

DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ ÎN SISTEMUL CONSTITUȚIONAL ROMÂNESC ȘI ÎN NOUL COD CIVIL

Ion Popescu-Slăniceanu*

Isabela Stancea**

Abstract

Of all the rights, that a person can have anything is the most complete ownership because it gives its holder the exercise of all faculties, all powers that know the law. Private ownership is not only a subjective civil right but a fundamental right enshrined in the Constitution and international treaties governing human rights to which Romania is part. It defined a legal framework characterized by freedom, the restrictions must be justified either by the need to respect the rights of others or to meet certain public policy interests.

Keywords: Private ownership, the Constitution limits property, law

Résumé

La propriété est complexe parce que le droit permet à son détenteur d'exercer tous les droits et libertés reconnus par la loi. Le droit à la propriété privée n'est pas seulement un droit civil subjectif, mais un droit fondamental inscrit dans la Constitution et les traités internationaux auxquels notre Etat est partie. Le cadre juridique dans lequel le droit à la propriété privée est protégé et la liberté est garanti est caractérisé par l'exercice de celui-ci, mais aussi par des restrictions légales, qui visent à respecter les droits de tous les citoyens et les intérêts politiques publiques.

Mots-clés: La propriété privée et ses limites, la Constitution, des lois.

Conceptul de „Constituție” își află sorgintea în doctrina contractului social, Legea fundamentală a unui stat fiind, în esență, o formă de pact social.

Cuvântul „constituție” a fost întrebuițat din timpuri străvechi, chiar din perioada romană și desemna legile pe care le edictau împărații; etimologic, el provine din latinescul *constitutio* care desemna organizare, așezarea întemeiată.

În orice orânduire socială, de-a lungul vremurilor, Constituția a reprezentat legea fundamentală, expresia voinței clasei dominante ce consacră prin intermediul unor norme juridice fundamentale reguli stipulate în interesul respectivei clase politice.

* Prof. univ. dr., Universitatea „Constantin Brâncoveanu” Pitești

** Drd., asistentă, Universitatea „Constantin Brâncoveanu” Pitești

Constituția este așezământul politic și juridic fundamental al unui stat. Ea se situează inevitabil la joncțiunea dreptului cu politicul și nu poate înlătura ambiguitatea raporturilor întreținute de aceste două universuri¹.

Din punct de vedere istoric, constituționalismul a avut ca scop fundamental instaurarea separației puterilor în stat și delimitarea clară a funcțiilor fundamentale ale statului, toate acestea având ca finalitate ocrotirea și promovarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În România, Constituția a apărut mult mai târziu decât în alte state europene și acest fapt s-a datorat dezvoltării dificile a țării noastre în domeniul economic, tehnic, cultural, etc.

Constituția din 1866 a fost inspirată din

¹ E. Vieriu, Constituția României adoptată la 29 iunie 1866-<http://www.scritube.com/stiinta/drept>.

Constituția belgiană din 1831 și a fost apreciată în acele vremuri ca fiind cea mai liberală Constituție din Europa. În această Constituție din 1866 a fost consacrat pentru prima dată în istoria statului român caracterul indivizibil al acestuia și tot de la acea dată țara noastră a purtat în mod oficial numele de România, chiar dacă se afla încă sub suzeranitatea Imperiului Otoman.

Cu privire la dreptul de proprietate privată, art. 19 din Constituția din 1866 prevedea că: „Proprietatea de orice natură, precum și toate creanțele asupra Statului, sunt sacre și neviolabile.

Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, legalmente constatată și după o dreaptă și prealabilă despăgubire. Prin cauză de utilitate publică urmează a se înțelege numai comunicațiunea și salubritatea publică, precum și lucrările de apărarea țării. Legile existente, privitoare la alinierea și lărgirea străzilor de prin comune, precum și la malurile apelor ce curg prin sau pe lângă ele, rămân în vigoare. Legi speciale vor regula procedura și modul exproprierii. Libera și neîmpiedicată întrebuințare a râurilor navigabile și flotabile, a șoselelor și altor căi de comunicare este de domeniul public”, iar art. 20 se prevedea că „proprietatea dată țăranilor prin legea rurală și despăgubirea garantată proprietarilor prin acea lege nu vor putea fi niciodată atinse”. Sunt de reținut, așadar, în Constituția din 1866, dispozițiile art. 17 care garantează proprietatea privată, ale art. 15 care interzic pedeapsa confiscării averii și ale art. 19 care consideră că „proprietatea privată este sacră și inviolabilă”.

După Marea Unire din 1918, noul cadru de dezvoltare a României a impus și modificarea sistemului constituțional al țării.

Constituția din 1923 ocrotea și ea proprietatea privată, conținând dispoziții similare cu cele existente în Constituția precedentă. Cu toate acestea, dreptul de proprietate nu mai era unul „sacru și inviolabil”, așa cum era menționat în Constituția de la 1866. În Constituția din 1923 dreptul de proprietate a dobândit o funcție de utilitate socială, astfel că statul avea drept de proprietate asupra zăcămintelor miniere și bogățiilor subsolului.

