

Profil istoric privind dreptul de proprietate privată

*Drd. Roxana Severina Zamfir**

Facultatea de Drept, Universitatea „Lucian Blaga” Sibiu

Rezumat: Cercetarea evoluției proprietății nu are numai o importanță istorică, pur teoretică, ci și una practică, întrucât cunoașterea acestuia contribuie la o mai bună înțelegere a regulilor ce guvernează această materie în dreptul modern. Pentru început avem în vedere terminologia cuvântului proprietate. De asemenea, un alt aspect analizat este noțiunea de proprietate, respectiv dreptul de proprietate.

În continuare vom cerceta, în concreto, regimurile juridice ale proprietății din cele mai vechi timpuri și până în prezent: regimul proprietății popoarelor nomade, regimul proprietății în epoca statalității dacice, regimul proprietății la romani, regimul proprietății în Evul Mediu. Finalul articolului prezintă proprietatea în dreptul românesc, trecând în revistă schimbările majore și importante ale acesteia, survenite până în prezent.

Cuvinte-cheie: proprietate, concept, regim juridic, evoluție

Resumé: La recherche de l'évolution de la propriété n'a pas seulement une importance historique, purement théorique, mais aussi une importance pratique, puisque connaître celle-ci contribue à une meilleure compréhension des règles qui gouvernent cette matière dans le droit moderne.

Au début on analyse la terminologie du mot propriété. Aussi un autre aspect analysé est la notion de la propriété, respectivement le droit de la propriété. Après on va rechercher, in concreto, les régimes juridiques de la propriété du vieux temps jusqu'à présent: le régime de la propriété des peuples nomades, le régime de la propriété dans l'Époque de l'état dace, le régime de la propriété chez les romans, le régime de la propriété au Moyen Age.

La fin de l'article présente la propriété dans le contexte de la loi roumaine, en énumérant les changements importants et majeurs jusqu'à présent.

Mots clef: la propriété, concept, régimes juridiques, evolution

1. Considerații generale. Terminologie. Noțiune

Necesitatea aprofundării istorice a dreptului de proprietate este justificată de către juristul E. Lerminier care spunea că „dreptul trebuie studiat istoric: fără cunoașterea istoriei, a ceea ce a fost și a durat înainte de noi, am rămâne întotdeauna incompleți, ignoranți și nedrești; dacă am încerca să disprețuim trecutul, am pierde înțelegerea prezentului și a propriilor noastre legi” (E. Lerminier, 1829)¹.

Astfel, în cele ce urmează, vom analiza evoluția noțiunii de proprietate, respectiv drept de proprietate, în timp.

Termenul de proprietate provine din latinescul „*proprietas, proprietatis*” și semnifică

* roxyzamfir@yahoo.com.

¹ A se vedea M.A. Bolca, *Istoria proprietății în trecutul românesc. Teză de doctorat*, Cluj-Napoca, 2010, p. 3, apud E. Lerminier, *Introduction générale à l'histoire du droit*, 1829.

propriu, neîmpărțit².

Conceptul de drept de proprietate este de o deosebită complexitate. El este considerat a fi rezultatul unei îndelungate evoluții a vieții și a gândirii juridice în cadrul sistemului de drept continental³.

Dreptul de proprietate are un caracter istoric, fiind consacrat de normele juridice; apare odată cu statul și dreptul, urmând să dispară odată cu dispariția acestora⁴.

El există în om, este inerent natural⁵, independent de orice organizare a societății, este un drept care decurge din personalitatea și libertatea umană⁶.

Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate sunt folosite cu înțeles sinonim atât de Constituția României, cât și de reglementările Codului civil.

Dacă vorbim de proprietate, vorbim cu siguranță și de proprietar care este titular al unui drept de proprietate, adică îndreptățit să exercite în nume propriu și în putere proprie prerogativele conferite de acest drept.

Cuvântul proprietate evocă adesea însuși lucrul pe care proprietarul și l-a apropiat și care de fapt constituie obiectul dreptului de proprietate⁷.

Ideea de proprietate la români a existat odată cu apariția statului; dreptul de proprietate însă nu a fost cunoscut la început sub acest nume.

Prima consacrare juridică a acestuia a apărut în epoca celor XII Table, când pământul a ajuns la partajare, făcându-se astfel trecerea de la proprietatea colectivă la cea individuală.

Legea celor XII Table profesa cel mai respectabil cult pentru dreptul de proprietate și nici nu se putea altfel pentru că principiul proprietății era fundamental societății romane⁸.

Aceasta nu recunoștea decât un singur fel de proprietate, completă și perfectă și care era „*dominium ex Jure Quiritium*”. Mai târziu însă pe lângă această proprietate s-a distins și alta, incompletă, imperfectă, de dreptul ginților și recunoscută sub numele de „*rem in bonis habere*”⁹.

Au existat mai multe denumiri sub care a fost recunoscut acest drept: *mancipium*, *dominium* și *proprietas*. Fiecare dintre aceste denumiri conține în ea fizionomia marilor epoci, prin care a trecut legislația și civilizația română¹⁰.

Expresia de *mancipium* a aparținut epocii primitive a romanilor. Acesta derivă din *Manu Capere* (a lua sub mână, sub putere, căci *Manus* înseamnă „putere” în sensul cel mai energic), aparținea acelei epoci când lancea, „*hasta*”, era pentru *Quirit* mijlocul prin excelență de a dobândi acest drept. În accepțiunea sa însă *Mancipium* înseamnă actul juridic al Mancipațiunii și numai printr-un limbaj figurat se numea dreptul de proprietate produs prin acest act.

² Dicționarul explicativ al limbii române definește proprietatea ca fiind stăpânirea deplină asupra unui bun.

³ A se vedea V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale I*, Editura Humanitas, București, 2004, p. 214.

⁴ A se vedea V. Hanga, *Drept privat roman*, Editura Didactică și Pedagogică, București, 1971, p. 171.

