

THE ACTUALITY CONCERNING THE ISSUE OF PROPERTY IN THE NEW CIVIL CODE REPORTED TO THE CIVIL CODE IN FORCE

Ioan SABĂU-POP*

ABSTRACT: *A reflex of any modern Nation's wishing to express themselves as a stroke of its socio-economic development is the institutionalization of some legal rules which orders social relationships. This ordination must provide the strength of the social security harmony, the safety that produces the effects of some law relationships applicable fixing in the moment of dropping the progress in the development of that nation and those elements of progress must give them stability and ordering of contains constantly germs of construction. Institutional, this desideratum is possible to satisfy the institutional activities of coding.*

As the 19th century was, if we add to tackled, a century of great encodings, the codes of the stages of modern history, important encoders of this century were concerned about the modernization of law institutions from the feudal mentalities and the affirmation in the field of legislation of the national cultural spirit, which led to the building of different law systems, we believe that the revival of the legislation process repeats in 21st century, as a concern derived from the need to put right with parts of the contemporary world. The author tackles an institution of the civil law, one of the most important, over which put their social footprint emphasized that every period has succeeded in history. How is stipulated and handled the property defines any social system in the most accurate of its form. Nothing reveals more true shaping social relations, economic system construction than if they have legal milestones as outlined on the regulation of property. In this context, citing the need for organizing civil legal rules, a new civil Code was adopted, from which the author extracted relevant considerations concerning analytic regulations of the institution of property.

KEYWORDS: *New Civil Code, property right, civil liability, legal person, codification*

JEL CLASSIFICATION: *K 10, K 41.*

* Professor PhD., „Petru Maior” University of Tîrgu-Mureş, Faculty of Economics, Law and Administrative Sciences, Head of Law and Administrative Sciences Department, ROMANIA.

1. CADRUL GENERAL AL PROBLEMATICII NOULUI COD CIVIL ROMÂN

Un reflex al oricărei națiuni moderne care dorește să se exprime ca o conturare a evoluției sale social-economice este instituționalizarea unor reguli juridice care să ordoneze raporturile sociale. Această ordonare trebuie să asigure trăinicia armoniei sociale, siguranța pe care o produce efectele unor raporturi de drept incidente fixând în momentul normării progresul constatat în dezvoltarea acelei națiuni și acelor elemente de progres trebuie să le dea stabilitate iar ordonarea să conțină în permanență germeii construcției. Instituțional acest deziderat este posibil de îndeplinit instituțional prin activitatea de codificare. Cum secolul al XIX-lea a fost, dacă ne rezumăm la problematica abordată, un secol al marilor codificări, a codurilor unor societăți în stadii ale istoriei moderne, mari codificatori ai acestui secol s-a preocupat de descătușarea instituțiilor dreptului din mentalitățile feudale și afirmarea în materie de legiferare a spiritului cultural național al marilor națiuni, formatoare de coduri (francezii, germanii, italienii) care au dus la clădirea unor sisteme de drept diferite, credem că revirimentul legiferării se repetă în sec XXI, ca preocupare derivată din necesitatea de a pune dreptul cu reperatele în care se află lumea contemporană. Nostalgia de a rămâne în reflexele clasice se impune revizuită precum administrației romantice a lunii i se contrapune realitatea că este o materie aridă cu aparență strălucitoare. Pasiunea pentru terminologia lingvistică tradițională a codului, cumpătarea de cuvinte, chiar metafore juridice, aparin deja trecutului și ritmul lumii contemporane supun unor trepidatii prin reclădirea vechilor instituii al codului civil. Alături de alte coduri, legiuitorul român a adoptat un nou Cod civil, devenit *Legea nr. 287/2009*, publicat în M. Of. Al României din 24 iulie 2009, în așteptarea promulgării legii de punere în aplicare și stabilirea datei de intrare în vigoare. Încercările de adoptare a unui nou cod civil provin încă din perioada interbelică, chiar a fost încheiat un asemenea cod în anul 1938, care nu a mai intrat în vigoare datorită împrejurărilor istorice vitrege și evenimentelor dramatice pe care le-a trăit poporul român în preajma, în timpul și după cel de-al Doilea Război Mondial. Ca un paradox, situația tulburătoare de atunci și de dezordine socială are corespondent în zilele noastre. Acțiunea temerară din timpul proiectului Noului Cod civil a reprezentat o adevărată provocare existând imperativul contextului actual, dar care nu avea în față un spațiu virgin, ci dimpotrivă experiența pilduitoare, a vechiului Cod civil, cunoscut sub numele „*Codul civil al domnitorului Alexandru Ioan Cuza*” de la 1864, de imitare și de inspirație a codului civil napoleonian de la 1804, ca un argument în plus că facem parte dintr-un spațiu cultural istoric al originii latine, cod care a fost modern pentru timpul său, solid și trăitor prin secole, mai mult aplicabil prin instituțiile sale elastic elaborate, în regimuri politice atât de diferite între, pe care le-a cunoscut România până în zilele noastre. Codificări au existat și înainte de 1864, puternic consolidate pe reglementările de instituii și trainic așezate pe realitățile sociale ale provinciilor românești și amintim aici Codul Caragea de la 1817 în ara Românească și Codul Calimachi de la 1819 din Moldova, legiuiri de mare valoare și pe nedrept uitate, dar chiar ignorate de legiuitorii lui Cuza. Actualul Cod civil, are ca model un proiect inițiat în anul 1997, s-a bazat pe multiple surse de inspirație din mai multe sisteme de drept, redactorii își exprimă optimismul compatibilității între instituții cu caracteristici diferite și aici s-au ivit primele critici care privesc cu îndoială rezistența acestui hibrid. Ca modele au fost utilizate, în primul rând evoluțiile și