În luna februarie 1938 regele Carol al II

- lea a instituit un regim autocratic și a promulgat o nouă Constituție² care a însemnat un pas înapoi pentru dezvoltarea democratică a țării.

Potrivit articolului 16 din Constituția din 1938 „Proprietatea de orice natură, precum și creanțele atât asupra particularilor cât și asupra Statului, sunt inviolabile și garantate ca atare. Oricine poate dispune liber de bunurile ce sunt ale lui, după normele prevăzute în legi. Nici o lege nu poate înființa pedeapsa confiscării averilor, afară de cazurile de înaltă trădare și delapidare de bani publici. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică și după o dreaptă și prealabilă despăgubire stabilită de justiție conform legilor. În afară de cazurile de utilitate publică pentru apărarea națională, pentru lucrările de interes militar, sanitar, cultural, pentru căi de comunicații terestre, nautice ori aeriene, pentru piețe și lucrări publice prevăzute în legile actuale, nici un alt caz nu se poate stabili decât prin legi votate de ambele Adunări cu majoritate de două treimi”.

Această Constituție a rămas în vigoare doar până la abdicarea regelui Carol al II – lea, în septembrie 1940.

După înlăturarea de la putere a regimului militar al mareșalului Antonescu, la 30 august 1944 a fost repusă în vigoare, cu unele rezerve, Constituția din 1923.

În perioada dictaturii comuniste, s-au succedat trei constituții: Constituția Republicii Populare Române³ din 13 aprilie 1948, Constituția Republicii Populare Române⁴ din 24 septembrie 1952 și Constituția Republicii Socialiste România⁵ din 21 august 1965.

Constituția din 13 aprilie 1948 a avut un caracter provizoriu încă de la început; prevederile cu caracter economic prevalau asupra celor cu caracter politic, fiind instrumentul legal prin care se pregătea trecerea întregii economii sub controlul statului.

Constituția din 1948 a utilizat două importante instrumente juridice pentru transferul unor bunuri din proprietatea privată în

² Publicată în M. Of. nr. 48 din 27 februarie 1938.

³ Publicată în M. Of. nr. 87 bis din 13 aprilie 1948.

⁴ Publicată în M. Of. nr. 1 din 27 septembrie 1952.

⁵ Publicată în Buletinul Oficial nr. 65 din 29 octombrie 1986.

proprietatea statului. Aceste două instrumente au fost: naționalizarea și exproprierea.

De asemenea, această Constituție pune bazele desființării proprietății private, deși articolele 8 și 9 prevedeau că “Proprietatea particulară și dreptul de moștenire sunt recunoscute și garantate de lege, ș proprietatea particulară, agonisită prin muncă și economisire, se bucură de o protecție specială” și că “pământul aparține celor care îl muncesc, statul protejează proprietatea de muncă țărănească. Statul încurajează și sprijină cooperția sătească. Pentru a stimula ridicarea agriculturii, statul poate crea întreprinderi agricole, proprietatea statului”. Fundamentând bazele structurii social–economice de tip social, Constituția din anul 1948, deși recunoaște existența a trei tipuri de proprietate (proprietatea de stat, cooperatistă și participativă), proclamă principiul supremației proprietății de stat și cooperatiste față de proprietatea particulară, precum și protecția specială a proprietății de stat. Constituția din 1948 a fost abrogată implicit la data de 24 septembrie 1952, prin intrarea în vigoare a Constituției din 1952⁶.

Constituția Republicii Populare Române din 24 septembrie 1952 a fost Constituția totalei aserviri a României față de Uniunea Sovietică.

Constituția din 1952 definea mult mai precis baza politică a statului “democrat-popular”, fundamentată pe dictatura proletariatului, stipulând expres căror clase sociale le aparține puterea de stat și indicând modalitatea de exercitare a acestei puteri prin “realizarea alianței dintre clasa muncitoare și țărănimea muncitoare, în care rolul conducător îl deține clasa muncitoare”.

Articolul 6 exprimă esența orânduirii social–economice astfel: “Fundamentul formațiunii social-economice socialiste este proprietatea socialistă asupra mijloacelor de producție, care are fie forma proprietății de stat (bun comun al poporului), fie forma proprietății cooperatist – colectiviste (proprietatea gospodăriilor colective sau a organizațiilor colectiviste)”, proclamându-se rolul conducător în economia națională a țării a proprietății socialiste. Aceste prevederi marchează trecerea

⁶ A. Baciu, *Istoria constituțională a României- deziderate naționale și realități sociale*, Editura Lumina Lex, București, 2001, p. 203.

de la economia liberă de piață la economia socialistă planificată⁷.

La 7 martie 1965 au avut loc alegeri pentru Marea Adunare Națională, care a adoptat la 21 august 1965 o nouă Constituție, care a proclamat țara noastră „Republica Socialistă România”.

