

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI *NUMERUS CLAUSUS*

Irina SFERDIAN, doctor, profesor universitar
Facultatea de Drept, Universitatea de Vest din Timișoara, România
irina.sferdian@e-uvv.ro

Rezumat: *Regula numărului limitat al drepturilor reale (numerus clausus) afirmă că părțile nu pot crea drepturi reale pe care legea nu le prevede și nici nu pot schimba după bunul plac conținutul acestor drepturi. Cu alte cuvinte, vorbim despre prerogative certe, determinate, care alcătuiesc conținutul dreptului real. Interesul nostru, în prezenta lucrare, a fost acela de a cerceta în ce măsură numerus clausus este nesocotit atunci când părțile, în virtutea unor norme supletive, extind sau limitează conținutul unui drept real ori chiar asimilează prerogative specifice altui drept real. Sunt drepturile astfel modificate drepturi reale noi? Pot fi considerate ca reglementate dacă legea le admite într-o formă indirectă?*

Cuvinte cheie: *numerus clausus, drepturi reale, suprafață, uzufruct, drept de a construi, pierderea construcției*

Abstract: *According to the rule of the limited number of property rights (the numerus clausus rule), the parties to a contract may not create property rights that are not provided for by law or change the content of such rights at will. In other words, they can only shape their property rights, and the prerogatives attached to them, within the boundaries provided for by the legal system. This paper aims at investigating the extent to which numerus clausus is disregarded when the parties, by virtue of default rules, extend or limit the content of a property right, or even assimilate it to specific prerogatives of another property right. Are the rights thus modified by the parties new property rights? Can they be regarded as regulated if indirectly allowed by law?*

Keywords: *numerus clausus, property rights, right of superficies, usufruct, right to build, loss of building*

1. Justificarea regulii numerus clausus

În literatura de drept civil referitoare la drepturile patrimoniale, regula numărului limitat al drepturilor reale (*numerus clausus*) afirmă că părțile nu pot crea drepturi reale pe care legea nu le prevede și nici nu pot schimba după bunul plac conținutul acestor drepturi. Cu alte cuvinte, vorbim despre prerogative certe, determinate, ale titularului dreptului real, care alcătuiesc conținutul dreptului său. Cum proprietatea este cel mai complet drept real, oferind titularului său toată puterea pe care o persoană o poate exercita cu privire la propriul bun, orice alt drept real decât dreptul de proprietate conține prerogative care provin din proprietate și care se pot combina în crearea unui nou drept real.

Regimul juridic al drepturilor reale, efectele ori limitele lor, are o semnificație mult prea importantă pentru organizarea socială a unei țări, încât constituirea lor să fie abandonată libertății convențiilor. Acesta este motivul pentru care trebuie considerată limitativă lista drepturilor reale [1, p.29-31].

În literatura juridică, *numerus clausus* este justificat de imperativele de publicitate a drepturilor reale. A limita numărul drepturilor reale înseamnă a le facilita opozabilitatea. Instrumentele de publicitate din ordinea noastră juridică, respectiv cărțile funciare în materie imobiliară, registrele de publicitate și posesia în materie mobilă, nu sunt suficiente pentru a face opozabile terților un număr mare de drepturi reale.

Numerus clausus protejează dreptul de proprietate prin aceea că face imposibilă constituirea de drepturi care să îi golească substanța de conținut. Grijă legiuitorului de a menține substanța proprietății se explică prin faptul că regimul proprietății nu trebuie să protejeze doar interesele personale, ci și interesul general [1, p. 31-34].

A completa, pe cale de analogie, categoriile de drepturi reale ar perturba coerența acestor drepturi și ar reprezenta un factor de insecuritate juridică [1, p.102-106].

Apare întrebarea dacă, în condițiile unei adevărate explozii de imaginație în spațiul libertății contractuale, când părțile încheie o mare varietate de contracte nenumite, se justifică o limitare a tipurilor de drepturi reale, mai ales că cea mai eficientă modalitate prin care se poate exploata un bun o reprezintă multiplicarea drepturilor reale.

Teoria creării de noi drepturi reale prin manifestarea de voință a părților se lovește de două obstacole. **În primul rând**, noul drept creat se impune *erga omnes*, la fel ca dreptul titularului care l-a constituit. Or, în aceste condiții, dreptul real nu va putea fi mai mult decât un dezmembrământ al vechiului drept. **În al doilea rând**, pentru a fi opozabil terților, actul de constituire a noului drept trebuie să îndeplinească toate condițiile pentru a urma formalitățile de publicitate. Cum sistemul de publicitate a drepturilor reale este organizat prin norme stricte, apare o dificultate de ordin practic în calea creării de drepturi reale noi [2, p. 573].

Doctrina franceză contemporană a reiterat ideea că, în lipsa unei interdicții legale, părților trebuie să li se recunoască oportunitatea de a crea, prin acordul lor de voință, drepturi reale noi sau de a le modifica pe cele recunoscute. Protecția terților poate fi asigurată în diverse moduri, fără a fi necesar să se negheze puterea creatoare a voinței individuale [3, p. 42].

Această opinie a fost argumentată cu libertatea părților de a crea servituți convenționale, recunoscută în limitele respectării elementelor constitutive prevăzute în definiția lor legală, libertate care reduce considerabil teza privind caracterul limitativ al enumerării drepturilor reale. S-a arătat, că, în măsura în care s-ar admite că enumerarea drepturilor reale este limitativă pentru părți, în niciun caz ea nu este limitativă pentru legiuitor, dovada fiind aceea că lista drepturilor reale a fost completată din momentul elaborării Codului civil până în prezent [3, p. 42].