și acoperirile constructive rezultate din interpretarea codului civil în vigoare, apoi Codul civil francez, dintr-o tradiție nedezmințită în varianta acestuia rezultată după modificările din 2006, Codul civil al Quebec-ului, Codul civil italian, Codul civil elvețian, Principiile Unidroit și Principiile dreptului european al contractelor. Neîndoielnic, având în vedere că România este membră a Uniunii Europene, proiectul și apoi codul în sine s-a străduit să stea într-un cadru de armonizare a prevederilor sale cu reglementările europene și ne interesează aici în mod special cum sunt aduse reglementările concrete în materia dreptului de proprietate, pe temeiul principiului constituțional al garantării acestui drept în *art.* și armonizarea textelor sale cu legislațiile statelor cu tradiție democratică recunoscute în spațiul Uniunii Europene. Lumea specialiștilor și societatea românească au fost poate prea vizibil animate în pasiunile și controversele, de acum cunoscute ca un spirit pătimas al al poporului rom-n, pe marginea tezelor și concepțiile tuturor celor patru coduri, deși și al codului civil de la aprecieri pozitive până la a i se contesta oportunitatea și valoarea lui științifică. Există în genere și un consens în semnalarea acestui eveniment legislativ care marchează însemnătatea lui pentru resorturile normative de care are nevoie națiunea română. Deja în lumea specialiștilor și în societatea rom-nească există o receptare puternică a prezenei noului cod civil, în ce ne privește nutrim speranța că măcar o jumătate de secol să nu fie necesare ameliorări prin modificări ceea ce ar lipsi dispozițiile sale de concepție simetrică și ar introduce crevase între armoniile sale instituționale unde sunt deja de semnalat inadvertențe, care mai pot fi corectate în ultimii pași prin *Legea de punere în aplicare a codului*. Ne-am propus în acest demers să facem o relativă trecere în revistă a reglementărilor din cod privind dreptul de proprietate. Facem precizarea că reglementările actuale în vigoare sunt haotice și generează tensiuni artificiale în societatea rom-nească. Nuanele au adus în spațiul public și desigur în cel juridic dispute care prin insistența lor au marcat amatorismul oamenilor politici și au supralicitat sensul unor termeni. Cum ar fi de exemplu prevederea din *art. al Constituției din 1991* potrivit căreia “*proprietatea este ocrotită*” și nu “*garantată*”. Prin revizuirea din anul 2003 s-a adus această corecție, dar dacă prevederile codului și al celorlalte legi elaborate după anul 1990 nu dau coerență și interpretare unitară cel puțin în rândul specialiștilor se exprimă același scepticism în a observa vreo îmbunătățire și este ceva ce de la Noul Cod civil se așteaptă. Distincția dintre principiul “ocrotirii” dreptului de proprietate și cel al “garantării” aceluiași drept este una de nuanță și nu sunt date statistice sau de cercetare din care această simplă diferențiere lingvistică să fi fost în măsură să atenueze, să afecteze în practică garanțiile de exercitare ale acestui drept. Mai mult chiar, reglementările prin legi organice sau ordinare, sau în sistem încheiat cum este codul pot să aducă în realitate revirimentul principiului, iar nu un simplu cuvânt strecurat de amatori redactorii Constituției, care reluăm totuși esențial, Codul civil al unei țări pătrunde în fibra societății, are grijă de sănătatea instituțională a drepturilor patrimoniale și nepatrimoniale ale fiecărui individ, distribuția economică a bunurilor societății “el stăpânește viața de la naștere până la sfârșitul ei, trecând prin momentele ei importante și nu este om căruia să nu i se aplice, care să nu aibă nevoie de el, ceea ce îl face după Constituție, legea cea mai importantă a unei națiuni”¹. Dezideratul de a fi o oglindă a unui sistem social este ceea ce se așteaptă de la Codul civil. Tot sub aspect introductiv este și acela că apariția unui cod civil face parte din angajamentele Rom-niei