⁵ În ceea ce privește dreptul proprietății, s-a spus: „...principiul dreptului este în noi, el nu este deloc rezultatul unei convenții umane sau al unei legi pozitive; el este însăși constituția ființei noastre și în diferitele noastre relații cu obiectele care ne înconjoară... Într-un cuvânt, proprietatea este cea care a fondat societățile umane” (E. Chelaru, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura C.H. Beck, București, 2009, p. 26 *apud* M. Portalis, *Expunerea de motive a Codului civil francez*, citat de Chr. Atlas, *Droit civil. Les biens*, Editura Litec, Paris, 1993, p. 62).

⁶ A se vedea C. I. Emilian, *Despre proprietate în dreptul roman și în dreptul român. Tesa pentru licența*, Tipografia Curții (Lucrătorii asociați), București, 1871, p. 53.

⁷ A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008, p. 109.

⁸ A se vedea C.I. Emilian, *op. cit.*, p. 14.

⁹ *Idem*, p. 14.

¹⁰ *Idem*, p. 1.

Mancipatium (mai târziu *Mancipatio*) era solemnitatea prin care se opera translațiunea puterii, *Manus*, mijlocul prin care se dobândea această putere, de unde apoi dreptul produs prin acel act s-a numit și el *Mancipium*¹¹.

Expresia *dominium*, adică stăpânire, proprietate, s-a referit nu numai la proprietatea propriu-zisă (*dominium proprietatis*), dar și la alte drepturi reale, de pildă, proprietatea unui drept de uzufruct (*dominium uzufructus*)¹².

Doctrinarii au definit *dominium* ca: „*jus utendi, fruendi et abutendi quatenus juris ratio patitur*”¹³.

În doctrină regăsim mai multe definiții ale proprietății.

Profesorul S.G. Longinescu a definit proprietatea ca fiind: „*îndrituirea cea mai deplină pe care dreptul pozitiv ne-o recunoaște asupra unui lucru corporal determinat și având existență individuală*”¹⁴.

K. Marx a definit noțiunea de proprietate ca fiind „*însușirea naturii de către individ în cadrul și prin mijloacele unei forme sociale determinate*”¹⁵.

În doctrina franceză a fost cunoscută definiția dată, după art. 544 din Codul civil francez, de A. Colin și H. Capitant: „*Proprietatea poate fi definită ca dreptul de a folosi un lucru și de a scoate din el toată utilitatea de care el este susceptibil s-o procure în chip exclusiv și perpetuu*”¹⁶.

Codul civil român de la 1865, în art. 480, a reluat reglementarea prevăzută în art. 544 din codul francez și a definit dreptul de proprietate astfel: „*Proprietatea este dreptul pe care îl are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege*”¹⁷.

Această definiție poate fi criticată deoarece nu definește proprietatea prin natura sa, ci prin atributele sale (se bucură „*usus*” și dispune „*abusus*”).

Doctrinarii de drept roman au definit proprietatea ca dreptul de a se folosi, de a culege fructele și de a dispune de lucrul său, atât cât permite rațiunea de drept” (*Dominium est jus utendi, jus fruendi et abtendi re sua, quatenus juris ratio patitur*)¹⁸.

Unii autori au demonstrat că încă de la început proprietatea s-a născut ca o proprietate privată, întemeindu-se fie pe ocupațiune, adică luarea în stăpânire a obiectelor naturii, fie pe muncă, fie pe o convenție socială¹⁹.

J.-J. Rousseau a considerat că proprietatea, în istoria omenirii, înseamnă ocuparea obiectelor din natură și ocuparea solului; apoi, prin munca de punere în valoare a acestor elemente ale

¹¹ *Idem*, p. 3.

¹² A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 109.

¹³ A se vedea C.I. Emilian, *op. cit.*, p. 11.

¹⁴ A se vedea S.G. Longinescu, *Drept roman. Curs de licență*, Editat cu autorizația dlui prof. Ioan Em. Siclор, București, 1918-1919, p. 46.

¹⁵ A se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 171, *apud* K. Marx, *Introducere* (Din manuscrisele economice din anii 1857-1858), p. 661.

¹⁶ A se vedea A. Colin, H. Capitant, *Drept civil francez*, 1928 (cu introducerea lui A. Caderea), p. 926.

¹⁷ Art. 544 C. civ. francez, prevede: „*La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par loi ou par le règlement*”. În același sens, a se vedea și art. 353-154 și art. 362 C. civ. austriac.

¹⁸ Art. 836 din C. civ. italian din 1942 prevede că proprietatea este „*dreptul de folosință și dispoziție asupra unui lucru în mod deplin și exclusiv*”.

¹⁹ A se vedea J. Manoliu, Gh. Durag, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Editura Fundației „Chemarea”, Iași, 1994, p. 40.

naturii se justifica luarea lor în stăpânire, adică ocupațiunea²⁰.

În literatura de specialitate, dreptul de proprietate a fost definit pornindu-se de la o serie de elemente principale, și anume:

- dreptul de proprietate este un drept de apropiere, de însușire a unor bunuri materiale;
- prin apropiere sau însușire a bunurilor materiale trebuie înțeles nu un raport dintre om și lucru, ci raporturile sociale în cadrul cărora se realizează această însușire și care permit înfăptuirea ei;
- dreptul de proprietate, ca drept de apropiere, are un caracter istoric și de clasă;
- în conținutul dreptului de proprietate intră anumite prerogative ce aparțin titularului: posesia, folosința și dispoziția;
- titularul dreptului de proprietate exercită cele trei atribute în numele și în interesul său propriu²¹.

O altă definiție a dreptului de proprietate a fost conturată în literatura socialistă: „*Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv, ce dă expresie aproprierii – într-o anumită formă socială și ținând seama de sistemul raporturilor de clasă istoricește determinat – a unui lucru, drept care permite individului sau colectivității să posede, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interesul său propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente*”²².