Jurisprudența franceză a dat dovadă de flexibilitate în a recunoaște posibilitatea părților de a constitui noi drepturi reale, sub rezerva respectării ordinii publice. Deși inițial s-a considerat că este permisă constituirea unui drept real de folosință specială, atribuirea unei folosințe speciale unui fond nu ar putea fi perpetuă. Soluțiile jurisprudențiale în sensul admiterii caracterului perpetuu sunt însă criticabile pentru că împiedică circulația bunurilor și apropierea individuală atât timp cât obstrucționează accesul la utilitățile oferite de bun [4, p. 73]. Jurisprudența recentă a acceptat noi drepturi speciale de folosință, ca drepturi reale, cu caracter temporar [5 p. 174].

Începând cu o hotărâre celebră (Maison de la Poesie), Casația franceză a recunoscut existența unui drept real nenumit, un drept de folosință cu afecțatiune specială, constituit în favoarea unei persoane juridice, respectiv fundația Maison de la Poesie, refuzând să califice situația de fapt a fi o servitute, ceea ce ar fi atras, în speță, sancțiunea nulității. S-a considerat că recunoașterea unei servituți ar fi mascat o dezmembrare a dreptului de proprietate care, în condițiile stabilite de părți, ar fi fost perpetuă. Deși era vorba despre două fonduri, beneficiul revenea titularului fondului, iar nu fondului, ceea ce iarăși împiedica recunoașterea caracteristicilor unei servituți. Refuzând să recunoască în această situație juridică o formă de servitute, hotărârea Casației franceze este salutară, însă dreptul real de folosință nu poate fi o figură juridică salvatoare pentru stări de fapt care contravin ordinii publice[6].

Într-o altă hotărâre a Casației franceze[7], se confirmă jurisprudența anterioară recunoscând posibilitatea de a constitui un drept real de folosință asupra unui bun, precizând însă că nu poate fi perpetuu, chiar dacă părțile nu prevăd durata acestuia și chiar dacă ar agreea că este perpetuu. În acest

caz, s-ar aplica dispozițiile art. 625 C.civ.fr., durata maximă fiind redusă la 30 de ani. Prin excepție, jurisprudența franceză a statuat că un drept real de folosință specială atașat unui lot de coproprietate în beneficiul unui alt lot poate fi perpetuu. Explicația rezidă în structura particulară a acestui drept în starea de coproprietate, natura sa accesorie față de lotul de coproprietate autorizând perpetuitatea sa, corelativă obligațiilor *propter rem* asumate. S-a apreciat în doctrină că nici în acest caz calificarea dreptului ca unul *sui generis* nu era necesară, întrucât teoria modernă a servituții admite că folosința care profită fondului dominant profită în realitate titularului acestui fond.[8].

Principiul libertății de voință, care permite proprietarului să constituie oricâte dezmembrăminte dorește, trebuie coroborat cu principiul relativității convențiilor, potrivit căruia efectele actului juridic civil se produc exclusiv în patrimoniul părților contractante, cu mențiunea că transferul sau constituirea drepturilor reale se impun terților doar după îndeplinirea formelor de publicitate imobiliară [9, p.233].

Posibilitatea părților de a stabili pe cale convențională servituți cu conținut diferit nu aduce atingere caracterului limitat al numărului drepturilor reale. *Numerus clausus* semnifică nu numai limitarea tipurilor de drepturi reale, ci stabilește și conținutul drepturilor reale pe care le permite. Situațiile create convențional pot fi calificate ca servituți, dacă între cele două imobile se stabilește o sarcină ce revine unuia dintre ele pentru utilitatea celuilalt. Este firesc ca sarcinile impuse unui fond să fie diferite, deoarece și utilitatea necesară fondului poate varia, însă, atât timp cât identificăm în acest raport legătura de sarcină și scopul ei, adică utilitatea unui alt fond, există servitute, iar nu un nou drept real. În mod asemănător, un drept de uzufruct poate avea un conținut diferit în funcție de natura bunului ce îi servește drept obiect, fără ca aceasta să însemne că se constituie un drept real nou ce variază odată cu conținutul uzufructului.

Numerus clausus nu presupune doar limitarea libertății titularului de a constitui noi drepturi reale pe cale convențională, ci și puterea sa de a interveni în conținutul drepturilor reale, în sensul augmentării sau diminuării prerogativelor conferite prin lege [10, p. 35]. Aceste intervenții sunt permise dacă nu derogă de la ordinea publică și fac posibilă crearea unor obligații reale pe cale convențională plecând de la drepturile reale existente. Opozabilitatea acestor modificări de conținut față de subdobânditorii cu titlu particular necesită respectarea formelor publicitate. Este necesară o consacrare legală a drepturilor reale, deoarece în acest mod este posibilă atașarea unui raport propriu de opozabilitate pentru fiecare dintre aceste drepturi.

