

ISTORICUL APARIȚIEI ȘI EVOLUȚIA NOȚIUNII DE BUN IMOBIL (ANALIZĂ COMPARATIVĂ)

Natalia Chiriac, magistrul în drept, lector universitar la Catedra Drept Patrimonial, F.C.G.C., Universitatea Tehnică a Moldovei,

Veronica Ionel, studenta grupei DP-1213, Specialitatea Drept Patrimonial, F.C.G.C., Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Importanța clasificării bunurilor în mobile sau imobile este cunoscută încă din dreptul privat roman. Astfel, secole întregi la Roma nu au existat legi scrise, ele fiind transmise pe cale orală în cadrul comunităților (trib, gintă, familie). În aceste condiții, primele norme de drept s-au format cu privire la familie și la averea mobilă sau imobilă. Prezentul studiu este dedicat analizei noțiunii de bun imobil prin prisma evoluției istorice, la fel prin determinarea bunurilor incluse la categoria imobilelor în diferite țări (România, Franța, Federația Rusă).*

Cuvinte-cheie: *bun imobil, proprietate, teren, construcții, bunuri corporale, sol.*

Fără a nega importanța pe care au dat-o romani proprietății imobiliare, se pare că ideea de proprietate privată se află în legătură directă cu anumite categorii de bunuri mobile de la vremea respectivă dintre care rolul primordial îl dețineau sclavii și uneltele⁷⁶. Mai târziu, noțiunea de proprietate s-a extins asupra pământului. Ca argumentare se poate reține ce înțelegeau romanii prin res mancipi, prima categorie de lucruri proprietate privată, la începuturile Romei. Mai concret, res mancipi erau în acele vremuri lucrurile care puteau fi luate cu mâna, obiectele mobile, categorii în care intrau și sclavii.

⁷⁶ Popa V., Motica R, Drept privat roman, ed. II, ed. Mirton, Timișoara, 200, p. 199

La acest argument ar mai putea fi adus unul: în dreptul roman proprietatea era apărată printr-o acțiune rei vindicatio, procesul urmând să se desfășoare numai în prezența bunului. Lipsa bunului din litigiu paraliza fatalmente derularea procesului. Prin urmare, numai bunurile mobile (inclusiv sclavii) puteau fi aduse la proces de către cel care pretinde că bunul său se află nelegitim la o altă persoană. Este adevărat, mai târziu procedura judecătii se schimbă, acțiunea în revendicare se admite și asupra bunurilor imobile aducându-se la proces în mod simbolic bucați din imobil, dar aceste aspecte nu schimbă datele anterioare consolidate în decurs de secole.

Unul din criteriile de clasificare a bunurilor la romani era după modul de funcționare a unor mecanisme juridice. Astfel, lucrurile se împart în:

- res mobiles. Cuprinde acele lucruri care pot fi mutate dintr-un loc în altul fără să-și schimbe forma. Exemplu: un scaun, o carte etc.
- res immobiles. Sunt acele lucruri care nu pot fi strămutate dintr-un loc în altul. De pildă, pământul (fundus) și tot ce se află atașat de pământ. Materialele dezlipite dintr-un edificiu numai cu scop de reparație sau întâmplător (printr-o furtună sau un cataclism), nu încetează de a fi imobile.

Proprietatea funciară există în perioada Legii celor XII Table sub denumirea de *heredium* în care bunurile imobiliare se compun din casa de locuit (*domus*) înconjurată de circa o jumătate hectar de pământ. Administarea averii imobiliare o avea familia în frunte cu *pater familias*, fiind transmisă ca o proprietate familiară către *heres sui*. *Heredium* era inalienabil fiind transmis în interiorul familiei din generație în generație. În acest sens, risipirea proprietății imobiliare era considerată o problemă gravă ce interesa deopotrivă familia și comunitatea⁷⁷. Ulterior statul roman s-a dezvoltat și s-a extins, se ajunge la un moment dat ca înstrăinarea *herediumului* să fie permisă precum și partajarea între familii a terenurilor din *ager gentilicus*. Găsim dispoziții în lege care alături de *heredium*, se referă la fondul de pământ (*fundus*) asupra căruia se putea deveni proprietar prin *usus*.