C.I. Emilian a arătat în lucrarea sa din 1871 „*că prima noțiune de proprietate reiese chiar din personalitatea umană*”, „*acest drept este înnăscut în om, este o condițiune a ființei sale și, prin urmare, principiul care a decretat dreptul la proprietate derivă chiar dintr-o lege naturală*”. De asemenea, spunea că „*omul în virtutea dreptului său de conservățiune și în virtutea libertății sale poate să facă toate actele necesare ființei lui și de aci dreptul de apropiere a tuturor lucrurilor nepropriate deja*”.

2. Regimul proprietății popoarelor nomade

La început proprietatea popoarelor nomade s-a redus la apropierea obiectelor și ființelor necesare pentru traiul rătăcitor: carul, în care erau purtate femeile, copiii, bătrânii și averea nomadului, calul care-l purta pe el, armele sale de atac și de apărare, iar la un stadiu mai înaintat al civilizației sclavii, care munceau pentru nomad. Însă nu toți nomazii aveau sclavi. Androfagii își ucideau prinșii și îi mâncau. Cu timpul acest obicei a luat sfârșit, astfel că ostaticul era cruțat de către învingătorul său.

Popoarele nomade în perioada cea mai primitivă, trăiau din vânat, iar mai târziu din creșterea vitelor. Acestea nu cultivau pământul și nu se stabileau în mod durabil pe un pământ determinat. Solul pe care se așezau temporar nu putea face obiectul unei proprietăți individuale, el putea fi considerat cel mult ca proprietatea întregului trib. Această proprietate este lipsită de orice caracter de stabilitate sau perpetuitate.

Progresul omenirii a determinat atribuirea bucăți de teren spre cultivare, atunci când popoarele au trecut din starea nomadă la cea sedentară²³, astfel se stabileau pe pământurile

²⁰ *Ibidem*, p. 40.

²¹ *Ibidem*, p. 42.

²² Cu privire la această definiție a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea din București, Facultatea de drept, București, 1980, p. 32, *apud* A.V. Venediktov, *Proprietatea socialistă de stat*, vol. I, București, 1951, p. 43; O.S. Ioffe, *op. cit.*, p. 52-53. Cu privire la discuțiile purtate în literatura socialistă de specialitate referitor la definiția dreptului de proprietate, a se vedea prof. dr. T. Ionașcu și S. Brădeanu, *op. cit.*, (1964), p. 54 și urm.; O.S. Ioffe, *op. cit.*, 247 și urm.

²³ A se vedea I. Peretz, *Istoria dreptului roman. Originile dreptului roman*, vol. I, Editura Fundațiunea Universitară „Carol I”, București, 1926, p. 40.

pe care le cultivau, proprietatea prezentându-se atât sub forma unei coproprietăți a întregului grup de indivizi ce forma tribul, satul, cât și sub forma coproprietății familiale²⁴.

Coproprietatea tribului s-a mai întâlnit în Rusia²⁵, iar coproprietatea familială la sârbi²⁶.

3. Regimul proprietății în epoca stătalității dacice

Trecerea de la organizația gentilică la organizația statală a determinat esențial raportul dintre proprietatea comună și cea privată în cadrul societății dacice. Proprietatea comună a pierdut teren în fața celei private în epoca patriarhatului dacic, obștea gentilică fiind cea care încă predomină. Proprietatea privată asupra bunurilor mobile a ajuns mai târziu să includă și bunurile imobile.

În obștea teritorială dacică din epoca formării statului, proprietatea asupra terenurilor arabile a rămas comună.

Terenul arabil era împărțit anual în loturi și repartizat prin tragere la sorți sau prin decizia sfatului obștii, unor membri ai comunității, însă recolta ce se obținea intra în proprietatea privată a celor care cultivau loturile respective.

4. Regimul juridic al proprietății la romani

Istoricii susțin că la început, proprietatea la romani, nu a fost individuală, ci colectivă și tocmai sub *Numa* a dobândit acest caracter²⁷.

Din războaiele de cotropire duse de Roma, în proprietatea statului, adică cea colectivă, au intrat ca obiect fie sclavii capturați în războaie, folosiți în diferite servicii administrative, fie pământul cucerit de la dușmani (*ager publicus*)²⁸.

Romanii au ridicat proprietatea la înălțimea unei instituții sacre. Limitarea loturilor asigurate cetățenilor nu era o simplă fixare a hotarelor, ci se făcea cu ceremonii care aveau ca efect de a imprima proprietății private caracterul unei sacralități religioase. Ei credeau ca există o zeitate care veghea asupra împărțirii pământurilor numită „*zeul Termin*”. Pietrele care despărțeau hotarele erau divinizate, iar cel care ar fi încălcat hotarele vecinului comitea un sacrilegiu, o crimă capitală, sacrificând zeilor atât pe el, cât și boii săi: „*Denique Numa Pompilius statuit um qui terminum exarasset, et ipsum et boves sacros esse*”. Astfel, romanii aveau un profund respect pentru dreptul de proprietate.

Legislația romană a fost consacrată odată cu apariția Legii celor XII Table. Odată cu aceasta s-a definit concret dreptul proprietății. Astfel că în această lege s-a consacrat dreptul de dispoziție asupra proprietății, unul dintre principalele sale atribute, s-au prevăzut modalitățile exacte de achiziționare a proprietății prin posesie și proprietatea individuală a devenit inviolabilă.

Încălcarea dreptului proprietății era mai aspru pedepsită decât încălcarea drepturilor unei persoane.

²⁴ A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil roman*, vol. II, Editura All Beck, București, 2002, p. 4 și urm.

²⁵ Numită *mir*.

²⁶ Numită *zadruga*.