Plecând de la cele arătate mai sus, *numerus clausus* a fost definit ca un principiu al drepturilor reale care instituie o restricție imediată, de drept privat, a prerogativei dispoziției, care limitează numărul drepturilor reale de o manieră imperativă și a cărei violare antrenează nulitatea actului juridic în cauză [10, p. 87-88; autorul arată că dobândirea unui drept real contrar lui *numerus clausus* prin prescripție sau ocupațiune nu este posibilă. De asemenea, referindu-se la definiția propusă, recunoaște că aceasta nu cuprinde și situația constituirii unui drept real, contrar lui *numerus clausus*, printr-o hotărâre judecătorească sau prin procedura executării silite, dar consideră că prin completarea definiției, aceasta ar pierde în claritate ceea ce ar câștiga în precizie. O divergență între denumirea pe care părțile o dau unei anumite operațiuni juridice și conținutul dreptului pe care vor să îl creeze nu are ca efect imediat și iremediabil nulitatea actului juridic în cauză. Procedul conversiunii actelor juridice permite menținerea unui act juridic care fusese contrar principiului *numerus clausus*.]

2. Numerus clausus în Codul civil român

Dispozițiile art. 551 C. civ. actual nu enumeră toate drepturile reale și nici nu o poate face, având în vedere precizarea de la pct. 11, potrivit căreia lista drepturilor reale poate fi completată cu orice drept căruia legea îi recunoaște acest caracter. Dacă lista drepturilor reale rămâne deschisă, înseamnă că numărul drepturilor reale nu este limitat, ci într-o continuă dinamică, adaptată la nevoile societății.

Art. 551 pct. 1-10 C.civ. califică următoarele drepturi ca fiind drepturi reale: dreptul de proprietate, dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință, drepturile reale de garanție. Unele dintre drepturile sunt modalitățile prin care se exercită dreptul de proprietate publică sau de proprietate privată al statului și unităților administrativ-teritoriale (dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință), altele sunt specifice dreptului de proprietate privată (dreptul de superficie, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute, drepturile reale de garanție).

Articolul 551 pct. 11 C. civ., care prevede că sunt drepturi reale „alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter”, demonstrează că părțile nu pot prin voința lor să creeze drepturi reale noi, nerecunoscute de lege. Se instituie caracterul de ordine publică al lui *numerus clausus*, menit să confere previzibilitate asupra prerogativelor și trăsăturilor esențiale ale drepturilor reale dobândite și, totodată, să le asigure opozabilitatea față de terți. Limitarea drepturilor reale ce se pot constitui cu privire la un bun privește izvorul lor, denumirea, conținutul lor și regimul lor juridic.

Izvor de noi drepturi reale nu poate fi decât legea, care le denumește, le arată prerogativele, modul de transmitere, de exercitare sau de stingere. Voluntarismul individual nu numai că nu este suficient, dar nu este nici permis în constituirea unui nou drept real. O persoană, privită ca entitate individuală sau colectivă, nu poate modifica prerogativele dreptului constituit decât în limitele admise de lege. De asemenea, poate asocia mai multe drepturi reale, dezmembrăminte ale proprietății, cu privire la același bun. Însă, niciun drept nou constituit nu va putea decât să grupeze prerogative ale proprietății, deoarece dreptul de proprietate este cel mai complet drept real. Niciun drept nou constituit nu va putea acorda titularului mai multe prerogative decât are proprietarul asupra unui bun.

Dintre drepturile reale enumerate de art. 551 C. civ., în categoria dezmembrămintelor proprietății private intră uzufructul, uzul, abitația, superficies, servitutea.

Dreptul de administrare, dreptul de concesiune, dreptul de folosință constituite asupra bunurilor proprietate privată a statului și unităților administrativ-teritoriale nu sunt veritabile dezmembrăminte ale proprietății private, ci drepturi reale cu regim special ca modalități de exercitare a dreptului de proprietate privată, așa cum arată și titulatura marginală a art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019. Acestea nu sunt supuse reglementărilor de drept comun ale proprietății private, ci sunt guvernate de dispozițiile aplicabile modurilor de exercitare a dreptului de proprietate publică, atât în ce privește constituirea, cât și exercitarea lor.

În această categorie, putem grupa și unele drepturi de folosință (denumite impropriu, uneori, drepturi de concesiune) constituite în baza unor legi speciale asupra unor bunuri din proprietatea privată a statului și unităților administrativ-teritoriale. Aceste drepturi, denumite de unii autori „drepturi reale de folosință *stricto sensu*” corespunzătoare dreptului de proprietate privată al statului sau unităților administrativ-teritoriale, presupun o afectare particulară a unor terenuri aflate în proprietatea privată a statului și unităților administrativ-teritoriale. Ideea de afectare specială atribuită acestor bunuri ne trimite la natura juridică a dezmembrămintelor dreptului de proprietate. Însă, atât în cazul dreptului de proprietate publică, cât și în cazul dreptului de proprietate privată, atunci când titularul dreptului este statul sau unitățile administrativ-teritoriale aceste drepturi sunt moduri prin care se exercită proprietatea publică, respectiv proprietatea privată de către titularii lor. Procedura lor de constituire este comună celor două forme de proprietate, așa cum rezultă din art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 „(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. (2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor

publice. (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător. Atunci când statul sau unitățile administrativ-teritoriale atribuie unui terț, în folosință sau în concesiune, terenuri proprietate privată în vederea construirii, proprietatea asupra terenului și proprietatea asupra construcției vor avea titulari diferiți. Situația este asemănătoare cu o suprafață, cu diferența că suprafațiarul dobândește folosința ca prerogativă a proprietății, iar nu ca drept real de sine stătător, cum este dreptul real de folosință sau dreptul de concesiune.