Constituția din 1965 s-a caracterizat printr-o extindere a proprietății de stat și cooperatiste și o limitare a dreptului de proprietate privată. Proprietatea socialistă asupra mijloacelor de producție era fie proprietate de stat - asupra bunurilor aparținând întregului popor, fie proprietate cooperatistă - asupra bunurilor aparținând fiecărei organizații cooperatiste, în timp ce proprietatea privată era restrânsă la anumite bunuri limitativ prevăzute de Constituție.

Cu privire la dreptul de proprietate privată, în art. 36 al Constituției din 1965 se prevedea că acesta „este ocrotit de lege. Pot constitui obiect al dreptului de proprietate personală veniturile și economiile provenite din muncă, casa de locuit, gospodăria de pe lângă ea și terenul pe care ele se află, precum și bunurile de uz și confort personal”.

În art. 37 din Constituție se mai prevedea că dreptul de moștenire este ocrotit de lege.

Diminuarea proprietății private a apărut pe fondul accentuării monopolului Partidului Comunist, singurul partid care conducea politic și statal.

Caracteristic regimului comunist a fost reducerea dreptului cetățeanului la proprietate privată, de aici decurgând și încălcarea altor drepturi și libertăți fundamentale din acea perioadă.

După înlăturarea regimului comunist în 1989, una dintre cele mai mari provocări la care a fost obligat să răspundă legiuitorul la acea vreme a fost reconstrucția dreptului de proprietate privată.

Astfel, art. 41 din Constituția României din 1991 a consacrat mai multe reguli cu valoare de principii care interesau proprietatea privată, după cum urmează:

„Dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Conținutul și limitele acestor drepturi sunt

⁷ A se vedea A. Baciu, *op. cit.*, p. 204.

stabilite de lege. Proprietatea privată este ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular.

Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire. Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi subsolul oricărei proprietăți imobiliare, cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile autorității. Despăgubirile se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție.

Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii”.

Așadar, prin Legea fundamentală adoptată în 1991 au fost consacrate principiile care guvernează dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică. Mai târziu, pe această bază, au fost adoptate noi reglementări care au completat regimul juridic al celor două forme ale dreptului de proprietate.

După adoptarea Constituției din 1991 reconstrucția dreptului de proprietate privată a reprezentat un demers dificil și anevoios.

Au fost preluate principii de drept universal valabile, precum ocrotirea dreptului de proprietate și necesitatea reparării prejudiciului cauzat prin încălcarea acestui drept, ceea ce a determinat restituirea bunurilor preluate de către stat în mod abuziv sau repararea daunelor cauzate prin această preluare. Se considera că dreptul de proprietate privată reprezintă un drept fundamental al omului, recunoscut și în documente internaționale, și de aceea amânarea declanșării procesului de restituire putea fi interpretată ca o formă de încălcare a acestui drept. Prin urmare, recunoașterea dreptului de proprietate n-ar fi avut niciun efect dacă nu ar fi fost instituite măsuri de restituire a bunurilor

preluate abuziv de regimul comunist.

Observăm, așadar, că fiecărui moment de mare importanță din istoria unui stat îi corespunde o reformă constituțională. Constituția a fost dintotdeauna martor și motivație pentru transformările istorice pe care le cunoaște o societate modernă și civilizată⁸. Tocmai în acest sens, în 2003 a fost inițiată prin referendum național procedura de revizuire a Constituției din 1991 în scopul adaptării acesteia la schimbările politice, economice, culturale și sociale ce existau sau care urmau să aibă loc în societatea românească.

Prin revizuirea din 2003, Constituția României a inclus principiul separației puterilor în stat (legislativă, executivă și judecătorească), a garantat egalitatea de șanse între femei și bărbați în cazul ocupării funcțiilor și demnităților publice și a stipulat dreptul părților la un proces echitabil, imparțial și într-un termen rezonabil.

În domeniul proprietății s-a prevăzut expres că proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular și s-a recunoscut românilor din diaspora dreptul de a dobândi terenuri în proprietate prin moștenire legală. În plus au fost interzise naționalizarea sau orice alte măsuri de trecere silită în proprietate publică a unor bunuri pe criteriile apartenenței sociale, etnice, religioase, politice sau de altă natură discriminatorie.

În prezent, reglementări care privesc dreptul de proprietate privată regăsim atât în legislația internă, cât și în cea internațională. Actualul Cod civil consacră proprietății private Titlurile II, III, IV și V, respectiv art. 555-857. Alte reglementări mai sunt în: Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local⁹, Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine¹⁰, Legea fondului funciar nr.18/1991¹¹, actualizată în 2011, Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a

⁸A se vedea I. Muraru, *Drept constituțional și instituții politice*, Editura Actami, București, 1998, p. 43.

⁹ Publicată în M.Of. nr. 853 din 20 decembrie 2010.

¹⁰ Publicată în M. Of., nr.1008 din 14 noiembrie 2005.

