considerații generale.....	79
8.2.2.3. Regimul comunității legale	84
8.2.2.4. Regimul separației de bunuri	89
8.2.2.5. Regimul comunității convenționale	92
8.2.3. Încetarea dreptului de proprietate comună în devălmășie.....	93
8.2.3.1. Încetarea proprietății comune devălmașe potrivit Codului familiei.....	93
8.2.3.2. Încetarea proprietății comune devălmașe potrivit noului Cod civil.....	94

Capitolul III

Considerații generale privind dreptul de proprietate

comună pe cote-părți	97
1. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți, modalitate a dreptului de proprietate.....	97
1.1. Noțiunea de proprietate comună pe cote-părți.....	97
1.2. Terminologie.....	98
1.3. Definiția dreptului de proprietate comună pe cote-părți	99
2. Natura juridică a dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	100
3. Repere istorice privind dreptul de proprietate comună pe cote-părți.....	104
3.1. Proprietatea comună la civilizațiile primitive.....	104
3.2. Proprietatea comună în dreptul roman - epoca prestatală	105

3.3. Proprietatea comună la romani în perioada statală	106
3.4. Proprietatea comună în Evul Mediu	110
3.5. Proprietatea comună în vechiul drept românesc	111
4. Trăsăturile dreptului de proprietate comună pe cote-părți	114
4.1. Precizări prealabile	114
4.2. Pluralitatea de subiecți	115
4.3. Cota-parte din dreptul de proprietate comună pe cote-părți al titularilor săi	116
4.4. Caracterul limitat al atributelor dreptului de proprietate comună pe cote-părți	118
4.5. Caracterul temporar al dreptului de proprietate comună pe cote-părți	119
4.6. Exercițarea simultană și concurentă a drepturilor coproprietarilor	120

Capitolul IV

Coproprietatea obișnuită	121
1. Principiile coproprietății obișnuite	121
2. Drepturile coproprietarilor	122
2.1. Exercițarea atributului posesiei de către coproprietari	122
2.2. Exercițarea atributului folosinței de către coproprietari	125
2.2.1. Exercițarea dreptului de a utiliza bunul - jus utendi - prin acte materiale	126
2.2.2. Partajul de folosință	129
2.2.3. Exercițarea dreptului de a utiliza bunul prin acte juridice	133
2.2.4. Exercițarea dreptului de a culege fructele - jus fruendi	141
2.3. Exercițarea atributului dispoziției de către coproprietari	143
2.3.1. Dispoziția materială	143
2.3.2. Dispoziția juridică	144
2.3.3. Exercițarea drepturilor coproprietarilor asupra cotei-părți ideale din dreptul de proprietate	152
3. Obligațiile coproprietarilor în cazul coproprietății obișnuite	157

Capitolul V

Partajul	159
1. Modurile de încetare a coproprietății	159
2. Noțiune și definiție	160
3. Dreptul de a cere partajul	161
3.1. Temeiul legal	161
3.2. Imprescriptibilitatea dreptului de a cere partajul	161
3.3. Natura juridică a dreptului de a cere partajul	165
3.4. Titularii dreptului de a cere partajul	168
3.5. Exercițarea dreptului de a cere partajul pe calea acțiunii oblice	168
3.6. Impedimente în calea partajului	170
3.6.1. Uzucapiunea	170
3.6.2. Existența unui act de împărțală	172
3.6.3. Autorizația de construire	174
4. Obiectul partajului	175
4.1. Masa partajabilă	175
4.2. Partajul total și partajul parțial	176
5. Felurile partajului	177
5.1. Aspecte generale	177
5.2. Partajul convențional	178
5.3. Partajul judiciar	181
5.3.1. Considerații generale	181
5.3.2. Împărțala în natură	182
5.3.3. Împărțala prin atribuirea bunului comun	187
5.3.4. Împărțala prin vânzare	190
6. Efectele partajului	191
6.1. Efectul declarativ al partajului în vechiul Cod civil	191
6.2. Consecințele efectului declarativ al partajului	192
6.3. Efectul constitutiv al partajului în noul Cod civil	194
7. Obligația de garanție între copărtași	196
8. Desființarea partajului	197
8.1. Noțiuni generale	197
8.2. Nulitatea relativă a partajului	198
8.3. Nulitatea absolută a partajului	201
8.4. Efectele desființării partajului	202

Capitolul VI

Coproprietatea forțată	203
1. Noțiune și definiție	203
2. Caracterele coproprietății forțate	205
2.1. Caracterul forțat	205
2.2. Caracterul perpetuu	205
2.3. Caracterul accesoriu	206
3. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	207
4. Încetarea coproprietății forțate	211
5. Cazurile de coproprietate forțată	212
6. Coproprietatea forțată asupra despărțiturilor comune	214
6.1. Aspecte generale	214
6.2. Dovada coproprietății asupra despărțiturilor comune	215
6.2.1. Titlul	216
6.2.2. Uzucapiunea	217
6.2.3. Presumpția de comunitate și presumpțiile de necomunitate	217
6.3. Cesiunea forțată a coproprietății zidului	221
6.4. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra despărțiturilor comune	224
7. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune	229
7.1. Aspecte generale. Condiții	229
7.2. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra lucrurilor comune	231
7.3. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune și dreptul de servitute asupra acestora	232
8. Coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut formelor asociative	232
8.1. Reglementare	232
8.2. Subiectele dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	233
8.3. Obiectul dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	234
8.4. Particularitățile dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	235

8.5. Exercițarea dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	236
8.5.1. Posesia și folosința	236
8.5.2. Dispoziția.....	237
8.6. Încetarea dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative.....	238
9. Dreptul de coproprietate forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	240
9.1. Reglementare	240
9.2. Noțiune și definiție.....	241
9.3. Obiectul coproprietății forțate asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	243
9.4. Natura juridică a coproprietății forțate asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	247
9.5. Asociația de proprietari.....	248
9.6. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	254
9.6.1. Drepturile și obligațiile asupra proprietății individuale. Limitele dreptului de proprietate asupra proprietății individuale	254
9.6.2. Drepturile și obligațiile asupra proprietății comune. Limitele dreptului de proprietate asupra proprietății comune	258
9.7. Încetarea dreptului de coproprietate forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	263
10. Dreptul de coproprietate forțată asupra amintirilor de familie.....	265

Capitolul VII

Scurte considerații privind natura juridică a bunurilor

dobândite de concubini	269
1. Noțiune.....	269
2. Parteneriatul civil și concubinajul în lumina noului Cod civil	270

Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență 303

3. Natura juridică a bunurilor dobândite de concubini.....	271
3.1. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți al concubinilor	271
3.2. Dreptul de proprietate comună în devălmășie al concubinilor	274
4. Dovada calității de bun comun.....	277
5. Logodna	280
5.1. Noțiune	280
5.2. Logodna și concubinajul.....	281
Bibliografie	285

Dr. Mihaela Florentina COJAN

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

Universul Juridic

București

-2013-

„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 definierea 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 propriii 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 condi-

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 controversele 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 apropiierii³ 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 *apropiere* 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.