¹ Citat după A. Rădulescu, profesor și academician român din perioada interbelică.

stabilite cu Comisia Europeană în cadrul Mecanismului de Cooperare (Decizia Comisiei 2006/928/CE din decembrie 2006), în Raportul Comisiei privind evoluția măsurilor de acompaniere a României după aderare (Bruxelles, 27.06.2007) se menționează că în cadrul reformei judiciare ca obiectiv specific finalizarea Noilor Coduri - civil și de procedură civilă.

2. DESPRE VIZIUNEA REGLEMENTĂRII DREPTULUI DE PROPRIETATE ÎN NOUL COD CIVIL

Într-o privire comparativă actualul cod civil reglementează în Cartea II cu începere de la *art. 461* "Despre bunuri și despre osebitele modificări ale proprietății luând terminologia și abordarea din modelul său Codul civil francez". În noul Cod civil Cartea a III-a intitulată "*Despre bunuri*" continuă cu Titlul I "*Bunurile și drepturile reale în general*" ca să continue cu Titlul II "*Proprietatea privată*" cu observația că este ordonată înaintea proprietății publice, aceasta din urmă fiind considerată și o instituție de drept administrativ. Cartea a III-a a noului Cod civil "Despre bunuri", are în vedere o unificare a dispozițiilor legale privind bunurile până atunci existentă în reglementări multiple și disparate, care s-a diversificat de interpretare ceea ce a fost o cumulare negativă pentru ordinea de drept în materia proprietății. Pe temeiul dreptului de proprietate privată și a dreptului de proprietate publică au fost reglementate în cod toate celelalte drepturi reale principale care urmează dreptului de proprietate: dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitaie, dreptul de servitute, dreptul de suprafață, dreptul de administrație, dreptul de concesiune, dreptul de folosință. O remarcă pe care dorim să o facem este că dreptul de suprafață care nu există în Codul civil anterior, el fiind consacrat și creat de doctrină și jurisprudență, iată că își găsește, în noul cod o reglementare legislativă (*art. 693-702*), având așadar o recunoaștere legală și o definiție dată de *art. 693(1)* "*Suprafata este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință*". La fel dreptul de concesiune specific dreptului de proprietate publică este adus în noul Cod civil, al cărui conținut, exercitare și apărare este reglementat la *art. 871-873 din C.civil.* cunoscut în dreptul român după anul 1990, dreptul de concesiune a fost reglementat în legi speciale, fiind apreciat până la cod de domeniul dreptului administrativ exclusiv (*Legea nr. 219/1998 și Legea nr. 247/2005*). O noutate legislativă cu totul inedită în Codul civil o găsim în Capitolul V al Cării a III-a, instituția proprietății periodice. După documentările de care am dispus până în prezent noiunea de "Proprietate periodică", modalitate a dreptului de proprietate este reversul proprietății comune pe cote-păți, spre deosebire de care proprietatea este fracționată pe unitate de timp, mult practică în societatea spaniolă, în special asupra bunurilor mobile de uz turistic. Ea a fost sporadic tratată în literatura juridică civilă română și cu multe rezerve consacrată practic, fiind peste mentalitatea românilor și multă vreme o mare necunoscută. Ca stare de fapt, în sensul în care coproprietarii își exercitau pe perioade de timp determinate prerogativele dreptului de proprietate asupra unui bun și-a practicat fără să se realizeze că în spatele acesteia pot sta reglementări clare. Chiar fără o reglementare legislativă ea are o înfăptuire practică chiar istorică și impregnată în cutumele poporului român, încă din negura vremurilor cum este cazul păstorului transhumant pendulatori, când băștinarii proprietari ai pășunilor, al poienilor din goluri