¹¹ Republicată în M. Of. nr. 1 din 5 ianuarie 1998.

publicității imobiliare¹² actualizată în 2011 etc.

Astăzi, în materia dreptului constituțional, recunoașterea dreptului de proprietate privată este considerată un aspect fundamental pentru statutul juridic al persoanei, dar și cu relevanță privind raporturile dintre individ și colectivitate. Constituția României revizuită garantează cetățenilor săi dreptul de proprietate sub toate aspectele sale, posesia, folosința și dispoziția și faptul că nimeni nu poate fi lipsit în mod abuziv de acest drept. Dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică sunt egale astăzi din punct de vedere juridic, ele se exercită în condițiile legii, fără a se stabili vreo ierarhie între aceste forme de proprietate¹³.

Referitor la modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată, acestea au la bază principiul conform căruia dreptul de proprietate se poate dobândi doar în condițiile legii.

În legătură cu acest aspect, noul Cod civil prevede în art. 557 care sunt aceste moduri de dobândire, fără a face distincție între felul proprietății. Acestea sunt: convenția, testamentul și moștenirea legală, accesiunea, ocupațiunea, uzucapiunea, ca efect al posesiei de bună – credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, tradițiunea, hotărârea judecătorească, actul administrativ, înscrierea în cartea funciară.

În cazul convențiilor, acestea au reprezentat până la intrarea în vigoare a Noului Cod civil cel mai frecvent mod de transmitere a dreptului de proprietate privată asupra unui bun imobil. Noul Cod civil definește contractul în articolul 1166 ca fiind „acordul de voință între două sau mai multe persoane, cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic”.

Cu privire la transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile sau imobile, noul Cod civil prevede în art. 1273 că drepturile reale se constituie și se transmit prin acordul de voință al părților, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate, ori prin individualizarea bunurilor, dacă acordul poartă asupra unor

bunuri de gen.

Astăzi însă, încheierea unui contract translativ de proprietate nu mai este suficientă, întrucât *dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară*.

Există așadar chiar și astăzi, după mai bine de 20 de ani de democrație constituțională, lacune legislative în materia dreptului de proprietate. Aceste lacune vizează, printre altele, momentul dobândirii dreptului de proprietate privată. Astfel, art.901 alin.1 din noul Cod civil prevede că „oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară”, iar în art. 557 alin. 4 prevede că exceptând cazurile anume prevăzute de lege, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește prin înscriere în cartea funciară”.

Așadar, se desprinde concluzia că dreptul de proprietate asupra unui bun imobil nu se dobândește în momentul semnării contractului translativ de proprietate (convenției) și nici la data plății, ci de-abia în momentul intabulării în cartea funciară în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară. Pe cale de consecință, la data semnării contractului ori la data plății se obține doar posibilitatea reală de a dobândi dreptul de proprietate asupra acelui imobil, nicidecum dreptul în sine, acesta depinzând de plata unei sume de bani pentru a realiza procedura de publicitate imobiliară. Acest aspect ar putea fi considerat o limitare a dreptului de proprietate deoarece, dacă o persoană nu dispune de suma de bani necesară intabulării imobilului în cartea funciară, ea nu este considerată proprietarul deplin al acelui bun, dobândirea acestui drept fiind sub condiție suspensivă.

Este de remarcat totuși faptul că noul Cod civil instituie efectul constitutiv al intabulării, în spiritul tradiției sistemului de carte funciară¹⁴.

În mod corespunzător, drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din

¹² Republicată în M.Of. nr. 201 din 3 martie 2006.

¹³ A se vedea I. Muraru, E. S. Tănăsescu, *Drept constituțional și instituții politice*, Ediția 13, Volum I, Editura C.H.Beck, București, 2008, p. 86-97.

¹⁴ A se vedea Marilena Uliescu, *Noul Cod civil. Comentarii*, Ediția a III-a revizuită și adăugită, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 164.

cartea funciară, cu consimțământul titularului dat prin înscris notarial. Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau încetarea existenței juridice a titularului persoană juridică, în cazul existenței unei hotărâri judecătorești definitive sau, în cazurile prevăzute de lege, a actului autorității administrative, când nu mai este necesar acordul de voință sau consimțământul titularului¹⁵.

Art. 900 din noul Cod civil instituie prezumția relativă a existenței ori inexistenței unui drept tabular, respectiv dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că acest drept există în folosul ei, iar dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu mai există. Apreciem că este o reglementare logică și coerentă, știut fiind că proba dreptului de proprietate asupra imobilelor înscrise în cartea funciară se face cu extrasul de carte funciară.

