

Dumitru Lupulescu

Proprietatea comună

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
LUPULESCU, DUMITRU**

**Proprietatea comună / prof. univ. dr. h. c. Dumitru
Lupulescu. - București : Universul Juridic, 2013**

ISBN 978-606-673-122-5

347.238(498)(094)

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

MOTO

Iuris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum quique tribuere.
(Ulpianus)

Învățămintele dreptului sunt acestea: a trăi în cinste, a nu vătăma pe altul, a da fiecăruia ce i se cuvine. (Ulpianus)

Cuvânt-înainte

Dacă, în urmă cu aproape cincizeci de ani, proprietatea comună făcea obiectul unui capitol dintr-o monografie intitulată „Dreptul de proprietate personală”, ulterior, în două lucrări distincte, au fost cercetate și publicate separat cele două forme ale dreptului de proprietate comună: proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea) și proprietatea comună în devălmășie (devălmășia), iar în final, într-o lucrare cu caracter monografic, a fost tratat dreptul de proprietate comună ca modalitate a dreptului de proprietate.

Adoptarea noului Cod civil m-a determinat și, într-o oarecare măsură, m-am simțit chiar obligat să mă aplec cu mai multă atenție asupra aprofundării cercetării acestei instituții juridice în lumina noilor dispoziții legale. Spre deosebire de Codul civil din anul 1864, care n-a avut o atitudine binevoitoare față de dreptul de proprietate comună, reglementările juridice anterioare, în special Codul Caragea în Țara Românească și Codul Calimach în Moldova, pe baza principiilor juridice românești consacrate în obiceiul pământului, a principiilor dreptului natural, care la acea vreme aveau un rol progresist în lupta împotriva feudalismului, nu numai că au consacrat noțiunea dreptului de proprietate comună, dar au cuprins norme cu privire la atribuțiile juridice ce alcătuiau conținutul dreptului de proprietate comună și modul lor de exercitare, precum și la obligațiile ce reveneau titularilor acestui drept.

În baza legislației în vigoare, a concluziilor formulate în literatura de specialitate și a celor ce au rezultat din soluțiile instanțelor de judecată, Codul civil actual, în cel de-al IV-lea capitol al Titlului II din Cartea a III-a (*Despre bunuri*), reglementează dreptul de proprietate comună. Din întregul ansamblu de reglementări ale noului Cod rezultă că dreptul de proprietate comună este o instituție distinctă, cu o fizionomie proprie. Reglementările cuprinse în Cod reprezintă chintesența celor mai de valoare idei juridice din legislație, teoria dreptului și practica judiciară îmbinând în mod armonios tradiția cu modernitatea în domeniu.

Lucrarea se întemeiază pe legislația în vigoare, pe concluziile literaturii de specialitate române și străine și pe soluțiile date de

instanțele judecătorești litigiilor ce au luat naștere în legătură cu proprietatea comună. În lucrare se fac referiri critice la reglementările cuprinse în actualul Cod civil și sunt făcute, totodată, unele propuneri *de lege ferenda* pentru îmbunătățirea acestuia într-o viitoare modificare a Codului.

Pentru cei ce nu au cunoștințe juridice, cartea reprezintă o introducere în inițierea și însușirea principiilor generale ce guvernează raporturile de coproprietate și devălmășie, necesare existenței unei bune armonii în raporturile de vecinătate dintre proprietarii unor imobile învecinate, în folosința părților comune din clădirile în care locuințele sunt proprietate exclusivă, în raporturile dintre soți și altele asemenea.

*Autorul,
11 iunie 2013*

Titlul I
**Caracterizarea generală a dreptului
de proprietate comună**

Capitolul I

Considerații generale cu privire la dreptul de proprietate

Secțiunea 1

Definiția dreptului de proprietate

1. Scurtă prezentare istorică a evoluției dreptului de proprietate

Proprietatea privită din punct de vedere economic a apărut odată cu începuturile vieții pe pământ, ea fiind premisa necesară și indispensabilă a însușirii de către oameni a bunurilor materiale. În urmă cu mulți ani un strălucit jurist român arăta că „proprietatea este un fapt constant și universal la toate țările și în toate timpurile. Cu cât omul se dezvoltă și pășește pe calea progresului, cu atât el simte dezvoltându-se în inima sa dorința de a fi proprietar și de a munci spre a-și atinge scopul”¹.