Dreptul real de folosință sau dreptul de concesiune sunt modalități prin care se exercită proprietatea privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, iar nu veritabile dezmembrăminte ale acestei proprietăți. Având în vedere calitatea specială a titularilor lor, constituirea, regimul juridic și încetarea lor este guvernată în principal de regulile aplicabile proprietății publice. De aceea, dispozițiile art. 699 C. civ., aplicabile, la expirarea termenului, suprafeței care a luat naștere ca drept de a edifica o construcție pe terenul altuia, nu se vor aplica decât dacă prin actul constitutiv de folosință sau de concesiune nu s-a prevăzut o altă modalitate de soluționare a raportului dintre părți. Tot drepturi reale cu regim special sunt următoarele drepturi de folosință:

– Dreptul de folosință conferit de persoanele juridice cooperatiste, obștești, particulare ori mixte persoanelor juridice anexe, înființate de către acestea, constituit în temeiul art. 186 alin. (1) din Legea nr. 109/1996 privind organizarea și funcționarea cooperăției de consum și a cooperăției de credit, cu modificările și completările ulterioare, abrogată de Legea nr. 1/2005;

– Dreptul de folosință al societăților agricole asupra bunurilor aduse în societate cu acest titlu, prevăzut de art. 6 alin. (1) din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură;

– Dreptul de concesiune asupra pădurilor și a celorlalte terenuri din fondul forestier proprietate privată a fost prevăzut de art. 65 din Codul silvic anterior – Legea nr. 26/2006.

Până la intrarea în vigoare a noului Cod administrativ, prin legi speciale s-au constituit drepturi de folosință specială ori de concesiune asupra terenurilor proprietate privată a statului și unităților administrativ teritoriale [11, p.85-97]. În majoritatea cazurilor, folosința era una perpetuă. Regimul juridic al acestor drepturi este cel al legii în vigoare la data constituirii lor, chiar dacă între timp unele dispoziții legale au fost modificate ori abrogate. În unele cazuri, în temeiul art. 36 alin. (2) și (3) din Legea nr. 18/1991, potrivit art. 36 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, „Terenurile proprietate de stat, situate în intravilanul localităților, atribuite, potrivit legii, în folosință veșnică sau în folosință pe durata existenței construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe, trec, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor, în proprietatea acestora, integral sau, după caz, proporțional cu cota deținută din construcție”, iar în alin. (3) se prevede că „Terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință a terenului, proprietari ai locuințelor”. Unele dintre aceste drepturi de folosință, s-au transformat, la cererea proprietarilor construcțiilor, în drept de proprietate, prin ordin al prefectului.

Putem exemplifica cu câteva drepturi speciale de folosință recunoscute de legile speciale:

A. Dreptul de folosință al persoanelor fizice asupra unor terenuri proprietate de stat atribuite, potrivit legii, cu sau fără plată, în folosință veșnică, pe timp nelimitat sau pe durata construcției, în vederea construirii de locuințe proprietate personală sau cu ocazia cumpărării de la stat a unor asemenea locuințe; așa cum am arătat, terenul de sub locuințe și cel aferent acestora, în temeiul art. 36 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, la cererea proprietarilor actuali ai locuințelor trece în

proprietatea acestora. Este vorba de dreptul de folosință prevăzut de: Decretul nr. 493/1954 pentru autorizarea comitetelor executive ale sfaturilor populare să atribuie terenuri, proprietatea statului, unor categorii de cetățeni ce voiesc a-și construi locuințe fără credite de stat (B. Of. nr. 27 din 27 mai 1966); Decretul nr. 713/1967 privind construirea de către cetățeni, cu sprijinul statului, de case proprietate personală – de odihnă sau turism – în localități balneoclimaterice și în alte locuri turistice (B. Of. nr. 66 din 23 iulie 1967); Legea nr. 9/1968 pentru dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case proprietate personală de odihnă sau turism (B. Of. nr. 57-58 din 9 mai 1968); Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe și vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case de odihnă proprietate personală (B. Of. nr. 121 din 31 decembrie 1980); Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație (M. Of. nr. 22 din 8 februarie 1990).

B. Dreptul de folosință asupra unor terenuri proprietate de stat atribuite pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca urmare a preluării terenurilor aferente construcțiilor, în temeiul art. 30 din Legea nr. 58/1974. Și aceste terenuri au putut fi dobândit în proprietate, ulterior, în baza art. 36 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991.

C. Dreptul de folosință asupra unor bunuri proprietate de stat, atribuite unor organizații cooperative sau obștești în condițiile fostului Decret nr. 244/1955 privind reglementarea transmiterii unor bunuri imobile proprietate de stat către unitățile cooperatiste sau ale fostului Decret nr. 409/1955 privind reglementarea transmiterii bunurilor proprietate de stat (B. Of. nr. 26 din 23 septembrie 1955). Era vorba despre o trecere temporară a unor bunuri proprietate de stat în folosința gratuită a organizațiilor obștești, iar terenurile fără construcții puteau fi transmise numai în folosință gratuită, fără termen sau pe durată determinată, organizațiilor cooperatiste și obștești.

D. Dreptul de folosință asupra terenurilor agricole din domeniul privat al comunelor, orașelor sau municipiilor, prevăzut de art. 19 alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991. Potrivit acestui text, „Se pot atribui, la cerere, în folosință agricolă, până la 5.000 m² în echivalent arabil, de familie, personalului de specialitate din serviciile publice comunale, în perioada cât lucrează în localitate, dacă nu are teren în proprietate în această localitate, el sau membrii familiei din care face parte. Dreptul de proprietate asupra acestor terenuri aparține comunei, orașului sau municipiului, după caz”. Prin art. 19 alin. (5) se prevede că „La plecarea din localitate persoanele menționate la alin. (3) au dreptul la despăgubiri pentru investițiile făcute, cu consimțământul prealabil al proprietarului și dacă sunt utile pe suprafața atribuită”.