În ceea ce privește hotărârea judecătorească, legiuitorul prevede că aceasta are doar un efect declarativ de drepturi, adică recunoaște părții un drept subiectiv preexistent. Există însă și cazuri în care hotărârile judecătorești sunt constitutive de drepturi, respectiv atunci când, în urma pronunțării unei astfel de hotărâri, partea care a câștigat procesul dobândește sau redobândește un drept de proprietate sau cazul în care prin hotărârile judecătorești sunt sancționate contracte translativ de proprietate și se dispune repunerea părților în situația anterioară. Un alt exemplu, ar putea fi ordonanța de adjudecare prin care se definitivează executarea silită constând în vânzarea prin licitație publică a unor bunuri, caz în care cumpărătorul sau adjudecatorul devine proprietar.

Uzucapiunea este o reglementare nouă a Codului civil și poate cunoaște două forme: extratabulară și tabulară.

În cazul uzucapiunii extratabulare ca mod de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra unor bunuri imobile, noul Cod civil a instituit în articolul 930 o concepție nouă, mai simplificată care prevede că: „dreptul de proprietate asupra unui bun imobil și dezmembrămintele sale pot fi înscrise în cartea funciară, în temeiul uzucapiunii, în folosul celui

care l-a posedat timp de 10 ani, dacă:

- proprietarul înscris în cartea funciară a decedat ori, după caz, și- a încetat existența;
- a fost înscrisă în cartea funciară declarația de renunțare la proprietate;
- imobilul nu era înscris în nicio carte funciară.

Potrivit art. 931 din noul Cod civil, uzucapiunea tabulară presupune că drepturile celui care

a fost înscris, fără cauză legitimă în cartea funciară, ca proprietar al unui imobil sau titular al unui alt drept real, nu mai pot fi contestate când cel înscris cu bună credință a posedat imobilul timp de 5 ani după momentul înregistrării cererii de înscriere, dacă posesia sa a fost neviciată.

În toate cazurile, uzucapantul poate dobândi dreptul numai dacă și – a înregistrat cererea de înscriere în cartea funciară înainte ca o terță persoană să- și fi înregistrat propria cerere de înscriere a dreptului în folosul său, pe baza unei cauze legitime, în cursul sau chiar după împlinirea termenului de uzucapiune¹⁶.

Prin reducerea termenelor de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, ne așteptăm ca în viitor să se producă o înlesnire în ceea ce privește circulația juridică a terenurilor.

Și în privința dobândirii dreptului de proprietate prin **moștenire legală și testament**, reglementările noului Cod civil sunt mai concise, stipulând că moștenitorii rezervatari dobândesc de drept stăpânirea de fapt a moștenirii, de la data decesului autorului lor, fără a fi necesară atestarea calității de moștenitor de vreun înscris, în timp ce moștenitorii nesezinari dobândesc acest drept numai prin eliberarea certificatului de moștenitor, cu efect retroactiv din ziua deschiderii succesiunii.

În cazul **accesiunii**, noul Cod civil prevede în art. 567 că dobândirea dreptului de proprietate prin această modalitate intervine în situația în care o persoană care a devenit proprietar al unui bun principal, devine proprietar și asupra a ceea ce este accesoriu cu bunul și a ceea ce se alipește sau se

¹⁵ Ibidem p. 163.

¹⁶ A se vedea M. Dojană, *Modurile de dobândire a dreptului de proprietate private în NCC*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 155.

încorporează cu acesta. Cât privește aluviunea, aceasta poate fi naturală, când încorporarea este consecința unui eveniment natural sau artificială, dacă rezultă din fapta proprietarului sau a altei persoane.

Legiuitorul mai stabilește că prelungirile de teren la malurile apelor curgătoare revin proprietarului cu condiția să se fi format treptat. Așadar, dacă s-au format dintr-o dată ele nu mai trec în proprietatea titularului fondului riveran și, se presupune că rămân în domeniul public al statului. Ținând seama că astfel de adăugiri nu pot constitui o suprafață mare de teren, mai cu seamă dacă se formează dintr-o dată, această modalitate de „prelungire” a dreptului de proprietate pare ne semnificativă pentru ca proprietarul să se grăbească să dovedească în cât timp s-a format.

Articolul 576 din noul Cod civil reglementează accesiunea naturală asupra animalelor. Astfel, legea prevede că animalele domestice rățacite pe terenul altuia îi revin acestuia din urmă dacă proprietarul nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de către proprietarul terenului. Această reglementare instituie în sarcina proprietarului terenului o obligație subînțeleasă de a face această declarație la primărie, în absența acesteia neexistând o altă modalitate de a se stabili data de la care începe să curgă termenul de 30 de zile.

Cu privire la dobândirea dreptului de proprietate asupra unui bun mobil prin **posesie**, în art. 953 din noul Cod civil se prevede că oricine se află la un moment dat în posesia unui bun mobil beneficiază de prezumția că este proprietarul acelui bun. Reglementarea nu are caracter de noutate, ea regăsindu-se într-o altă exprimare și sub incidența vechilor reglementări.

Legiuitorul a mai prevăzut că, exceptând cazurile prevăzute de lege, posesia de bună-credință a unui bun mobil asigură opozabilitatea față de terți a actelor juridice constitutive sau translativ de drepturi reale. Prin urmare, persoana care, cu bună-credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă.