⁷⁷ Georgescu V. Al.. Curs de drept roman. Originile si evoluția generala a proprietății în dreptul roman, Doctorat juridic anul I, Curs litografiat. Cernăuți, 1936-1937, p. 287

Din cele menționate, răzbate ideea prin care o dată cu trecerea timpului, proprietatea colectivă a gintei asupra pământului și proprietatea familială colectivă încep să se restrângă. Alături de terenurile menționate, autoritățile statului obișnuiau să împartă individual sau colectiv cetățenilor pământul cucerit (*ager romanus*). S-a ajuns ca pământul să fie împărțit și altor categorii sociale, de pildă colonii. În toate cazurile delimitarea loturilor se asocia cu ritualuri religioase (*agri assignati*). Dreptul de proprietate colectivă al statului asupra pământului cucerit (*ager publicus*) este rezultatul îndelungatelor războaie din Peninsula italică și din restul teritoriilor căzute sub sabia romană.

În Evul Mediu, a fost părăsit criteriul fixității și al mobilității, acordându-se prioritate importanței bunului. Spre exemplu, în Republica de Veneția distincția dintre mobile și imobile era simplă și consta în valoare; așadar, valoarea (lucru imaterial) învingea fizicul lucrurilor. Tot ce ținea de teritoriul venețian era imobil; restul, mobile. Se ajunge astfel la împărțirea bunurilor (*summa distinctio*) în bunuri importante (pământul) și bunuri mai puțin importante (mobilele obișnuite). Mai târziu, școala fiziocrată a considerat proprietatea funciară ca singurul izvor de bogății, toate celelalte sprijinindu-se pe ea și nefiind altceva decât rezultatul acesteia. Tot în Evul Mediu, juriștii au clasat bunurile corporale (adică drepturile mai importante, cum ar fi rentele) în categoria bunurilor imobile, pentru ca astfel ele să se bucure de regimul de garanții al imobilelor. Drepturile de creanță, având o mai mică importanță, au fost trecute în categoria mobilelor. Aceasta este explicația faptului că bunurile corporale au fost supuse diviziunii mobile-imobile.

Trebuie de asemenea să observăm că în cadrul unei societăți esențialmente rurale, Codul Bonaparte și apoi Codul Cuza evocă cel mai adesea lucrurile materiale, în special fondurile de pământ, construcțiile etc. (era denumit adesea Codul imobiliarului sau Codul ruralilor).

Menționăm că în Codul chilian de la 1855 apare în prim plan clasificarea bunurilor în corporale și incorporale; astfel, art. 565 par. 1 precizează că bunurile pot fi corporale sau incorporale iar cele

corporale se împart în mobile și imobile⁷⁸. Prevederile acestui cod au influențat în această materie și Codul civil uruguaian din 1855 și pe cel columbian de la 1887.

Codul civil al RM din 1964 (abrogat)⁷⁹ vorbind despre ipotecă enumera unele bunuri imobile: pământul, clădirile, construcțiile, alte bunuri imobile legate nemijlocit de pământ, împreună cu terenul aferent.

Clasificarea bunurilor în mobile și imobile este utilizată pe scară largă în legislația altor țări. Astfel, bunuri imobile sînt în primul rînd terenurile și tot ceea ce este încorporat durabil în acestea (clădiri, instalații, etc.). De asemenea, caracteristic pentru sistemele juridice ale majorității țărilor europene este faptul că termenul „bun imobil” are același sens ca și termenul de „teren”.

Trebuie remarcat faptul că legislația anumitor țări prevăd caracteristici specifice în ceea ce privește regimul juridic al bunurilor imobile.

Astfel, în cuprinsul Codului civil francez⁸⁰, clasificarea bunurilor imobile se regăsește în Cartea a doua („Bunurile și diferite modificări ale proprietății”), Titlul I („Clasificarea bunurilor”, articolele 517-526). Astfel, bunurile sunt imobile prin natura, prin destinația lor, sau prin obiect la care se aplică. Terenurile și clădirile sunt bunuri imobile după natura lor. Morile de vînt sau de apă, fixate pe piloni și făcînd parte din clădire, sunt, deasemenea, bunuri imobile prin natura lor. Plantele ce au prins rădăcini și fructele neculese ale pomilor sunt, la fel, bunuri imobile. Odată ce grînele și fructele sunt culese, deși nu îndepărtate, ele se consideră a fi bunuri mobile. În cazul în care doar o parte din recoltă este culeasă, doar această parte se consideră a fi bun mobil. Reducerile ordinare ale pădurilor crîngi sau pădurile reduse prin ordinea stabilită nu devin mobile, doar în măsura în care arborii sunt tăiați. Animalele proprietarului fondului