²⁷ „(...) Această susținere este bazată pe trei texte ale lui Plutarh. Această teză este însă respinsă susținându-se că, în adevăr, Numa împarte unele pământuri cetățenilor, dar această distribuie privește doar pământurile pe care ultimele cuceriri ale predecesorului sau le-au adăugat teritoriului roman inițial, adică ogoarele pe care Romulus le-a luat din război. Cât despre *ager romanus*, adică terenul care înconjură Roma până la o distanță de 5 mile, el era proprietate particulară încă de la întemeierea orasului” (C. Munteanu, I.C. Rujan, *Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, „Pandectele române” nr. 5/2005, București, 2005, p. 110, nota 15, *apud* F. De Coulanges, *op. cit.*, vol. I, p. 102, nota 1).

²⁸ A se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 174.

Romanii nu aveau voie să transmită dreptul de proprietate străinilor: „*adversus hostem aeterna auctoritas*”.

S.G. Longinescu ne-a vorbit despre felurile de proprietăți pe care romanii le-au cunoscut în decursul existenței lor: *dominium ex jure quiritium*²⁹, *dominium bonitarium* (proprietatea provincială), *nudum jus quiritarium*³⁰ și proprietatea pretoriană.

Stăpân asupra membrilor familiei, *pater familias* era stăpân și asupra patrimoniului ei.

Averea cetățeanului roman cuprindea *pecunia* (turme) ori sclavi și animale proprii și *heredium* (familia). Romulus a împărțit fiecărui *pater familias* câte două jugăre de pământ (*bina jugera*), care erau destinate locului de casă și grădină.

Asimilarea teritoriilor s-a făcut în mai multe etape. Prima etapă a fost marcată de *ager romanus*, extins la teritoriile vecine, teritoriul *Latinum*, prin crearea de *tribus rustiques*. Cea de-a doua etapă, consecință a legilor agrare, a fost «defalcarea» coloniilor. Astfel, pământurile erau împărțite în iugăre și centurii³¹; nicio persoană neputând avea mai mult de cinci sute de iugăre. Acele persoane care depășeau această cotă erau deposedați, iar aceste terenuri erau date coloniilor romane sărace³².

O ultimă etapă a reprezentat integrarea în *ager romanus* a întregii Italii, pe viitor vorbindu-se de *ius italicum* (dreptul italic), care corespunde proprietății quiritare în materie imobiliară³³.

Pe vremea Legii celor XII Table proprietatea privată exista deja și asupra imobilelor și vechea proprietate comună mai lăsase numai câteva urme în instituțiile romane. Proprietatea privată, proprietatea quiritară, *dominium ex jure quiritium* (stăpânire după dreptul cetățenilor romani), era însă închisă în strâmte limite. Îi trebuiau pentru existența sa trei condiții *sine quibus non*: existența unui proprietar roman, existența unei proprietăți romane, existența unui mod roman de transmitere a proprietății. Dacă lipsea una dintre aceste condiții, proprietatea quiritară nu se năște³⁴.

Deși proprietatea era accesibilă doar cetățenilor romani, pe lângă aceștia li se permitea dreptul de deținere al unei proprietăți și celor care dețineau *ius commercium*: latinii și peregrinii obișnuiți.

Proprietatea quiritară se putea exercita doar asupra bunurilor *mancipi* și putea fi dobândită prin *mancipatio* și *in jure cessio*.

Odată cu trecerea timpului, Legea celor XII Table admitea uzucapiunea lucrurilor atunci când pentru transmisiunea lor intervenea tradițiunea, care cerea doi ani în cazul imobilelor și un an în cazul mobilelor³⁵.

În ceea ce privește caracterele dreptului de proprietate, *dominium* conferea titularului un drept exclusiv, cu excluderea oricărui amestec din afară, absolut, deoarece ea oferea o putere deplină asupra bunului: dreptul de folosință (*ius utendi*), dreptul de a culege fructele (*ius fruendi*)

²⁹ Denumirea reliefează faptul că această formă de proprietate este ocrotită de dreptul civil roman, spre deosebire de celelalte forme (a se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 176).

³⁰ „Când un proprietarul quiritar transmitea un lucru al său altei persoane în așa fel că acesta dobândește asupra lucrului numai proprietatea bonitară, atunci proprietarul quiritar se zice că păstrează *nudum jus quiritium*. Prin urmare, *nudum jus quiritium* e îndrituirea care rămâne proprietarului *ex jure quiritium*, care și-a înstrăinat lucrul său printr-un mod neconform cu *jus civile*.” (S.G. Longinescu, 1918-1919, *op. cit.*, p. 48).

³¹ Centuria reprezintă unitatea de calcul și repartiție care unea o sută de dreptunghiuri, fiecare dreptunghi fiind format din două iugăre.

³² C. Munteanu, I.C. Rujan, *op. cit.*, p. 111.

³³ *Ibidem*, p. 112.

³⁴ A se vedea I. Peretz, *op. cit.*, p. 67.

³⁵ După dreptul civil, cumpărătorul devenea proprietar la sfârșitul termenului de uzucapiune, chiar dacă formalitățile legale nu fuseseră îndeplinite (A se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 171).

și dreptul de a dispune de bun fie înstrăinându-l fie distrugându-l (*ius abutendi*) și perpetuu, deoarece acest drept nu se stingea după scurgerea unui anume termen asupra lucrului³⁶. Însă și la Roma existau restricții aduse prerogativelor proprietarului: unele în interes privat (obligațiile de vecinătate), altele în interes public³⁷.

Pentru a-și ocroti dreptul, legea a recunoscut proprietarului quiritar o acțiune în revendicare (*rei vindicatio*).

Proprietatea bonitară (*in bonis habere, in bonis esse, bonitarium dominium*), găsită și sub denumirea de proprietate provincială, a fost reglementată nu de normele lui *jus civile*, ci de cele cuprinse în *jus gentium* (dreptul ginților).