Existența multimilenară a proprietății face dovada faptului că rădăcinile ei pornesc din însăși structura organică a societății omenești. „Proprietatea este un fapt istoric și social, persistent, necesar și neînălăturabil, care s-a transformat fără a pieri și care trebuie primit ca atare”². Ea constituie baza indispensabilă pentru o bună organizare a societății și o forță mobilizatoare a inițiativei private a oamenilor în activitățile ce le desfășoară.

Proprietatea a constituit și constituie și în prezent o permanență în istoria dezvoltării societății omenești, ocupând un loc dintre cele mai importante în doctrinele economice, social-politice și filozofice, iar din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate este principalul drept real ce dă expresie apropierei de către persoane a unor bunuri în vederea satisfacerii nevoilor lor materiale și spirituale și care, totodată,

¹ D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român, tom III, partea I*, București, 1909, p. 226.

² C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, Ed. All Beck, București, vol. II, p. 7.

le conferă acestora posibilitatea de a exercita prin putere proprie și interes propriu, folosința, posesia și dispoziția asupra bunurilor, în acord cu ordinea publică și bunele moravuri.

Privită din perspectiva evoluției sale istorice, s-a susținut și se susține și în prezent că la originea sa proprietatea a fost colectivă, dacă se are în vedere, în special, proprietatea asupra pământului. Primele comunități primitive tribale trăiau din vânat, iar mai târziu și din creșterea vitelor, nefiind interesate de cultivarea pământului. În această fază nomadă sau pastorală, solul pe care era așezată provizoriu comunitatea tribală era proprietatea întregului trib, fiind lipsită de orice fel de stabilitate sau de perpetuitate¹. Odată ce aceste comunități au trecut de la faza nomadă ori pastorală la faza agricolă primitivă, stabilindu-se pe pământul pe care îl cultivau, proprietatea pământului se prezenta fie sub forma proprietății comune ce aparținea tribului, fie sub forma proprietății comune ce aparținea familiei. Concomitent cu existența proprietății colective, oamenii din cele mai vechi timpuri au cunoscut și proprietatea individuală asupra unor bunuri mobile, cum ar fi armele și uneltele de muncă, veșmintele, cortul în care locuiau, unele animale etc. Romanii au cunoscut și ei proprietatea colectivă sub cele două forme, respectiv a grupului ce forma tribul care purta denumirea de *gens*, și a proprietății familiale.

Pe măsură ce popoarele au atins un grad mai înaintat de organizare socială și statală, proprietatea colectivă cedează treptat locul proprietății individuale. Astfel, la Roma, în această perioadă istorică, proprietatea individuală asupra pământului era pe deplin organizată. Romanii au conceput dreptul de proprietate ca pe o putere absolută, bunurile ce alcătuiau obiectul proprietății, pământ, clădiri, bunuri mobile, inclusiv sclavii, fiind în stăpânirea proprietarului ca o expresie a puterii sale firești². Asupra proprietății sale, titularul dreptului exercita în mod exclusiv atributele dreptului de proprietate - *usus, fructus și abusus*. Alături de această proprietate individuală, romanii au cunoscut și proprietatea fondurilor provinciale, ce aparținea statului care lăsa particularilor folosința acestora. Cu trecerea timpului

¹ *Ibidem*, p. 4.

² P.C. Vlahide, *Repetiția principiilor de drept civil*, Ed. Europa Nova, București, 1994, vol. I, p. 83.

această formă de proprietate și-a pierdut tot mai mult din importanță, iar sub Iustinian cele două forme de proprietate au fost contopite într-una singură. Aceeași evoluție a proprietății a existat și la comunitățile geto-dacice care stăpâneau în comun terenurile și recoltele, alături de proprietatea individuală privată¹.