Cu toate acestea, bunul pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului.

Legea prevede că dacă bunul pierdut sau furat a fost cumpărat dintr-un loc ori de la o persoană care vinde în mod obișnuit bunuri de acest fel ori dacă a fost adjudecat la o licitație publică, iar acțiunea în revendicare a fost introdusă înăuntrul termenului de 3 ani, posesorul de bună-credință poate reține bunul până la recuperarea integrală a prețului plătit vânzătorului.

Cu privire la dobândirea bunului prin **ocupațiune**, noul Cod civil prevede în art. 941 că posesorul unui bun mobil care nu aparține nimănui devine proprietarul acestuia prin ocupațiune, de la data intrării în posesie doar dacă acest lucru se face în condițiile legii.

De asemenea, legiuitorul prevede în mod expres că lucrurile mobile de valoare foarte mică sau foarte deteriorate care sunt lăsate într-un loc public, inclusiv pe un drum public sau într-un mijloc de transport în comun, sunt considerate lucruri abandonate. Pentru evitarea confuziilor între bunul pierdut și cel abandonat, legiuitorul a instituit în art. 942 din noul Cod civil că bunul mobil pierdut continuă să aparțină proprietarului său, iar găsitorul este obligat ca, în termen de 10 zile să îl restituie proprietarului, iar dacă acesta nu este cunoscut, să îl predea organelor de poliție din localitatea în care a fost găsit.

Organul de poliție are obligația de a afișa la sediul său și pe pagina de internet a instituției un anunț privitor la acel bun, cu obligația de a-l descrie amănunțit. Dacă, datorită împrejurărilor sau naturii bunului, prin păstrarea sa prelungită bunul își pierde valoarea sau conservarea sa devine prea costisitoare, el va fi vândut prin licitație publică, în condițiile legii.

În ceea ce privește animalele domestice, rățacite pe proprietatea altei persoane, acestea pot deveni proprietatea deținătorului terenului, însă în temeiul accesiunii naturale asupra animalelor, și nu în temeiul ocupațiunii, în condițiile art. 576 din noul Cod civil, reglementare care se aplică numai situațiilor născute după intrarea în vigoare a noului Cod

civil¹⁷.

Dacă bunul a fost găsit într-un loc public, el va fi predat pe bază de proces-verbal persoanei care deține un titlu (nu de proprietate publică) asupra locului respectiv, iar persoana, la rândul său are obligația de a-l preda în termen de 3 zile de la data la care l-a preluat, organelor de poliție din localitate. Nu pot face obiectul ocupației bunurile imobile și cele corporale.

În privința dreptului de proprietate asupra tezaurului descoperit într-un bun imobil sau într-un bun mobil, acest drept aparține în cote egale, atât proprietarului bunului imobil sau mobil în care a fost descoperit, cât și descoperitorului. Excepție fac bunurile culturale care sunt descoperite ca urmare a unor cercetări arheologice sistematice și bunurile care, potrivit legii, fac obiectul proprietății publice.

Legiuitorul mai prevede și tradițiunea ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, ce constă în remiterea materială a bunului sau predarea acestuia de la transmitător la dobânditor, însă în dreptul modern acest mod de transmitere a scăzut ca însemnătate, de obicei remiterea făcându-se în baza unor convenții, și doar în situații mai rare se limitează numai la remiterea materială a bunului.

Ca în orice altă instituție juridică, și în instituția proprietății Constituția prevede anumite limitări care vizează conținutul juridic al acestui drept și limitează exercițiul prerogativelor sale: posesia, folosința și dispoziția. Aceste limite pot fi legale, adică stabilite de lege, judiciare stabilite prin hotărâri judecătorești sau voluntare adică întemeiate pe voința proprietarului exprimată printr-un act unilateral ori bilateral¹⁸. În nicio situație însă, limitele exercitării dreptului de proprietate privată nu poate însemna lipsirea titularului de dreptul său.

Constituția garantează dreptul de proprietate privată cu două excepții: exproprierea pentru cauză de utilitate publică și confiscarea.

În privința confiscării, art. 44 alin. 8 din Constituție prevede că „averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al

dobândirii se prezumă. Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii”.

Noul Cod civil, la alin. 4 al art. 562, reglementează acest mod de stingere a dreptului de proprietate printr-o negație, ignorând, astfel, reguli de tehnică legislativă¹⁹: „Nu pot fi supuse confiscării decât bunurile destinate sau folosite pentru săvârșirea unor infracțiuni ori contravenții sau cele rezultate din acestea”.