alpine au cedat proprietatea păstorilor transhumani care cu precizie ancestrală staionau turmele în zone pe care se purtau ca adevărați proprietari. A fost prevăzută această formă de proprietate în zonele din munii din judeul Gorj, Vâlcea și Făgăraș unde s-au asociat păstorii transhumani din Mărginimea Sibiului. În sensul modern al conceptului proprietatea periodică are ca reper unități de timp succesive, egale sau chiar inegale, respectiv perioade diferite de folosire exclusivă, pe rând, de către titularii dreptului a întregului obiect al proprietății. De exemplu, fiecare titular folosește o perioadă determinată, în mod exclusiv (o lună, un semestru, etc.) imobilul obiect al proprietății. Opinem că după Noul Cod civil proprietatea periodică se poate exercita, poate cu mai multă ușurință și asupra bunurilor mobile. Textul *art. 687* din Noul Cod civil aduce o definiție legală proprietății periodice, găsim-o aplicabilă ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv și repetitiv atributul folosinei specific dreptului de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil, în intervale de timp determinate egale sau inegale. Este accentuat în definiție atributul “folosinei specific dreptului de proprietate”, care de altfel ar trebui să dea caracterul aparent al exercitării și existența acestei forme de proprietate. Trebuie să remarcăm că doctrina juridică, după anul 1990, s-a sesizat de posibilitatea practică a proprietății periodice, în anul 1995 în urma organizării unor jocuri de noroc, care conferea câștigătorului dreptul de proprietate exclusivă (prin relevarea folosinei), pe o perioadă de timp determinată, a unor apartamente situate în stațiuni turistice montane atractive. Acest drept se putea transmite prin acte între vii sau pentru cauză de moarte. În scurtă vreme această îndeletnicire a fost pusă în practică cu succes în domeniul investițiilor imobiliare, în special la casele de vacanță. Titularii pot beneficia de utilizarea și folosină efectivă asupra unui bun pe o perioadă determinată a fiecărui an, având în schimb de efectuat o investiție mai mică decât preul întregii construcții. Proprietatea periodică este o ipoteză a coproprietății și prin reglementarea ei în Noul Cod civil se pune capăt unor incertitudini și ipoteze aleatorii pe marginea acestei teme. Până în prezent, s-a practicat asupra unor spații comerciale cu destinație turistică, dar codul nu exclude posibilitatea de a fi practică pentru orice alte bunuri imobile, în special construcții, dar după cum am spus și bunuri mobile. Incertitudinea este abandonată prin reglementările Noului Cod civil, care o prevede în cuprinsul *art. 687-692 din Cod*. Temeiul proprietății periodice, deja tradițională în special în ăriile cu potențial turistic din vestul Europei, se năște în temeul unui act juridic (*art. 688*) și mai prevede textul că dispozițiile în materie de carte funciară se aplică în mod corespunzător. În Noul Cod civil își găsește drept urmare reglementare pozitivă într-un capitol distinct și suntem prin voința legiuitorului în prezența unei noi modalități a dreptului de proprietate care constă în aceea că ori de câte ori mai multe persoane exercită succesiv, pe intervale de timp egale sau inegale, respectate în același timp sau diferit, actul juridic care este temei al dobândirii poate să fie contractul sau testamentul. Nu se poate dobândi proprietatea periodică prin mostenire legală.