E. Dreptul de folosință asupra unor terenuri agricole, reglementat de art. 104 din fosta Lege nr. 128/1997 privind statutul personalului didactic. Potrivit art. 104 alin. (1) din Legea nr. 128/1997, publicată în M. Of. nr. 158 din 16 iulie 1997 și abrogată prin Legea nr. 1/2011 (M. Of. nr. 18 din 10 ianuarie 2011), „Cadrele didactice titulare care funcționează în mediul rural și își stabilesc domiciliul în localitatea respectivă pot beneficia, la cerere, de 0,1-1 ha pământ în folosință. Acestora li se asigură locuință de către administrația locală pentru perioada de timp cât lucrează în acea localitate”.

F. Dreptul de folosință asupra terenurilor aferente locuințelor construite cu credite ipotecare, atribuit pe toată durata de existență a construcțiilor, în condițiile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările ulterioare (M. Of. nr. 265 din 16 iulie 1998). Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea nr. 152/1998, „Terenurile destinate construirii de locuințe prin A.N.L. pot fi proprietate publică ori privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, precum și proprietate privată a persoanelor fizice ori juridice. Terenurile proprietate publică ori privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se preiau de A.N.L. în folosință gratuită, în condițiile legii, pe perioada realizării investițiilor, iar terenurile destinate construcției de locuințe cu chirie prin atragerea capitalului privat se preiau de A.N.L. în folosință gratuită pe toată durata de existență a

construcției”. Conform art. 3 alin. (6) din Lege, „Pentru terenurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, destinate realizării de locuințe prin credite ipotecare, se vor stabili, prin hotărâre a consiliului local, modalitatea de atribuire a acestora către titularii dreptului de proprietate asupra locuințelor, precum și quantumul redevenței sau al taxei stabilite potrivit legii. Concesionarea sau, după caz, darea în folosință a terenurilor se face pentru toată durata de existență”.

Dreptul de concesiune, atribuit, în condițiile legii, persoanelor fizice sau juridice, asupra:

– terenurilor agricole extravilane rămase în domeniul privat al comunelor, orașelor sau municipiilor în urma aplicării dispozițiilor Legii nr. 18/1991, privitoare la reconstituirea sau constituirea dreptului de proprietate privată, concesionate în scopul întemeierii sau dezvoltării de exploatare agricole [art. 18 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, în versiunea inițială]. În urma modificării acestui alineat prin Legea nr. 67/2010 (M. Of. nr. 215 din 6 aprilie 2010). „Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, sau din domeniul privat al statului, din aceeași localitate sau din alte localități, se pot restitui, la cerere, în condițiile legii, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora care au fost înscrși în anexele privind despăgubirile la regulamentele de aplicare a legilor fondului funciar”. Acest alineat a fost abrogat prin Legea nr. 165/2013 (M. Of. nr. 278 din 17 mai 2013, începând cu 1 ianuarie 2016).

– terenurilor intravilane proprietate privată a comunelor, orașelor sau municipiilor concesionate în vederea construirii de locuințe ori pentru amplasarea de obiective social-culturale sau cu caracter productiv, conform art. 26 alin. (1) din Legea nr. 18/1991, în versiunea inițială.

– terenurilor aparținând domeniului privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale atribuite în vederea executării de construcții, construirii de locuințe sau case de vacanță, în baza art. 13-23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare. Potrivit art. 13 din Legea nr. 50/1991, republicată în M. Of. nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare „(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției”; conform art. 15 din Lege, „Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora; b) pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii; c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani; d) pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii; e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; f) pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii”.

- cotelor de terenuri aferente locuințelor și construcțiilor vândute în condițiile Legii nr. 85/1992 persoanelor care nu pot dobândi dreptul de proprietate în România. Atribuirea în concesiune a acestor terenuri se face pe toată durata de existență a clădirii. Potrivit art. 10 alin. (5) din Legea nr. 85/1992 (republicată în M. Of. nr. 264 din 15 iulie 1998) „Persoanele care nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub formă de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toată durata existenței clădirii”.

2.1. Modificarea conținutului dreptului real ca efect al normelor suplative

Numerus clausus presupune că doar legea stabilește ce prerogative intră în alcătuirea dreptului real. În cazul drepturilor reale principale care se constituie asupra bunului altuia, legiuitorul dă dovadă de o mare permisivitate, întrucât reglementează prin norme supletive unele obligații ce îi revin titularului dreptului real pe parcursul existenței dreptului sau cu ocazia încetării sale.

Ca urmare, voința părților poate contribui la stabilirea conținutului dreptului real, atunci când legea o permite. Este interesant de văzut dacă și aceste modificări de conținut presupun alte prerogative decât cele care sunt caracteristice unui anumit tip drept real.

Vom da câteva exemple.