Această proprietate era cea pe care o aveau locuitorii provinciilor asupra terenurilor provinciale ce le aveau în stăpânire.

După cucerirea unei noi provincii, teritoriul acesteia devenea *ager publicus*. Din acest teren o parte era destinată creării de colonii și municipii, o alta era donată veteranilor³⁸, o parte era vândută, iar restul era lăsat băștinașilor.

Străinii puteau exercita o proprietate conformă cu dreptul propriei lor cetăți numai în măsura în care aceasta nu venea în contradicție cu principiile dreptului roman.

Persoanele private aveau doar o proprietate provincială asupra acestor terenuri³⁹.

Titularii proprietăților bonitare plăteau o taxă, un impozit numit vectigal, pentru a se putea bucura de atributele proprietății: *jus utensi* și *jus fruendi*. Această stăpânire funciară era denumită în texte posesiune (*possessio*) sau uzufruct (*usus fructus*).

Referitor la această stăpânire funciară, cercetătorul A.V. Venedictov a recunoscut statului roman un drept de proprietate eminentă, iar posesorilor de loturi individuale un drept de proprietate utilă, cu specificarea că era vorba de o tratare cazuistică a problemei de juriștii romani, și nu despre o elaborare a însăși noțiunii de proprietate divizată, care a fost realizată abia în Evul Mediu⁴⁰.

Proprietatea pretoriană a fost proprietatea privată creată și ocrotită de către pretor. Aceasta era în opoziție cu proprietatea quiritară care era sancționată de dreptul civil.

Ea a apărut în condițiile dezvoltării vieții comerciale romane când formalitățile rigide ale lui *mancipatio* și *in jure cessio* făceau dificilă transmiterea proprietății asupra bunurilor *mancipi*. Pentru ca această procedură să fie ușurată s-a folosit tradiția (*traditio*)⁴¹. *Traditio* (remiterea din mână în mână) reprezenta o modalitate de dobândire a proprietății în dreptul ginților pentru a achiziționa bunurile *mancipi*.

Gaius explică proprietatea pretoriană astfel: „(...) proprietatea se va scinda în așa fel încât o persoană (*tradens*) poate fi proprietar quiritar și o alta (*accipiens*) să aibă lucrurile în bunurile sale (*in bonis*)”⁴².

Proprietatea pretoriană a continuat să existe până în epoca lui Iustinian, deosebit de cea

³⁶ Caracterul proprietății este exprimat în adagiul *proprietatis ad tempus constitui non potest*.

³⁷ A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 117, *apud* J.Ph. Levy, A. Castaldo, *op. cit.*, p. 313.

³⁸ *Agri assignati*.

³⁹ A se vedea M. Guțan, *Drept privat roman*, Editura Universității „Lucian Blaga”, Sibiu, 2005, p. 152.

⁴⁰ Explicația a constat în faptul că juriștii romani nu voiau să recunoască posesorilor de loturi provinciale calitatea de proprietari „subordonați”, sau din considerente de ordin politic, sau din cauza unui tradiționalism specific roman, care privea dreptul statului asupra pământului din provincii și acela al posesorilor de loturi ca aparținând la două ramuri distincte de drept. (A se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 178, *apud* A.V. Venedictov, *Proprietatea*, p. 97 și urm.)

⁴¹ *Ibidem*, p. 151.

⁴² A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 117.

quiritară, în fapt totuși ele contopindu-se înainte de această dată. Astfel, împăratul Iustinian s-a conformat realității și a creat o formă de proprietate unică (*proprietas*), model de inspirație pentru legiuirile burgheze.

Proprietatea peregrină era o proprietate deținută de peregrini și ocrotită de magistrate prin acțiuni asemănătoare cu cele ale proprietății quiritare, cu diferența că aceștia erau cetățeni romani. Acest lucru permitea peregrinilor să aibă raporturi juridice cu cetățenii romani⁴³.

Totuși ea a apărut odată cu dezvoltarea comerțului, când unii peregrini au acumulat averi mari, iar romanii au fost nevoiți să recunoască acestora un drept de proprietate diferit⁴⁴.

La începuturi *peregrinus* era străinul stabilit în împrejurimile Romei, termenul a desemnat ulterior locuitorul unei cetăți având un tratat de alianță cu poporul roman (*populus romanus*). Ulterior acesta ajunge să fie supusul unui stat învins, astfel mai târziu devenind locuitor al imperiului și făcând parte dintr-o clasă inferioară cetățenilor⁴⁵.

Această evoluție a fost marcantă pentru peregrini deoarece, trecând prin toate aceste etape, ajung ca de la statutul de *cives* să dobândească drepturi egale cu cetățenii romani, *non cives* (*cives minuto jure*) și în final *cives optimo jure*.

Regimul proprietății peregrine nu era unitar, asta datorită faptului că existau două feluri de peregrini: cei care aparțineau unei cetăți și cei care nu aparțineau. Astfel, dreptul de proprietate al peregrinului *cum civitate* era reglementat de dreptul său național, el fiind apărat de judecătorii cetății lui și, dacă era cazul, peste el, de guvernatorul roman al provinciei sau de pretorul peregrin. Peregrinii *sine civitatis* sau *dedice* (apatrizii) beneficiau de un drept numit de romani *dominium juris gentium*⁴⁶, însa nu beneficiau de protecție juridică⁴⁷.

În perioada postclasică, a dispărut atât proprietatea provincială, cât și cea peregrină, iar proprietatea pretoriană și cea quiritară s-au contopit, astfel a luat naștere o singură formă de proprietate numită *dominium*⁴⁸.

5. Regimul proprietății în Evul Mediu

Proprietatea în Evul Mediu a suferit anumite schimbări. Dacă până acum am vorbit de o caracteristică independentă, exclusivă, simplă a proprietății, odată cu trecerea timpului aceasta își pierde aceste caractere, devenind dependentă și încărcată de sarcini.