Este binevenită această precizare deoarece după structura și tradiția publicității imobiliare prin Cartea Funciară modalitatea publicității proprietății periodice nu era prevăzută și nici posibilități tehnice de a fi operată nu au existat. Complînirea acestui neajuns a fost oportun sesizată de legiuitor. În materia proprietății periodice reglementările sunt exhaustive, pe lângă definiția și temeul acesteia, codul conține reglementări privind: valabilitatea actelor încheiate de coproprietar (*art. 689*) și condițiile pe care atârni acte trebuie să le îndeplinească sub sancțiunea ineficienței acestora, drepturile și obligațiile coproprietarilor (*art. 690*) asemănătoare celorlalte modalități ale regimului coproprietății,

obligatia de despăgubire si excluderea (*art. 691*) cu particularitățile care duc la acordarea despăgubirilor si sancțiunea până acum necunoscută a excluderii din coproprietate care poate intra în conflict cu principiul garantării dreptului de proprietate și în fine, încetarea proprietății periodice (*art. 692*) pentru că rămâne valabilă regula că nimeni nu poate fi obligat să rămână în coproprietate, fie ea și periodică, care trebuie să fie o stare neorganizată si temporară. Noul Cod aduce o regândire a dreptului de proprietate si crează o evaluare si sintetizare a evoluției legislative care a avut loc după schimbarea regimului social politic în anul 1990. În materia proprietății periodice nu a existat o reglementare si discuția adusă de Regia de loterie Română nu putea să creeze texte legale, de aceea ea a fost inițial acceptată ca o variantă a aceleiasi modalități denumită proprietate comună. Sunt mai multe elemente de noutate pe care le aduce în domeniul proprietății Noul Cod civil:

- în materia dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune s-a făcut distincție între lucrările autonome si lucrările adăugate, precum si între lucrările având caracter durabil și lucrările având caracter provizoriu, regim juridic specific fiind dat lucrărilor utile și celor voluptorii;

- dreptul coproprietarului de a acționa energetic, dacă este vătămat și se recunoaște dreptul, ca înainte de împărțirea, să exercite acțiunile posesorii împotriva terului care ar fi intrat în posesia bunului comun în urma încheierii actului;

- limitarea duratei exterioare a dreptului de suprafață care este un dezmembrământ, ce trebuie să aibă o durată limitată în timp, la 99 de ani, care înlocuiește concepția despre suprafață care prevedea posibilitatea de a exista pe durata existenței construcției ce însemna chiar perpetuitatea acesteia. Noul Cod civil, recunoaște asadar conceptul de suprafață, care după câte știm nu era consacrat expres în Codul civil în vigoare, nu avea o definiție, fiind creația practicii judiciare si al doctrinei de specialitate. Este o realitate impusă legiuitorului de o îndelungată dezbateră doctrinară si dispută jurisprudențială. *Art. 693 al Noului Cod civil* nu definește suprafața, astfel cum este cunoscută clasic ca fiind: *“dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință”*. Spre deosebire de *art. 492 din Codul civil* în vigoare, rezultă distincția care se face față de accesiunea imobiliară artificială, cu care adeseori suprafața era confundată. În noua sa reglementare suprafața nu dă naștere la alte obligații părților, apărând pe nedrept proprietar, *art. 699 din Noul Cod civil* prevede dreptul de dobândire prin accesiune asupra construcției edificate, cu obligația de a plăti valoarea de circulație la expirarea termenului. Noul Cod civil mai instituie si alte ipoteze, cum ar fi si stingerea dezmembrămintelor si sarcinilor instituite de suprafațiar.²