Astfel, se apreciază ca fiind necesară o abordare mai coerentă a noțiunii de „licit sau ilicit” în acest caz, tocmai pentru a se evita încălcarea sau limitarea sub orice formă a dreptului de proprietate privată reglementat prin Legea fundamentală. Confiscarea averilor dobândite ilicit trebuie să fie prevăzută constituțional pentru a garanta interesul general al societății românești, dar și interesul individual al persoanelor care și-au dobândit în mod licit averea. Eliminarea prezumției de liceitate a dobândirii averilor ar reprezenta un pas înapoi în materia drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Ca element de noutate în domeniul limitării dreptului de proprietate privată, precizăm ca de curând a intrat în vigoare o lege privind confiscarea averilor dobândite ilicit prin așa numita „confiscare extinsă”. Această lege are numărul 63/17.04.2012 pentru modificarea și completarea Codului penal al României și a Legii nr. 286/2009 privind Codul penal²⁰.

Prin art. I pct. 1 și 2 din Legea nr. 63/2012, Codul penal în vigoare a fost modificat și completat, introducându-se confiscarea extinsă prin art. 112 lit. h și art. 118².

Potrivit art. 118² alin. 1 din Codul penal modificat și completat, sunt supuse confiscării și alte bunuri decât cele menționate la art. 118, în cazul în care persoana este condamnată pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni, dacă fapta este susceptibilă să îi procure un folos material și pedeapsa prevăzută de lege este închisoarea de 5 ani sau mai mare:

- a) proxenetism;
- b) infracțiuni privind traficul de droguri

¹⁷Ibidem , p. 158.

¹⁸ A se vedea Gh. Iancu, *Drepturile, libertățile și îndatoririle fundamentale în România*, Editura Praxis, București, 2003, p. 86.

¹⁹ Marilena Uliescu, *Dreptul de proprietate privată în noul Cod civil*, Institutul de Cercetări Juridice București, 2011, p.5.

²⁰ Publicată în M. Of. nr. 258 din 19 Aprilie 2012.

și de precursori;

c) infracțiuni privind traficul de persoane;

d) infracțiuni la regimul frontierei de stat a României;

e) infracțiunea de spălare a banilor;

f) infracțiuni din legislația privind prevenirea și combaterea pornografiei;

g) infracțiuni din legislația privind prevenirea și combaterea terorismului;

h) asocierea pentru săvârșirea de infracțiuni;

i) infracțiunea de inițiere sau constituire a unui grup infracțional organizat ori de aderare sau sprijinire sub orice formă a unui astfel de grup;

j) infracțiuni contra patrimoniului;

k) infracțiuni privitoare la nerespectarea regimului armelor și munițiilor, materialelor nucleare sau al altor materii radioactive și materiilor explozive;

l) falsificarea de monedă sau alte valori;

m) divulgarea secretului economic, concurența neloială, nerespectarea dispozițiilor privind operațiile de import sau export, deturnarea de fonduri, nerespectarea dispozițiilor privind importul de deșeuri și reziduuri;

n) infracțiuni privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc;

o) trafic de migranți;

p) infracțiuni de corupție, infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție, infracțiuni în legătură cu infracțiunile de corupție, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene;

q) infracțiuni de evaziune fiscală;

r) infracțiuni privind regimul vamal;

s) infracțiunea de bancrută frauduloasă;

ș) infracțiuni săvârșite prin intermediul sistemelor informatice și al mijloacelor de plată electronice;

t) traficul de organe, țesuturi sau celule de origine umană.

Pentru a se dispune confiscarea extinsă legea mai prevede în alin. 2 al art. 118², că trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea bunurilor dobândite de persoana condamnată, într-o perioadă de 5 ani înainte și, dacă este cazul, după momentul

săvârșirii infracțiunii, până la data emiterii actului de sesizare a instanței, depășește în mod vădit veniturile obținute de aceasta în mod licit;

b) instanța are convingerea că bunurile respective provin din activități infracționale de natura celor prevăzute la alin. 1.

Pentru aplicarea dispozițiilor de mai sus se va ține seama și de valoarea bunurilor transferate de către persoana condamnată sau de un terț unui membru de familie, persoanelor cu care persoana condamnată a stabilit relații asemănătoare aceloră dintre soți ori dintre părinți și copii, în cazul în care conviețuiesc cu acesta, persoanelor juridice asupra cărora persoana condamnată deține controlul.

Prin bunuri în sensul textului de lege amintit, se înțelege și sumele de bani.

S-a mai prevăzut că la stabilirea diferenței dintre veniturile licite și valoarea bunurilor dobândite se vor avea în vedere valoarea bunurilor la data dobândirii lor și cheltuielile făcute de persoana condamnată și de celelalte persoane amintite.

Dacă bunurile supuse confiscării nu se găsesc, în locul lor se confiscă bani și bunuri până la concurența valorii acestora.

Se confiscă, de asemenea, bunurile și banii obținuți din exploatarea sau folosirea bunurilor supuse confiscării.

Confiscarea nu poate depăși valoarea bunurilor dobândite în perioada de 5 ani înainte și, dacă este cazul, după momentul săvârșirii infracțiunii, până la data emiterii actului de sesizare a instanței, care excedează nivelului veniturilor licite ale persoanei condamnate.