După căderea Imperiului Roman, atributele proprietății au fost împărțite, astfel în persoana proprietarului nu mai regăsim posesia și folosința, ci acesta a păstrat doar proprietatea imobilului, concesionând în favoarea altei persoane celelalte atribute⁴⁹, proprietarul originar avea domeniul eminent⁵⁰, iar proprietarul concesionar avea domeniul util⁵¹. Astfel, majoritatea pământurilor⁵², numite și *tenures*⁵³, ajung să fie posedate de simpli cesionari⁵⁴. Pe măsura trecerii

⁴³ După constituția lui Antonin Caracalla, proprietatea peregrină și-a pierdut cea mai mare parte din importanța ei, iar sub Iustinian, când s-a desființat categoria peregrinilor deditici, orice fel de importanță. (A se vedea V. Hanga, *op. cit.*, p. 179).

⁴⁴ A se vedea E. Paraschiv, *Drept privat roman*, Editura C.H. Beck, București, 2011, p. 52.

⁴⁵ A se vedea C. Stoicescu, *Curs elementar de drept roman*; retipărire după „Ediția a III-a revăzută și adăogită, București, 1931”, Editura Universul Juridic, București, 2009, p. 77.

⁴⁶ Proprietate după dreptul ginților.

⁴⁷ A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 118.

⁴⁸ A se vedea T. Sâmbrian, *Drept roman*, Editura Helios, Craiova, 2001, p. 152.

⁴⁹ Proprietarul originar păstrează proprietatea, iar concesionarul dobândește posesia și folosința.

⁵⁰ *Dominium eminens*.

⁵¹ *Dominium utile*.

⁵² Pământurile concesionate se numeau *fiefuri* (*tenures nobles*), *censive* (*tenures roturieres*).

timpului, concesionarii au devenit proprietarii legitimi ai imobilelor, drepturile proprietarilor originari fiind uitate.

Invaziile barbare schimbă cursul dreptului de proprietate, astfel cunoaștem consecințe ale acestora: colectivismul de sat, colectivismul agrar și colectivismul familial⁵⁵.

Putem aminti trei feluri de colectivități: pământuri ale nimănu, care au fost comune și asupra cărora locuitorii aveau un drept comun, pământuri care aparțineau cuiva, dar asupra cărora toți aveau un drept de folosință, și pământuri ale particularilor asupra cărora vecinii pot să exercite unele drepturi. Drepturile care limitau dreptul de proprietate erau la originea servituțiilor legale⁵⁶.

Revoluția franceză din anul 1789 a adus câteva schimbări în ce privește proprietatea imobiliară și mobilă.

Proprietatea a devenit liberă (*alodială*), temporară, iar proprietarul a dobândit un drept exclusiv asupra imobilului, acesta nemaifiind restrâns de alte drepturi suprapuse.

În ceea ce privește dezmembrămintele proprietății, acestea au fost reduse la două drepturi principale: uzufructul și servituțiile⁵⁷.

Proprietatea mobilă și-a păstrat majoritatea particularităților din dreptul roman, însă caracterul de individuală și absolută ale acesteia s-a conturat, astfel încât deținătorul a dispus de aceasta fără limite (putea să se folosească de el, să îl vândă sau chiar să îl distrugă).

În sprijinul conturării clare a caracterelor proprietății individuale (drept natural, imprescriptibil, inviolabil și sacru⁵⁸), a venit Declarația drepturilor omului și cetățeanului din 1789 în art. 17: „*nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru necesitate publică, constatată legal, evident necesară și sub condiția unei juste și prealabile despăgubiri*”⁵⁹.

Proprietatea a devenit, în urma reglementărilor din dreptul francez, un drept natural, individual⁶⁰, suveran, exclusiv și perpetuu.

6. Regimul proprietății în dreptul românesc

Vechiul drept românesc era marcat de existența obștilor sătești⁶¹ la baza căreia stătea, din punct de vedere economic și juridic „*stăpânirea de-a valma*” a pământului agricol, a apelor, a pășunilor, a pădurilor, a turmelor etc.

În această perioadă a apărut și denumirea populară de *obiceiul pământului* sau *legea țării*

⁵³ „Termenul corespunde domeniului util, adică pământ stăpânit de fapt, deținut”. (O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 120).

⁵⁴ A se vedea D.C. Florescu, *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale principale*, Editura Universității Independente „Titu Maiorescu”, București, 2002, p. 75.

⁵⁵ A se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 120.

⁵⁶ *Ibidem*.

⁵⁷ A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 6.

⁵⁸ „*Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, (...)*” (art. 2); *La propriété étant un droit inviolable et sacré ...(...)*” (art. 17), (L.M. Crăciunean, *Scurtă incursiune istorică cu privire la evoluția noțiunii de drept de proprietate și a limitelor acestuia, în dreptul francez și englez*, Acta Universitatis Lucian Blaga nr. 1/2008, Sibiu, 2008, p. 55, nota 35).

⁵⁹ L.M. Crăciunean, *op. cit.*, p. 55.

⁶⁰ Codul civil afirmă: „*Proprietatea este însăși inviolabilitatea celui care o posedă: eu însumi, cu numeroasele-mi armate aflate la dispoziție, n-aș putea să-mi apropiu un teren deoarece violând dreptul de proprietate individuală aș viola, în totul, persoana celui care deține acel teren (...)*”, L.M. Crăciunean, *op. cit.*, nota 43, p. 55, *apud* F. Terre, Ph. Simler, *op. cit.*, nota 3, p. 67.

