

CAPITOLUL II

Proprietatea privată – particularități

1. Noțiune

Potrivit art. 555 din Codul civil, dreptul de proprietate privată se definește ca fiind dreptul titularului de a poseda, a folosi și a dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.



2. Titularii dreptului de proprietate privată

Potrivit art. 553 alin. (1) din Codul civil, sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, iar potrivit alin. (4), bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

Prin urmare, față de aceste dispoziții, statul și autoritățile administrativ-teritoriale pot fi și titulari ai dreptului de proprietate privată.



În acest sens, art. 6 din Legea nr. 18/1991 dispune că „domeniul privat al statului și, respectiv, al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor este alcătuit din terenurile dobândite de acestea prin modurile prevăzute de lege, precum și din terenurile dezafectate, potrivit legii, din domeniul public. El este supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel”. De asemenea, art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, dispune că domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Totodată, potrivit art. 121 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele care aparțin domeniului public de interes local sau județean, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege, iar potrivit alin. (2), bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

3. Obiectul dreptului de proprietate privată

Poate forma obiect al dreptului de proprietate orice bun mobil sau imobil, cu excepția bunurilor care, prin natura lor, formează obiectul exclusiv al proprietății publice.

În legătură cu obiectul dreptului de proprietate privată, trebuie subliniat că anumite bunuri proprietate privată, datorită importanței lor, precum și în considerarea unor interese de ordin general, sunt supuse unui regim juridic special, nerespectarea acestuia atrăgând amenzi contravenționale ori nulitatea actului juridic încheiat cu nerespectarea unei condiții speciale de validitate impuse de lege, după caz. Se includ în această categorie: armele, munițiile și materialele explozive, produsele și substanțele stupefiante, medicamentele, produsele și substanțele toxice, documentele care fac parte din fondul arhivistic național, bunurile din patrimoniul cultural național etc.



Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat.



4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată

Așa cum rezultă din prevederile art. 555 din Codul civil, atributele dreptului de proprietate privată sunt: posesia, folosința și dispoziția.

- **Posesia** – titularul dreptului (proprietarul) are posibilitatea fie de a exercita o stăpânire efectivă a lucrului în materialitatea sa, fie de a consimți ca stăpânirea să fie exercitată, în numele și în interesul lui, de către o altă persoană.
- **Folosința** – facultatea conferită titularului dreptului de proprietate de a pune lucrul în valoare prin exploatarea acestuia în propriu său interes, dobândind în proprietate fructele pe care le poate obține din acesta.
- **Dispoziția** – prerogativa titularului dreptului de proprietate de a dispune de lucru.



5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată

Privitor la caracterele juridice ale acestei categorii a dreptului de proprietate, menționăm că acestea sunt:

- **Caracterul exclusiv** – titularul dreptului este singurul care poate decide modul de punere în valoare a bunului aflat în proprietate, potrivit prerogativelor conferite – posesie, folosință, dispoziție.
- **Caracterul absolut** – în activitatea de punere în valoare a bunului aflat în proprietate, în conformitate cu nevoile sale, titularul dreptului nu este ținut decât de limitările legii și ale moralei.
- **Caracterul perpetuu** – nu se stinge prin neuz.

6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată

Potrivit art. 44 alin. (2) din Constituție, proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular, iar alin. (7) al aceluiași articol dispune că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Limitele exercitării dreptului de proprietate privată constă în aceea că proprietarul poate, în primul rând, să se folosească el însuși de prerogativele dreptului său de proprietate, în nume propriu și în putere proprie. De asemenea, proprietarul poate să transmită detenția sau folosința bunului unei alte persoane prin diferite acte juridice – depozit, comodat, locațiune, asociere în participație,arendă etc. Dar proprietarul poate dispune și dezmembrarea dreptului său de proprietate prin constituirea de drepturi reale în favoarea altor persoane – uz, uzufruct, abitație, servitute, superficie sau poate păstra dezmembrămintele, transmițând nuda proprietate, ceea ce practic echivalează cu pierderea calității de proprietar.



Trebuie făcută distincția, în primul rând, între limitele materiale și limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate.

Astfel, potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor

ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii. Prin derogare de la cele din urmă prevederi, în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. În aceste condiții, proprietarii construcțiilor sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

De asemenea, în temeiul art. 124 din aceeași lege, Consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate privată locală ori județeană, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.

7. Trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora

Potrivit art. 8 din Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare, trecerea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale în domeniul public al acestora se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local. Hotărârea de trecere a bunurilor poate fi atacată, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul. Totodată, trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul societăților comerciale, la care statul sau o unitate administrativ-teritorială este acționar, se poate face numai cu plată și cu acordul adunării generale a acționarilor societății comerciale respective. În lipsa acordului menționat, bunurile societății comerciale respective pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică și după o justă și prealabilă despăgubire.

Invers, potrivit art. 9 din aceeași lege, trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, după caz, prin hotărâre a Guvernului. Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

8. Trecerea bunurilor din domeniul public în domeniul privat

Referitor la trecerea bunurilor din domeniul public în domeniul privat, prin art. 10 din aceeași lege se prevede că aceasta se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel. Hotărârea de trecere a bunului în domeniul privat poate fi atacată în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ competentă în a cărei rază teritorială se află bunul.