În domeniul superficiei, părțile pot conveni întinderea în spațiu a exercitării dreptului, norma prevăzută de art. 695 alin. 1 C.civ. fiind supletivă. După ce se prevede că dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile actului constitutiv, se arată că, în lipsa stipulației contrare, exercitarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatarea construcției sau, după caz, de suprafața de teren aferentă și de cea necesară exploatarea construcției edificate. În consecință părțile pot conveni o suprafață mai mare de teren în vederea exercitării superficiei. Această dispoziție nu este însă în măsură să modifice calitativ prerogativele superficiarului, deoarece, indiferent de suprafața de teren atribuită superficiei aceasta îi va aparține superficiarului în folosință. Similar, nici obligația superficiarului de a nu modifica structura construcției, prevăzută tot printr-o normă supletivă, cuprinsă în art. 695 alin. 2 C.civ., nu schimbă prerogativa superficiarului de a exercita proprietatea asupra acestei construcții.

Părțile au libertatea de a stabili contravaloarea superficiei, dispoziția din art. 697 C.civ. aplicându-se doar în lipsa stipulației contrare. Modul în care părțile stabilesc modalitatea de plată a superficiei nu poate fi considerat că modifică prerogativele dreptului de suprafață.

Extinderea conținutului dreptului real prin voința părților. În cazul dreptului de suprafață, mai interesante din perspectiva modificării prerogativelor superficiarului sunt prevederile art. 698 lit. (c) C.civ., care se referă la pierrea bunului care face obiectul dreptului de suprafață. Deși în mod obișnuit un drept nu mai poate exista atunci când bunul care constituie obiectul său piere, în cazul superficiei, pierrea construcției este o cauză de încetare a superficiei numai dacă părțile prevăd expres aceasta. Altfel, suprafața va continua până la expirarea termenului. Legea recunoaște implicit superficiarului prerogativa de a construi chiar în cazul unei superficiei care a fost inițial dobândită în forma deplină, fără a stabili regimul juridic aplicabil ulterior pierrii. Desigur că nu se poate vorbi despre obligația superficiarului de a ridica o nouă construcție pentru a fi predată la încetarea superficiei și nici despre obligația de a-l despăgubi pe proprietarul terenului cu valoarea de circulație a construcției la încetarea superficiei, întrucât pierrea construcției nu îi este imputabilă. Chiar dacă la data pierrii construcției, superficiarul avea calitatea de proprietar, riscul pierrii construcției va fi suportat finalmente de către proprietarul terenului. Caracterul temporar al proprietății asupra construcției și faptul că pierrea acesteia s-ar fi produs și dacă nu era constituit dreptul de suprafață, ne îndreptătesc să susținem că superficiarul nu poate avea o obligație de a-l despăgubi pe proprietarul terenului la expirarea termenului superficiei.

Pe de altă parte, este discutabil în ce măsură proprietarul terenului ar fi obligat să pună la dispoziția superficiarului o nouă construcție. În absența asumării unei asemenea obligații prin actul constitutiv, nu se poate presupune că proprietarul terenului s-a angajat să reconstruiască pentru a permite în continuare exercitarea superficiei. Raportul dintre suprafață și proprietarul terenului este un raport real, care nu îl obligă pe proprietarul terenului decât la abstențiune, la suportarea sarcinii care apăsă asupra fondului său.

Dispozițiile Codului civil nu reglementează modalitatea în care proprietarul terenului se va de socoti cu superficiarul la încetarea superficiei, atunci când superficiarul ridică din nou construcția după pieirea fortuită a acesteia. Superficiarul are o proprietate temporară asupra construcției, însoțită de obligația de a o restitui la încetarea termenului. Numai că, în situația în care construcția inițială a pierit fortuit, orice obligație de restituire s-a stins. Dacă superficiarul va ridica o nouă construcție, raporturile sale cu proprietarul terenului ar urma să fie soluționate potrivit art. 699 alin. (1) C. civ., conform cărora „proprietarul terenului dobândește proprietatea asupra construcției edificate de superficiar prin accesiuune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia la expirarea termenului”. În același timp, superficiarul ar trebui să respecte forma inițială a construcției, întrucât dacă noua construcție ar avea o valoare considerabilă, proprietarul terenului ar trebui să beneficieze de opțiunea prevăzută în art. 699 alin. (2) C. civ. Raționamentul este unul pe bază de analogie, întrucât textul are în vedere ipoteza în care construcția nu a existat la constituirea superficiei, iar prin continuarea superficiei după pieirea construcției se ajunge în situația unei superficiei ca drept de a construi.

Faptul că regimul juridic al superficiei după pieirea bunului nu este în mod expres reglementat, fiind lăsat la aprecierea părților, nu poate fi interpretat ca o modalitate prin care se aduce atingere conținutului superficiei prevăzută de lege. Prerogativa de a construi este recunoscută superficiarului nu numai atunci când superficia s-a constituit ca superficie incipientă, ci și atunci când s-a constituit ca superficie deplină, în cel puțin două situații: când superficiarul a demolat construcția, de această dată fiind obligat să o reconstruiască respectând structura inițială, dar și când construcția a pierit înainte de expirarea termenului. În aceste condiții, în oricare dintre cele două situații, prerogativa de a construi este una specifică superficiei, recunoscută de lege, și nu putem deduce că părțile au modificat prin convenția lor conținutul acestui drept. În orice modalitate s-ar constitui superficia, superficiarul are prerogativa de a construi, de a exercita proprietatea asupra construcției pe care o edifică și de a folosi terenul aferent, în limitele materiale stabilite de comun acord cu proprietarul.