Prin pct. 3 al art. I din Legea nr. 63/2012 s-a modificat și art. 124 din Codul penal în vigoare privind prescripția specială, prevăzându-se că prescripția înlătură răspunderea penală oricâte întreruperi ar interveni, dacă termenul de prescripție prevăzut la art. 122 este depășit cu încă o dată.

În art. III din Legea nr. 63/2012, s-a prevăzut că ori de câte ori prin legi speciale, prin Codul penal sau prin Codul de procedură penală se face trimitere la art. 118 din Codul penal, trimiterea se va considera făcută la art. 118 și 118² și ori de câte ori prin legi speciale, prin Codul penal sau prin Codul de procedură penală se face trimitere la confiscare ca măsură de siguranță, trimiterea se va considera făcută și

la confiscarea extinsă.

De menționat că România era singura țară membră a Uniunii Europene care nu reglementase confiscarea extinsă a averilor, adică a acelor averi care nu au o justificare legală, iar prin acest act normativ a fost transpus în legislația națională articolul 3 din Decizia-cadru 2005/212/JAI a Consiliului UE din 24 februarie 2005 privind confiscarea produselor, a instrumentelor și a bunurilor având legătură cu infracțiunea. Această Directivă are scopul de a "garanta că toate statele membre dispun de norme eficiente în materie de confiscare a produselor având legătură cu infracțiunea în ceea ce privește sarcina probei privind sursa bunurilor deținute de o persoană condamnată pentru o infracțiune având legătură cu criminalitatea organizată".

O altă limitare a dreptului de proprietate privată este prevăzută în articolul 556 din noul Cod civil care stabilește la alin. 1 limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate privată, determinate însă de limitele corporale ale bunului care formează obiectul dreptului de proprietate, limitarea privind atât corporabilitatea bunului cât și voința legiuitorului. De exemplu, dreptul proprietarului de a folosi subsolul proprietății sale imobiliare, dar acesta poate fi folosit și de o autoritate publică pentru lucrări de interes public²¹.

Apoi, articolul 630 din noul Cod civil prevede în situația depășirii limitelor normale unei bune vecinătăți, posibilitatea ca instanța de judecată să stabilească anumite limite în exercitarea dreptului de proprietate sau obligarea la despăgubiri. Astfel, legea prevede că, în cazul în care proprietarul cauzează prin exercitarea dreptului său, inconveniente mai mari decât cele normale în relațiile de vecinătate, instanța poate să-l oblige la despăgubiri în folosul celui vătămat, precum și la restabilirea situației anterioare atunci când acest lucru este posibil.

Această reglementare, având caracter dispozitiv conferit de verbul „poate” va genera în viitor dificultăți în a stabili de unde până unde se încadrează limitele normale în relațiile de vecinătate, lăsând astfel loc la interpretări.

Noul Cod civil în art. 627 stabilește și

²¹A se vedea Marilena Uliescu, A. Gherghie, *Drept civil*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 92.

limite convenționale ale dreptului de proprietate privată. Astfel, potrivit acestui articol, părțile, prin convenție sau testament pot interzice înstrăinarea unui bun, însă numai pentru o durată de cel mult 49 de ani de la data dobândirii bunului și numai dacă există un interes serios și legitim. Dobânditorul poate fi autorizat de către instanță să dispună de bun dacă interesul care a justificat clauza de inalienabilitate a bunului a dispărut sau dacă un interes superior o impune.

Ar fi de dorit ca legiuitorul să definească noțiunea de „interes serios și legitim”, precum și a conceptul de „interes superior” pentru a evita conflictele și interpretările practicienilor în materie.

Dintre toate drepturile pe care o persoană le poate avea asupra unui lucru, dreptul de proprietate oferă titularului său exercițiul tuturor facultăților, tuturor prerogativelor pe care legea le cunoaște.

Dreptul de proprietate, în accepțiunea lui cea mai largă, exprimă puterea suverană și absolută a proprietarului asupra bunului, exercitată fără intermedierea, fără intervenția terților între titularul dreptului și bunul ce formează obiectul dreptului său²².

Dreptul de proprietate privată nu este doar un drept subiectiv civil, ci și un drept fundamental, consacrat atât în Constituția României, cât și în tratatele internaționale care reglementează drepturile omului și la care România este parte. El este definit de un cadru normativ caracterizat prin libertate, în care restricțiile trebuie să fie justificate ori prin necesitatea respectării drepturilor altor persoane, ori pentru a satisface unele interese de ordine publică.

Apreciem că dreptul de proprietate privată este un drept esențial, de o valoare și o încărcătură deosebită, atât în plan social, cât mai ales în plan juridic, el fiind recunoscut în majoritatea documentelor juridice internaționale care apără și promovează drepturile omului, precum: Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Declarația Universală a Drepturilor Omului etc.

²² A se vedea L. Uță, *Modalitățile dreptului de proprietate*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 165.