⁷⁸ Leş I., Quelques considérations de droit comparé sur la classification traditionnelle des biens, al XX-lea Congres internațional al executorilor judecătorești și al ofițerilor judiciari, Marsilia, 7- 12 septembrie 2009, p. 7

⁷⁹ Codul civil al RM din 26.12.1964 (abrogat prin LP 1107/06.06.02)

⁸⁰ Codul civil al Franței / <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>

sau fermierului, sau dijmașului pentru cultură, estimate sau nu, sunt considerate bunuri imobile atîta timp rămîn atașate fondului pentru ca acordul să aibă efect. Acestea, care sunt date în șeptel altor decît fermierului sau dijmașului sunt considerate ca bunuri mobile. Țevile servind conductelor de apă dintr-o casă sau altă clădire sunt bunuri imobile și fac parte din fondurile cărora sunt atașate. Animalele și bunurile pe care proprietarul unui fond le-a plasat pentru serviciul și exploatarea acestui fond, sunt bunuri imobile prin destinație. Astfel sunt imobile prin destinație, când ele s-au pus de proprietar pentru serviciul și exploatarea fondului: animalele afectate la cultură; instrumentele arătoare; semințele date arendașilor sau colonilor părțari (dijmași); porumbii din porumbărie; lapinii (iepuri de casă) ținuți pe lângă casă; stupii cu roi; peștele din iaz (heleșteie) nu este inclus în art. 402 al codului rural și corpurilor apelor incluse în art. 432, 433 al aceluiași cod; teascurile, căldările, alambicurile, căzile și vasele; instrumentele necesare pentru exploatarea fierăriilor, fabricilor de hârtie și altor uzine; paiele și gunoaietele. Observăm în acest sens că unele din normele expuse mai sus, am putea să le includem la categoria normelor cazute în desuetudine. Menționăm și faptul că în vechiul Cod civil al României la fel au existat astfel de prevederi, iar în redacția actuală a Codului civil român, aceste norme nu se mai întîlnesc.

Mai sunt imobile prin destinație toate efectele mobiliare (lucruri mobiliare) ce proprietarul le-a așezat către fond în mod perpetuu. Proprietarul se presupune că a așezat fond în perpetuu efecte mobiliare când acestea sunt întărite cu gips, var sau ciment sau când ele nu se pot scoate fără a se strica sau deteriora partea fondului către care sunt așezate. Oglinzile unui apartament se presupun așezate în perpetuu, când parchetul pe care ele stau este una cu boaseria (lemnăria care îmbracă pereții interiori ai unei încăperi) camerei. Aceasta se aplică și la tablouri și alte ornamente. Statuile sunt imobile când ele sunt plasate într-o nișă specială pentru primirea acestora, dar ele pot fi eliminate fără fracturi sau deteriorări. Sunt imobile prin obiectul la care se aplică: uzufructul lucrurilor imobile, servituțile, acțiunile care tind a revendica un imobil.

Actualmente, categoriile de bunuri imobile sînt reglementate de art. 537-538 ale cărții a treia „Despre bunuri”, Titlul I „Bunurile și drepturile reale în general”, Capitolul I „Despre bunuri în general”, Secțiunea 1 „Despre distincția bunurilor”, a Codului civil al României⁸¹. Astfel, sunt imobile terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent. La fel, rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un imobil, pentru a fi din nou întrebuințate, atît timp cît sunt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui imobil care sunt temporar detașate de acesta, dacă sunt destinate spre a fi reintegrate. Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile din momentul în care au dobândit această destinație.

Codul civil al Federației Ruse⁸², în articolul 130 stipulează următoarele: „La categoria de bunuri imobile se rapoartă terenurile, porțiunile de subsol, și tot ceea ce e legat solid de pămînt, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor, inclusiv clădirile, construcțiile, construcții nefinalizate. Din categoria bunurilor imobile, de asemenea fac parte navele maritime și aeronavele supuse înregistrării de stat, navele subacvatice, obiectele spațiale. La categoria de bunuri imobile, prin lege, pot fi raportate și alte bunuri.”