Faptul că părțile pot stabili prin acordul lor că anumite drepturi constituite de superficiar se prelungesc dacă superficia încetează sau dimpotrivă, se sting înainte de termen, nu este o încălcare a lui *numerus clausus*, atât timp cât prerogativa de a constitui acele dezmembrăminte este recunoscută de lege. Aceasta rezultă din interpretarea *per a contrario* a dispozițiilor art. 699 alin. (3) și art. 700 C. civ. Părțile pot conveni ca dezmembrămintele consimțite de superficiar să nu se stingă în momentul încetării dreptului de superficie, după cum, atunci când superficia se stinge prin consolidare, pot conveni ca dezmembrămintele să nu mai fie menținute.

Limitarea conținutului dreptului real prin voința părților. Uneori părțile pot limita anumite prerogative pe care legea le prevede pentru titularul dezmembrământului dreptului de proprietate. Este adevărat că limitarea unor prerogative aduce atingere conținutului specific al dezmembrămintelor proprietății, dar această limitare nu aduce atingere lui *numerus clausus* dacă este permisă de lege. Un exemplu în acest sens în constituie dispozițiile art. 596 alin. (1) C. civ.

Potrivit art. 596 alin. (1) C. civ., drepturile și obligațiile reglementate pentru proprietarul imobilului vor fi exercitate de titularul dreptului de superficie ori al altui drept real asupra acestui imobil, drept care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate, dacă nu s-a prevăzută altfel în momentul constituirii dreptului real.

Legiuitorul are în vedere situația în care asupra unui imobil proprietarul constituie un drept real principal în folosul altuia, care conține prerogativa titularului de a construi și de a dobândi proprietatea construcției realizate asupra imobilului.

În acest caz particular, dacă o altă persoană decât titularul dreptului real execută o lucrare cu materialele sale asupra imobilului, beneficiul accesiuunii îi va reveni nu nudului proprietar, ci titularului acelui drept real, de pildă superficiarului. Doar prin excepție, și anume dacă în momentul constituirii

dreptului real, părțile au prevăzut contrariul, drepturile și obligațiile proprietarului imobilului vor fi exercitate de către nuda proprietar, iar nu de către titularul altui drept real. Ca urmare, părțile pot limita prin actul constitutiv de superficie prerogativa superficiarului de a exercita dreptul de accesiune în privința unor construcții ridicate de o altă persoană pe terenul aflat în folosința superficiarului.

În acest mod, legea consacră ca regulă ceea ce ar fi trebuit să reprezinte excepția. Nuda proprietate asupra unui imobil este expresia apropierei și stăpânirii intelectuale a bunului, astfel că, și în situația constituirii unei superficiei, dreptul de a deveni proprietar asupra lucrărilor realizate pe terenul său de către o altă persoană decât superficiarul, ar trebui să îi aparțină nudului proprietar.

În concepția legiuitorului, prin constituirea unui drept de superficie sau a altui drept real care îi permite titularului său să dobândească proprietatea asupra lucrării, titularul dreptului de proprietate include în conținutul dezmembrământului nu numai dreptul de proprietate asupra lucrării pe care superficiarul o va ridica pe acel teren, ci și dreptul potestativ de accesiune care îi permite superficiarului să devină proprietarul oricărei alte lucrări realizate asupra imobilului de către o altă persoană decât el, cu bună sau cu rea-credință.

Prin convenția constitutivă de superficie are loc, simultan, în baza legii, și o cesiune a dreptului potestativ de accesiune imobiliară.

Această extindere de prerogative operează în temeiul legii, însă proprietarul poate interzice exercitarea prerogativei accesiunii prin stipulație expresă în contractul constitutiv de superficie.

2.2. Modificarea conținutului unui drept real prin asimilarea de prerogative specifice altui drept real

S-a avansat ideea admiterii creării de drepturi reale noi prin combinarea celor existente. Deși drepturile reale sunt cantonate în textul legii, care le prezintă natura și conținutul, nu apare de neconceput imaginarea unei combinații a acestor drepturi, o suprapunere sau o limitare a lor prin stabilirea unor sarcini noi care să determine apariția unui drept nou sau mult deosebit de cele consacrate de lege.

Ipoteza la care ne referim este cea prevăzută de Anexa 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții [12], care face parte integrantă din lege și din care rezultă că titularii drepturilor reale care pot solicita o autorizație de construire sunt proprietarul, titularul unui drept de drept de administrare, al unui drept de concesiune care are ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, dar și titularul unui drept de uz, uzufruct, superficie sau servitute.

Dacă trebuie să delimităm sfera dezmembrămintelor pentru care se admite titularului prerogativa de a construi și de a exercita proprietatea asupra construcției, ne gândim în primul rând la superficie, deoarece acesta este conținutul specific al acestui drept.

Dintre drepturile reale enumerate în această anexă, numai uzufructul sau uzul par incompatibile, prin natura lor, cu aceste prerogative. Pentru celelalte, construirea este posibilă dacă servește scopului exercitării dreptului. De pildă, un teren proprietate privată poate fi atribuit în concesiune de către unitățile administrativ-teritoriale chiar în vederea construirii, iar titularii dreptului de administrare sau concesiune asupra unor terenuri proprietate publică sau privată pot edifica lucrări pe care le vor dobândi în proprietate și al căror statut juridic va fi stabilit la încetarea dreptului după regulile accesiunii, ținând seama de caracterul public sau privat al proprietății asupra imobilului.

Și în cazul servituții, titularul fondului dominant are dreptul de a face toate lucrările necesare exercitării servituții, astfel că are dreptul de a solicita și obține o autorizație de construire.