În perioada evului mediu are loc o abdicare de la principiul absolutismului dreptului de proprietate, stabilit de către romani, devenind dintr-un drept exclusiv și independent un drept complicat, dependent și însoțit de sarcini. Înfeudarea dreptului de proprietate a însemnat acapararea pământului de către seniori care, prin contract, în schimbul unei rente, îl transferau vasalilor. În acest fel, asupra pământurilor concesionate se suprapuneau două drepturi, cel al seniorului și cel al concesionarului. Cu trecerea timpului, urmare a creșterii puterii regale, devenită putere suverană a statului, întrucât seniorii depindeau de rege, proprietatea acestora își pierde din însemnătate și se întărește tot mai mult dreptul concesionarului care a fost considerat ca proprietar legitim asupra pământului. Apărarea pământurilor ce se făcea la început de către seniori, prin care se justifica plata unei rente și a altor taxe, nu s-a mai făcut de către aceștia, ci de către rege, față de care vasalul era obligat la plata de impozite. Titularii dreptului de concesiune erau obligați prin contract să plătească rente și alte taxe fără a primi însă ceva în schimb. O astfel de fizionomie a proprietății, care avea nu numai un caracter inechitabil, dar era și de o complexitate extremă și anevoioasă sub aspectul circulației juridice, trebuia suprimată.

Structura ierarhizată și complexă a dreptului de proprietate asupra pământului a existat și în țările române. Complexitatea a fost determinată de îmbinarea unor forme de stăpânire devălmașă și individuală, care se deosebeau atât prin regimul lor juridic diferit, cât și prin poziția socială diferită a titularilor dreptului de proprietate².

Dreptul de proprietate în obștea liberă era compus dintr-un drept de stăpânire devălmașă asupra unor bunuri pe care membrii obștii le

¹ Vl. Hanga, *Instituții juridice la geto-daci*, în lucrarea colectivă *Istoria dreptului românesc*, Ed. Academiei, București, 1980, vol. I, p.79.

² E. Cernea, E. Molcuț, *Istoria Statului și Dreptului*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 128.

puteau folosi fără a le schimba însă starea lor naturală, cum ar fi dreptul de a pășuna, de a pescui, de a vâna etc., precum și dreptul de stăpânire personală pe care membrii comunității îl aveau asupra unor porțiuni de teren, desprinse din proprietatea devălmașă, ce erau amenajate prin muncă proprie pentru o anumită destinație (vatra casei, terenuri pentru a fi transformate în ogoare, vii, livezi, fânețe etc.).

În obștea aservită dreptul de proprietate asupra pământului aparținea feudalului care, în decursul timpului, a urmărit să dobândească și proprietatea asupra bunurilor țăranilor, create prin munca lor și aservirea acestora. Pentru munca desfășurată de țăranul aservit pe terenul proprietatea feudalului, acesta trebuia să-i plătească feudalului zeciuiala și alte taxe.

Alături de aceste forme de proprietate a mai existat și proprietatea nobiliară, alcătuită din proprietatea boierească, proprietatea bisericii și a domnului.

Revoluția franceză din anul 1879 a realizat eliberarea proprietății de toate structurile complicate ale proprietății feudale, stabilind o distincție netă între proprietatea publică și cea privată. Proprietatea funciară a devenit liberă de plata oricăror rente și taxe în folosul altor persoane, iar proprietarul dobândește un drept exclusiv asupra bunurilor ce alcătuiesc obiectul dreptului său de proprietate. Proprietatea privată a fost declarată sfântă și inviolabilă, având caracter absolut, exclusiv și individualist. Cu această fizionomie, dreptul de proprietate a fost recepționat și reglementat de către Codul civil francez.

Codul nostru civil din anul 1864 a preluat în întregime reglementările cuprinse în Codul civil francez cu privire la dreptul de proprietate. Cu toate restrângerile și limitările aduse dreptului de proprietate privată pe timpul regimului comunist, dispozițiile Codului civil au continuat să se aplice dreptului de proprietate privată. „În România (așa cum s-a exprimat deosebit de plastic un autor – n.a.), Codul civil a fost mai puternic decât comunismul”¹. În literatura de specialitate, în toată această perioadă au fost întocmite studii și chiar lucrări cu caracter monografic în care au fost evidențiate noțiunea,

¹ V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 217.