⁶¹ Adică organele de judecată sătească care era alcătuită din cete de bătrâni, cete de oameni zdraveni sau cete de oameni buni. Judecata acestora avea valoare deplină, de unde apare și termenul de *pravila obștească* dată judecății. (C. Munteanu, I.C. Rujan, *op. cit.*, p. 115).

care reprezenta mai degrabă o formă de „*drept agrar*”. Acesta a împărțit locuitorii satelor, târgurilor și cetăților feudale în *pământeni*⁶² și *venetici*⁶³. Legea țării acordă toate drepturile pământenilor și unele îngăduințe condiționate veneticilor. Drepturile pământenilor erau incluse în tradiția orală sub numele de *legi*: legea așezării, legea familiei, legea drumului, legea muntelui, legea pădurii, legea apei etc., iar drepturile veneticilor se numeau *slobozenii*⁶⁴.

Fondul funciar agrar era împărțit la început prin tragere la sorți, în folosința membrilor obștii. Obștea însă păstra asupra acestuia dreptul superior de supraveghere și control. Acest lucru încerca să protejeze înstrăinarea pământului unei persoane din afara obștii. Protecția s-a concretizat mai apoi în impunerea unui sistem de publicitate la înstrăinarea bunurilor aflate în stăpânire personală⁶⁵. Obștea avea drept de precumpărare și răscumpărare.

Noțiunea juridică de „*pământ*” a primit de-a lungul istoriei românești denumirea de moșie. Moșia semnifică pământul moștenit de la un moș. Aceasta era alcătuită din „*părți de folosință*” și „*părți nefolositoare*”, adică pustietăți⁶⁶.

În Țările Române proprietățile feudale se dobândeau prin *moștenire legală*, *danie domnească* în Țara Românească și Moldova, *danie regală* și *princiară* în Transilvania, *acte juridice încheiate între vii*, fie de vânzare-cumpărare, fie donații, fie schimburi, și *deșteleniri* sau lăzuire a pământurilor necultivate.

Tipurile de proprietate erau în funcție de titularii care o conduceau, astfel avem: *proprietatea domnească*, care cuprindea domeniul personal al domnului sau al regelui/principelui în Transilvania; *proprietatea boierească* în Țara Românească și Moldova și *proprietatea nobiliară* în Transilvania; *proprietatea ecleziastică sau bisericască*, aceasta fiind o proprietate stăpânită de biserică, aparținea episcopilor, parohiilor sau mănăstirilor; *proprietatea țărănească liberă*, numită în Țara Românească *moștenească* și în Moldova *răzeșească*.

Dreptul de proprietate, fie că era individual, fie că era în codevălmășie, aparținea atât boierilor⁶⁷, moșnenilor și răzeșilor, cât și restului populației formată din șerbi până la Constantin Mavrocordat, ulterior, în lipsa proprietății asupra pământului, aceștia s-au transformat în clăcași. Această perioadă era marcată de procedura privind proprietatea imobiliară numită „*hotărnicia moșiilor*”⁶⁸.

Din punct de vedere legislativ, din cea de-a doua fază a regimului turco-fanariot putem aminti: Pravilniceasca condică a lui A.I. Ipsilanti (1780), Codul Caragea (1818) în Țara Românească, în Moldova Codul lui Andronache Donici (1814), Codul Calimach (1817)⁶⁹.

În anii 1831-1832 în timpul celei de-a doua ocupații rusești, istoricii vorbesc despre existența

⁶² Pământenii erau toți cei care se trăgeau neam de neam din pământul țării (*Ibidem*).

⁶³ Veneticii erau aceia veniți din afara hotarelor țării sau ale moșiilor satești (*Ibidem*).

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ Bunurile în stăpânirea personală se delimitau de alte bunuri prin înscrierea unor însemne familiale sau prin îngrădirea acestora.

⁶⁶ O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 123.

⁶⁷ Numele de boier era purtat până în secolul al XVIII-lea de toți proprietarii de pământ, indiferent de suprafața stăpânită; cuvântul însemna nobil, de frunte. Clasa boierească îi cuprindea și pe moșneni, denumirea ajunge să fie aplicată însă numai proprietarilor rămași în devălmășie. Calitatea de moșnean presupunea o situație privilegiată; cine avea moșie era un om liber, era stăpân pe produsele pământului și nu dădea dijămă nimănui. (pentru detalii, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 124, nota 52, *apud* C. Giurescu, *Studii de istorie. Antologie*, Editura Eminescu, București, 1993, p. 410 și urm.)

⁶⁸ *Ibidem*, p. 124.

⁶⁹ *Ibidem*, p. 124.

celor două Regulamente Organice⁷⁰.

Acestea menționau „drepturile sfinte ale proprietății”, folosind termenii de boier „proprietar” și țaran „muncitor”. Ele limitau dreptul absolut de proprietate al moșierului asupra pământului său. Proprietarul în cazul unei moșii de întindere modestă dispunea de 1/3 din moșie, 2/3 trebuiau date cu drept de folosință țăranilor muncitori. Astfel, moșierul păstra nuda proprietate fără a avea drept însă să degreveze proprietatea de dreptul real grevat prin lege.

Prin reforma agrară a lui Alexandru Ioan Cuza din 1864, țăranii⁷¹ au fost împroprietăriți, aceasta prevăzând că sătenii clăcași „sunt și rămân proprietari pe terenurile de ei cultivate”.

Astfel, cele 2/3 din moșie date cu drept de folosință țăranilor muncitori intrau în proprietatea acestora fără despăgubire.

Codul civil intrat în vigoare în 1865, după modelul napoleonian de la 1804 tratează ca instituție centrală proprietatea⁷².

Art. 480 C. civ. definea proprietatea ca fiind dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Constituția din 1923 garanta dreptul de proprietate de orice natură și creanțele asupra statului și prevedea că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru caz de utilitate publică și după o dreaptă și prealabilă despăgubire stabilită pe cale judecătorească⁷³.

Constituțiile din 1948 și 1952 prevedeau renunțarea la domeniul public; Constituția din 1965 statua că mijloacele de producție sunt proprietate socialistă.

Constituția din 1991 dispunea: „Proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii organice”, „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”. Proprietatea devenea inalienabilă, imprescriptibilă și inesesizabilă⁷⁴.