Articolul 133 al Codului civil al Federației Ruse mai stipulează o categorie de bunuri imobile - complexul patrimonial unic. Bunul imobil, care participă în circuit ca un obiect unic, poate fi un complex patrimonial unic – complex de clădiri avînd același scop, edificii și alte bunuri, inseparabil legate fizic sau tehnologic, inclusiv obiectele liniare (căile ferate, rețele electrice, conducte, etc.), sau situate pe aceeași porțiune de teren, dacă în Registrul de Stat al bunurilor imobile sunt înregistrate drepturile de proprietate asupra complexului

⁸¹ Codul civil al României / <http://www.pontes.ro/ro/legislatie/noul-cod-civil.pdf>

⁸² Codul civil al Federației Ruse nr. 51-Ф3 din 30.11.1994 / <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/>

de obiecte indicate ca un singur bun imobil. Complexului patrimonial unic îi sunt atribuite normele aplicabile bunurilor inseparabile.

În acest context, ținem să menționăm că este necesară completarea art. 288, alin (2) din C. civ. cu încă o categorie de bunuri imobile - întreprinderea ca un complex patrimonial unic. Astfel, întreprinderea ca un complex patrimonial unic este reglementată în art. 817-822, iar în doctrină, deseori au fost dispute pe marginea determinării din ce categorie de bunuri face parte: mobile sau imobile.

Art. 900 din Codul civil din Quebec prevede că sunt imobile fondurile de teren, construcțiile și lucrările cu caracter permanent care se găsesc pe acestea și tot ceea ce face parte integrantă din acestea și tot astfel sunt considerate și vegetațiile și minereurile atâta timp cât nu sunt separate sau extrase din fondul respectiv, iar fructele și alte produse ale solului pot fi considerate ca mobile în actele de dispoziție al căror obiect îl constituie.

Conform prevederilor art. 901 din același Cod, fac parte integrantă dintr-un imobil mobilele care sunt încorporate în imobil, pierzându-și individualitatea și asigurând utilitatea imobilului.

Legislația anumitor state, includ la categoria bunurilor imobile și drepturile reale asupra bunurilor imobile⁸³. Astfel, conform art. 655 al Codului civil elvețian, imobilele includ: terenurile, subsolul, clădirile și construcțiile legate solid de pământ, la fel și drepturile reale perpetue, înscrise în Registrul bunurilor imobile.

Concluzii:

Referindu-ne la toate argumentele analizate în prezentul studiu, putem stabili că bunurile imobile au o importanță covârșitoare atât pentru om, cât și pentru economia de piață. Datorită importanței lor, statul stabilește un regim juridic specific, fiind specificate anumite măsuri în vederea protejării bunurilor imobile.

În concluzie criteriul principal de includere a unui bun în clasa imobilelor este acela de imobilitate, aderență fixă cu pământul.

⁸³ http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1949_page_5.html

Tentativa privind deplasarea bunului va duce la deteriorarea acestuia și imposibilitatea folosirii lui conform destinației economice.

Totodată, din articolele legislației RM, analizate mai sus observăm anumite lacune, cum ar fi de exemplu:

Ținem să menționăm că este necesară completarea art. 288, alin (2) din C. civ. cu încă o categorie de bunuri imobile - întreprinderea ca un complex patrimonial unic. Astfel, întreprinderea ca un complex patrimonial unic este reglementată în art. 817-822, iar în doctrină, deseori au fost dispute pe marginea determinării din ce categorie de bunuri face parte: mobile sau imobile.

Bibliografie

1. *Codul civil al Republicii Moldova, aprobat prin Legea nr. 1107 din 06.06. 2002. În: „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, 2002, nr. 82-86;*
2. *Codul civil al RM din 26.12.1964 (abrogat prin LP 1107/06.06.02)*
3. http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1949_page_5.html;
4. *Codul civil al României /* <http://www.pontes.ro/ro/legislatie/noul-cod-civil.pdf>;
5. *Codul civil al Federației Ruse nr. 51-Φ3 din 30.11.1994 /* <http://www.consultant.ru/popular/gkrfl/>;
6. *Codul civil al Franței /* <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGI TEXT000006070721>;
7. *Georgescu V. Al.. Curs de drept roman. Originile si evoluția generala a proprietății în dreptul roman, Doctorat juridic anul I, Curs litografiat. Cernăuți, 1936-1937;*
8. *Leș I., Quelques considérations de droit comparé sur la clasification traditionnelle des biens, al XX-lea Congres internațional al executorilor judecătorești și al ofițerilor judiciari, Marsilia, 7- 12 septembrie 2009;*
9. *Popa V., Motica R, Drept privat roman, ed. II, ed. Mirton, Timișoara, 200, p. 199.*