

CARACTERELE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ

Veronica GÎSCA, doctor
Academia de Studii Economice din Moldova
veronicagisca1911@gmail.com

Abstract: *The right of ownership is a complex of attributes protected by law, based on which the right holder can satisfy his interests related to the proximity of something, interests that are determined and conditioned by the existence of economic property relations, corresponding to a company at a time.*

The right of ownership is that subjective right that gives expression to the approach of a thing, a right that allows its owner to own, use and dispose of that thing, in his own power and in his own interest, within and in compliance with existing legislation. The right of property is a real right and subsumes the legal characteristics of this category of rights, being the real right that occupies the dominant place in the system of all subjective rights.

Key words: *private property, real law, absolute, exclusive and perpetual right.*

Rezumat: *Dreptul de proprietate este un complex de atribute protejate de lege, în baza căruia titularul dreptului își poate satisface interesele legate de proximitatea a ceva, interese care sunt determinate și condiționate de existența unor relații de proprietate economică, corespunzătoare unei societăți. la un moment dat.*

Dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă expresie abordării unui lucru, un drept care permite proprietarului acestuia să dețină, să folosească și să dispună de acel lucru, în propria putere și în interesul său, în cadrul și în conformitate cu cele existente. legislație. Dreptul de proprietate este un drept real și subsumează caracteristicile juridice acestei categorii de drepturi, fiind dreptul real care ocupă locul dominant în sistemul tuturor drepturilor subiective.

Cuvinte cheie: *proprietate privată, drept real, drept absolut, exclusiv și perpetuu.*

JEL CLASIFICATION: K1, K15

Dreptul de proprietate privată este reglementat și garantat de Constituție. O reglementare completă, a regimului juridic al dreptului de proprietate privată nu este dată nici de Codul civil nici de Constituția Republicii Moldova.

Dreptul de proprietate privată poate fi definit ca un drept real subiectiv ce aparține persoanelor fizice, persoanelor juridice, statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor mobile și imobile, drept ce conferă titularilor săi dreptul de folosință, posesie și dispoziție, atribute ce se exercită în mod exclusiv și perpetuu, prin putere și în interes propriu, în condițiile stabilite de lege [7, p.61]

După alți autori [11, p.77] dreptul de proprietate privată este definit ca dreptul real principal care conferă titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție (*jus possidendi, jus utendi, jus fruendi, jus abutendi*) asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice. Poate fi titular al dreptului de proprietate privată atât o persoană fizică, cât și o persoană juridică, inclusiv statul. În cazul în care însă statul deține bunuri cu titluri de proprietate privată, acestea sunt supuse aceluiași regim juridic ca bunurile aflate în proprietatea oricărei alte persoane.

Posesia (*jus possidendi*) este dreptul de a stăpâni bunul. În acest sens este un element de drept, iar nu unul de fapt (care rezultă din stăpânirea concretă a bunului). Folosința (*jus utendi* și *jus fruendi*) cuprinde atât utilizarea bunului, cât și culegerea fructelor acestuia. Dispoziția (*jus abutendi*), are două elemente: dispoziția materială asupra bunului (în cazul bunurilor corporale (care exprimă posibilitatea de a modifica forma lucrului, a transforma, distruge sau consuma substanța acestuia) și dispoziția juridică (ce exprimă posibilitatea înstrăinării în tot sau în parte a dreptului de proprietate).

Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată.

Dreptul de proprietate privată este un drept absolut, exclusiv și perpetuu. Dreptul de proprietate este un drept absolut pentru că titularul său are libertatea oricărei acțiuni sau inacțiuni în legătură cu bunul său. Caracterul exclusiv cuprinde două idei: monopolul titularului dreptului de proprietate asupra bunului său și excluderea terților, inclusiv a autorităților publice, de la exercitarea prerogativelor proprietății. În fine, dreptul de proprietate este perpetuu, în sensul că el durează atâta vreme cât există și bunul care face obiectul dreptului; în plus, dreptul de proprietate nu se stinge prin neuz și nu poate fi pierdut prin intervenția prescripției extinctive [11, p.69].

Dreptul de proprietate este un drept absolut.

Prin reținerea caracterului absolut al dreptului de proprietate se voiește demarcarea lui de toate celelalte drepturi reale. El este conceput ca expresia cea mai cuprinzătoare a conținutului unui drept subiectiv. Numai dreptul de proprietate este un drept real complet, deoarece este unicul astfel de drept care conferă titularului său exercițiul tuturor prerogativelor sale - posesia, folosința și dispoziția. În cazul celorlalte drepturi reale se pot exercita numai stăpânirea și folosința bunului, dreptul de dispoziție aparținând întotdeauna titularului dreptului de proprietate care a constituit acele drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietății.