Constituția din 18-19 octombrie 2003 în art. 41 alin. (2) spunea că „proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor numai în condițiile rezultate de aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de legea organică, precum și prin moștenire legală”⁷⁵.

Noul Cod civil, în art. 555, definește proprietatea privată astfel: „Proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”. Putem vorbi deci de o completare a atributelor și caracterelor proprietății.

Doctrina, în interpretarea art. 480 din vechiul Cod civil, considera că atributele ce formează conținutul dreptului de proprietate sunt: dreptul de a folosi bunul (*jus utendi*), dreptul de a-i

⁷⁰ Care după cum evaluează C.G. Disescu „*timp de 27 de ani au ținut loc de constituțiune, de lege fundamentală a principatelor*” (M. Guțan, *Istoria dreptului românesc*, Editura Universității „Lucian Blaga”, Sibiu, 2004, p. 163).

⁷¹ Țăranii cei fără pământ, cei dependenți de un stăpân. Se deosebeau de micul proprietar rural, care în Țara Românească și în Muntenia se numeau moșneni, în Moldova răzeși, iar în Transilvania stăpân de șapte pruni (O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 125, nota 56, *apud* C. Giurescu, *op. cit.*, p. 11).

⁷² A se vedea C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2008, p. 29.

⁷³ O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 133.

⁷⁴ *Ibidem*, p. 133 și urm.

⁷⁵ O. Ungureanu, C. Munteanu, *op. cit.*, p. 125, *apud* I. Deleanu, *Revizuirea Constituției*, în „Dreptul” nr. 12/2003, p. 7 și urm.; M. Constantinescu, I. Muraru, A. Iorgovan, *Revizuirea Constituției României. Explicații și comentarii*, Editura Rosetti, București, 2003, p. 37 și urm.

culege fructele (*jus fruendi*) și dreptul de a dispune de bun (*jus abutendi*), însă art. 555 din noul Cod civil stabilește ca atribute ale proprietății: posesia, folosința și dispoziția.

Posesia (*jus possidendi*) oferă posibilitatea proprietarului de a exercita o stăpânire efectivă a lucrului în materialitatea sa, direct și nemijlocit, prin putere proprie, interes propriu sau de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată în numele și în interesul lui, de către o altă persoană⁷⁶.

Există opinii în ceea ce privește *jus utendi*, și anume că acesta nu reprezintă numai folosirea bunului de către proprietar, ci și stăpânirea lui prin putere și interes propriu, ceea ce semnifică posesia bunului. Această posesie este considerată, de unii autori, ca fiind un atribut al dreptului de proprietate, distinctă de posesia ca stare de fapt.

Folosința (*jus utendi* și *jus fruendi*) conține dreptul titularului de proprietate de a uza de lucrul său după bunul-plac, cât și dreptul de a valorifica bunul prin culegerea fructelor și perceperea produselor.

Proprietarul poate culege bunurile, fie prin acte materiale, fie prin acte juridice.

Dispoziția (*jus abutendi* sau *abusus*). În cazul dispoziției, putem vorbi atât de dispoziția materială, cât și de dispoziția juridică.

Prin dispoziția materială înțelegem posibilitatea titularului dreptului de proprietate de a dispune de substanța lucrului, prin transformare, consumare sau chiar distrugere, toate acestea respectând prevederile legale.

Dispoziția juridică constă în prerogativa titularului de a înstrăina sau de a greva bunul său și în posibilitatea de a constitui asupra lui drepturi reale în favoarea altor persoane.

De reținut este faptul că această prerogativă de dispoziție este un atribut specific dreptului de proprietate, pe care nu îl mai întâlnim la niciunul dintre celelalte drepturi reale⁷⁷.

Dacă vorbim de caracterele proprietății putem observa că și acestea sunt incluse în definiția proprietății, respectiv art. 555: caracterul exclusiv, caracterul absolut și perpetuu.

Caracterul absolut este explicat de unii autori ca fiind un caracter care vizează opozabilitatea *erga omnes* a dreptului de proprietate, adică toate celelalte subiecte de drept sunt constrânse de lege să respecte prerogativele titularului.

E. Chelaru, raportat la acest caracter, scoate în evidență faptul că existența sa nu depinde de niciun alt drept care să îi servească drept temei al constituirii. Cu alte cuvinte, dreptul de proprietate se definește prin el însuși, și nu prin raportare la alte drepturi. Dreptul de proprietate este singurul drept care îi permite titularului să exercite toate prerogativele pe care le conferă, în putere și interes propriu⁷⁸.

Prin caracterul exclusiv înțelegem faptul că titularul dreptului de proprietate este singurul îndreptățit să exercite toate atributele dreptului său, el fiind singurul care se poate opune oricăror tulburări indiferent dacă acestea îi sunt cauzate de persoane particulare sau de către stat.

Caracterul perpetuu scoate în evidență faptul că dreptul de proprietate nu are o durată de timp limitată, nu se pierde prin neîntrebuințare din partea titularului. Altfel spus, dreptul de proprietate privată este imprescriptibil.

Dreptul de proprietate reprezintă un drept fundamental, fapt demonstrat de doctrinele europene și internaționale, cât și de practică.

J.-J. Rousseau explica într-o operă a sa faptul că dreptul de proprietate, prin garanțiile

⁷⁶ G. Boroi, C.A. Angheliescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Hamangiu, București, 2013, p. 15.

⁷⁷ *Ibidem*.

⁷⁸ E. Chelaru în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod civil. Comentarii pe articole*, Editura C.H. Beck, București, 2012, p. 608.

stipulate, va conferi statutul firesc dezvoltării tuturor comunităților umane și fiecăruia dintre membrii lor⁷⁹.

⁷⁹ J.-J. Rousseau, *Contractul social*, Editura Științifică, București, 1957, p. 24 și urm.