- a fost clarificată posibilitatea dobândirii dreptului de servitute prin uzucapiune tabulară, în privința servitutilor pozitive exercitate la vedere, ce sunt susceptibile de posesie. În concepția codului un drept real se poate dobândi prin uzucapiune, iar recunoașterea uzucapiunii tabulare, face să aducă clarificări în liniile de până acum din doctrină. A fost reliefată cu mai multă pregnanță funcția posesiei de bună-credință a unui bun mobil de a angaja opozabilitatea față de terți a actelor juridice translativ sau constitutive de drepturi reale; distincția dintre termenul de prescripție si cel de decădere, în cazul celor trei ani, de

² V. Stoica: Drept civil. Drepturi reale principale, CH Beck Printing Press, Bucharest, 2009, p. 245-247;

când proprietarul bunului mobil a pierdut sau i s-a furat, el cunoaste terul dobânditor de bună-credință de la care îl poate revendica;

noul cod civil pe lângă un sistem de publicitate imobiliară prin cărțile funciare cu efect constitutiv de drepturi, reglementează concret două faze de uzucapiune, ca mod de dobândire a proprietății- uzucapiunea tabulară și uzucapiunea extratabulară, puse într-un alt context decât reglementările de până acum. Uzucapiunea a fost ordonată la Titlul VIII privind „Posesia” și nu se mai găsește precum în prezent la *art. 644* care reglementează modurile de dobândire ale proprietății. În concepția Noului Cod civil uzucapiunea este unul din efectele posesiei și este de două feluri: uzucapiunea extratabulară și uzucapiunea tabulară, fiind cu mai multă acuratețe precizate condițiile dobândirii ca efect al posesiei utile. În uzucapiunea tabulară dreptul real, înscris fără cauză legitimă, dacă a fost înscris cu bună-credință, nu mai poate fi contestat dacă deținătorul titlului nevalabil a posedat imobilul timp de 5 ani. Se precizează că este suficient ca buna-credința să existe în momentul înregistrării cererii de înscriere cumulat cu cel al intrării în posesie, ca atare nu mai are importanță că ulterior a aflat de starea titlului său.

Este redat într-un titlu aparte sistemul de publicitate prin cărțile funciare, cu referire exclusivă la reglementările și problematica juridică a cărților funciare. Sunt arătate și ca atare legiferate, forța cărților funciare, drepturile tabulare enumerate, înscrierile de carte funciară, se revine la principiul constitutiv de drepturi în privința drepturilor reale și cel al opozabilității înscrisurilor de carte funciară.

Ca o concluzie, noul cod civil are în vedere structura polară a dreptului de proprietate, gășind în reglementările lui atât proprietatea privată cât și proprietatea publică, iar ca drept și reprezentare subiectivă, în context aduce un regim unitar atât în sensul apropierei comunitare cât și apropierea privată a bunurilor. Cele două forme au coexistat ceea ce dă în epoca contemporană o dezvoltare complexă și tehnică a dreptului de proprietate.

Logica drepturilor reale a rămas încorsetată în aceleași tipare, în liniile sale generale care demonstrează o constantă a dreptului civil. În noul cod civil se exprimă pregnant doctrina și practica judiciară care au sesizat și au complinit neajunsurile de parcurs al vechiului cod, fără a nega însă evidența deja semnalată acolo unde se aduc alte reglementări noi ce impun de la sine soluțiile ce le preconizează.