După cum s-a spus, „caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie interpretat în sensul că titularul său are asupra lucrului latitudinea de a-i trage toate foloasele, de a profita de toată utilitatea pe care el o conferă și de a săvârși toate actele juridice care răspund nevoilor proprietarului sau impuse de propriul său interes”. Din caracterul absolut al dreptului de proprietate s-a tras concluzia că el este un drept opozabil erga omnes. Am arătat însă, atunci când am făcut comparația între drepturile reale și drepturile de creanță ca drepturi patrimoniale, care sunt limitele unei asemenea caracterizări [12, p.2].

De asemenea, adeseori, legiuitorul impune anumite restricții în exercițiul dreptului de proprietate, atunci când este nevoie de protecția sau realizarea unor obiective de interes general sau din alte rațiuni. Totuși, proprietarul este liber și în măsură să efectueze toate actele materiale și juridice care nu îi sunt interzise în mod expres. Libertatea acestor acte constituie principiul, iar restricțiile exercițiului lor, oricât vor fi de importante și de numeroase, constituie excepții de la regulă și trebuie expres prevăzute de lege. Sau, cum s-a spus, „nu trebuie descrise prerogativele proprietarului; este suficient să fie căutate limitele acestora” [4, p.53].

Numai legiuitorul este cel care poate fixa limitele exercițiului prerogativelor dreptului de proprietate, dar, și atunci când o face, trebuie să asigure un just echilibru între prezervarea intereselor proprietarului și luarea în considerare a interesului general, social.

Dreptul de proprietate este un drept exclusiv.

Acest caracter decurge din împrejurarea că proprietarul este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept. El poate utiliza bunul său așa cum dorește, fără ca vreo altă persoană să poată interveni într-un mod oarecare în exercițiul dreptului său. Tot astfel, proprietarul este singurul îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, sau ca drepturi de creanță, rezultate din raporturi juridice obligaționale, după cum, în cazul proprietății comune, atributele dreptului de proprietate sunt exercitate concomitent de mai mulți titulari asupra aceluiași bun sau mase de bunuri, fără însă a se pune în discuție caracterul exclusiv al dreptului.

În literatura juridică de specialitate s-a afirmat că, privit prin prisma caracterului său exclusiv, dreptul de proprietate „pare pentru titularul său ca un monopol”, ceea ce semnifică împrejurarea că „terții nu au, în principiu, nicio parte din utilitatea lucrului care aparține altuia. Ei nu pot nici să îl întrebuințeze, nici să îl folosească, nici să dispună de el. Exclusivitatea se află în raport și cu dreptul

de reproducere fotografică”, deoarece proprietarul „are un drept la imagine asupra bunurilor sale” [4, p,54].

Mai mult, caracterul exclusiv al dreptului de proprietate operează, mai ales, în raporturile cu autoritățile publice cărora le este interzisă încălcarea monopolului proprietarului privind exercitarea dreptului de proprietate. De altfel, din Constituție revizuită că dreptul de proprietate privată este inviolabil, potrivit legii fundamentale, dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Proprietatea privată fiind garantată și ocrotită în mod egal de lege, indiferent de titular. Desigur, dreptul de proprietate poate fi exercitat în limitele materiale ale obiectului său, iar limitarea exercițiului atributelor acestui drept trebuie să rezulte din lege sau din voința proprietarului, în acest din urmă caz, cu excepția situațiilor în care legea nu permite o astfel de limitare.

Dreptul de proprietate este un drept perpetuu.

Se spune despre dreptul de proprietate că are acest caracter, deoarece el durează atâta vreme cât subsistă bunul care îi formează obiectul. Evident că natura bunului va influența acest caracter al dreptului de proprietate. Nimeni nu a susținut și nu va susține vreodată caracterul perpetuu al dreptului de proprietate asupra unor bunuri consumptibile, căci ar fi un nonsense [12, p. 3].

În realitate, această caracteristică are un sens juridic propriu. Mai întâi, este de reținut că dreptul de proprietate nu are o durată limitată în timp, ci durează atâta vreme cât există bunul asupra căruia el se exercită. În același timp, el nu este un drept viager, ci se transmite prin succesiune. De asemenea, se poate transmite prin acte între vii și va continua să existe în patrimoniul celui care îl dobândește.

În al doilea rând, el este perpetuu, pentru că există independent de exercitarea lui. Dacă legea nu îl obligă, proprietarul poate să nu uzeze de bun.

În al treilea rând, din moment ce dreptul de proprietate nu se pierde prin neuz, aceasta înseamnă că acțiunea cea mai energică prin care el are a fi apărat, anume acțiunea în revendicare, este imprescriptibilă extinctivă [4, p,56].

Considerăm că numai prin recunoașterea caracterului său perpetuu, în anumite situații speciale, se poate pune problema reconstituirii lui.

Concluzionăm că, caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată constă în aceea că acest drept durează atâta timp cât există bunul și că acest drept nu se stinge prin neuz, adică prin folosința lui. Dreptul de proprietate privată este un drept perpetuu, deoarece, pe de o parte, nu are o durată limitată în timp, iar pe de altă parte, că nu se pierde prin nefolosință [7, p.62].

Este cunoscut faptul că formarea fostului drept de proprietate socialistă, de stat și cooperatistă s-a realizat prin negarea dreptului de proprietate privată. Căderea regimurilor totalitare în fostele țări socialiste europene a fost urmată firesc, în proporții și cu instrumente juridice diferite, de încercarea de reparare a marii nedreptăți care a constituit-o această negare, fie prin restituirea în natură a bunurilor, fie prin adoptarea altor măsuri reparatorii. Or, nu se poate concepe, de principiu, reconstituirea dreptului de proprietate asupra unui bun fără a-i recunoaște caracterul său perpetuu.

Prin caracterul perpetuu dreptul de proprietate se deosebește de dreptul asupra proprietății intelectuale, care este ocrotit temporar și doar pe un anumit teritoriu. Suplimentar, legea permite terților o anumită utilizare limitată a proprietății intelectuale în scopuri științifice [13].

Limitele exercitării dreptului de proprietate private.

În ceea ce privește conținutul său și întinderea atributelor sale, dreptul de proprietate nu este neîngrădit. Chiar legea stabilește că exercitarea lui este susceptibilă de anumite limitări, care nu sunt altceva decât expresia îmbinării interesului individual al titularului dreptului de proprietate cu interesele generale.

Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț [1, art.500, alin.(3)].

Limitele exercitării dreptului de proprietate pot fi și materiale și sau juridice. Limitele materiale, în cazul bunurilor corporale, adică sunt determinate de corporalitatea lucrului, constau în limitele fizice ale bunului. În cazul terenurilor, de exemplu, proprietarul își poate exercita atributele dreptului său pe toată suprafața terenului, inclusiv deasupra acestuia (până la limita inferioară a spațiului aerian, care este obiect al dreptului de proprietate publică), și în subsol, cu mențiunile că, potrivit Constituției, bogățiile subsolului fac obiectul exclusiv al proprietății publice și că subsolul poate fi utilizat pentru efectuarea de lucrări de interes general, sub condiția însă a despăgubirii proprietarului.

Limitele juridice se stabilesc fie prin lege, fie de către o instanță judecătorească, fie de către proprietar, printr-un act juridic încheiat de acesta. Ele sunt o modalitate de limitare a exercițiului absolut al dreptului de proprietate într-un mod care să concilieze interesul particular al proprietarului cu cel general sau cu interesele altor particulari.

Exemple de astfel de limitări juridice (care sunt de regulă prezentate sub forma dreptului de servitute sunt: obligația de îngrădire a caselor, curților și grădinilor, obligația de a respecta o distanță minimă față de proprietatea vecină în cazul realizării de plantații sau construcții, dreptul de trecere pe proprietate vecină în cazul lipsei unui drum de acces la drumul public etc.

Alte limitări juridice aduse exercițiului dreptului de proprietate sunt reglementările care țin de disciplina în construcții, regimul terenurilor forestiere și agricole, posibilitatea aplicării, în anumite condiții a unor măsuri de rechiziție, expropriere sau confiscare a bunurilor etc.

Unii autori [2., p.24] disting limitele legale, în limitele legale de interes public și limite legale de interes privat.

Îngrădiri legale de interes public sunt de exemplu: îngrădiri de înțes urban, cultural, istoric, de protecția mediului, ș.a.

Îngrădirile legale de înțes privat decurg din raporturile de vecinătate, reglementate de art.586-602 Cod civil al Republicii Moldova.

Surse bibliografice:

1. Codul civil al Republicii Moldova. Adoptat de Parlamentul Republicii Moldova prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86/661 din 22.06.2002.
2. Boroi G., Stănculescu L. Instituții de drept civil în reglementarea noului Cod civil. București: ed.Hamangiu, 2012.
3. Baiș S., Roșca N. Drept civil. Drepturile reale principale. Chișinău: Tipografia Centrală, 2005. ISBN 9976-78-398-8.
4. Bîrsan C. Drept civil. Drepturile reale principale, București, Editura Hamangiu, 2020.
5. Chelaru E. Drepturile reale principale. București, Editura C.H. Beck, 2019.
6. Dogaru I., Cercel S. Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale. București: ed.ALL BECK, 2003. ISBN 973-655-305-1.
7. Gîsca V. Drept civil. Drepturi reale.
8. Marin, E., Acțiunea în revendicare și regimurile ei juridice. București, Ed.Hamangiu, 2011. ISBN 978-606-522-492-6.
9. Marian, N., Drept civil. Teoria generala. Vol.II. Teoria drepturilor subiective civile. București, ed.Solomon, 2018. ISBN 978-606-8892-05-4.
10. Ploșteanu, N.D., ș.a, Instituții de drept civil. București, ed.Universitară, 2014. ISBN 978-606-28-0012-3.
11. Stioica, V., Drept civil. Drepturile reale principale. București, ed.C.H.Beck, 2017. ISBN 978-606-18-0667-6.
12. <https://legeaz.net/dictionar-juridic/caracterele-juridice-ale-dreptului-de-proprietate>
13. <https://animus.md/adnotari/500/>