Însă, includerea în această categorie a titularului unui drept de uzufruct ori uz nu ține seama de conținutul specific acestor drepturi.

Suntem tentați să excludem uzufructul, uzul și abitația din această categorie, grație art. 716 alin. (4) C.civ., care prevede că în cazul lucrărilor autonome făcute de uzufructuar asupra unui bun imobil

se vor aplica, în lipsă de stipulație contrară, dispozițiile din materia accesii imobiliare artificiale. Norma fiind supletivă, se ridică următoarea întrebare. Convenția părților se va referi la modalitatea în care se vor desocoti proprietarul și uzufructuarul care a construit fără drept pe terenul pe care îl avea în uzufruct sau vizează chiar acordarea dreptului de a construi ?

În doctrina străină, există opinii în sensul că, atunci când construcțiile sunt edificate de o persoană care dispune asupra fondului de un drept de utilizare, uz și folosință, proprietarul terenului nu ar putea pretinde ridicarea lucrărilor de pe teren de către această persoană pe cheltuiala sa, cu excepția a două situații: în cazul imposibilității fizice de ridicare a lucrării fără cauzarea unor prejudicii însemnate terenului și, a doua, când nudul proprietar renunță expres la solicitarea ridicării lucrărilor [13] Acești autori estimează că, atunci când lucrările au fost executate în mod legal, edificarea lucrărilor este o manifestare a dreptului de uz și de folosință recunoscut uzufructuarului, iar nudul proprietar nu ar putea pretinde ridicarea lor pe cheltuiala uzufructuarului [13].

Uzufructul nu face parte din drepturile care să confere uzufructuarului prerogativa de a construi.

Titularul dreptului de uzufruct asupra unui teren se bucură de prerogativele folosinței și culegerii fructelor bunului, cu obligația de a-i conserva substanța și a-l restitui proprietarului la încetarea uzufructului. Este de presupus că uzufructul asupra unui teren devine de interes atunci când categoria de folosință specifică terenului permite producerea și culegerea fructelor. Un teren care servește drept curte pentru construcții nu ar putea fi atribuit în uzufruct dacă nu s-ar acorda uzufructuarului dreptul de a construi, întrucât o altă folosință a terenului nu este posibilă. Nici încheierea unei locațiuni, care ar permite dobândirea fructelor civile, nu ar justifica vreun interes deoarece nici locatarul nu ar putea avea vreun beneficiu de pe urma locațiunii. Îndatorirea de a conserva substanța bunului limitează prerogativele uzufructuarului, fiind de înțeles că, dacă proprietarul ar fi dorit să îi permită titularului dreptului real edificarea unei construcții asupra căreia să dobândească dreptul de proprietate, atunci i-ar fi constituit un drept de suprafață.

Uzufructuarul care nu are dreptul de a construi pe terenul altuia se află în poziția unui detentor în cazul în care nesocotește limitele dreptului său și execută o lucrare pe terenul primit în uzufruct. Tratamentul care i se aplică este cel al autorului de rea-credință, așa cum prevede art. 596 alin. (2) și (3) C.civil. Aceste dispoziții legale se referă la titularii unor drepturi reale asupra imobilului altuia care nu le permit să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra aceluși imobil. Prin urmare, este vorba despre drepturi care, prin natura lor, prin conținutul lor caracteristic, nu recunosc titularului lor dreptul de a deveni proprietarul lucrărilor pe care le realizează asupra imobilului.

Însă, în cazul uzufructului, conservarea substanței bunului este incompatibilă cu exercitarea unor acte de dispoziție materială care i-ar altera structura ori compoziția. De aceea, în opinia noastră, existența unui simplu drept de uz sau uzufruct nu ar trebui să fie suficientă pentru a obține o autorizație de construire ori de desființare, ci este necesar a se verifica acordul expres al proprietarului terenului în acest sens.

Dacă părțile au stipulat în contractul constitutiv de uzufruct ori ulterior constituirii, dreptul de a executa o lucrare sau o construcție, suntem în prezența unei interferențe a conținutului drepturilor reale, întrucât folosința terenului necesară exercitării suprafeței este o prerogativă ce intră și în conținutul dreptului de uz, uzufruct. Conținutul suprafeței se întrepătrunde cu conținutul acestor drepturi reale principale. Însă, nu putem vorbi despre nașterea unui nou drept real, un hibrid între cele două drepturi reale, ci pur și simplu de o suprapunere a unor drepturi reale cu conținut specific reglementat, cu o interferență permisă de lege și care poate fi conturată prin acordul părților.

Particularitatea acestui complex de drepturi este aceea că limitele suprafeței trebuie să respecte limitele uzufructului. De regulă, atunci când suprafața este concomitentă uzufructului, ceea ce se manifestă în exterior este mai degrabă dreptul de suprafață. Altfel spus, dreptul de suprafață absoarbe

prin prisma prerogativelor sale, dreptul de uzufruct. În acest caz, dreptul de uzufruct a servit doar ca drept real care a putut permite constituirea superficiei, iar o cesiune a uzufructului presupune cesiunea superficiei, după cum ipotecarea uzufructului ar necesita ipotecarea superficiei. Uzufructul care conține prerogativa de a construi este guvernat din punct de vedere al duratei sale de dispozițiile aplicabile dreptului de uzufruct, iar nu de cele aplicabile superficiei. Dacă părțile se înțeleg altfel, înseamnă că dreptul de uzufruct a fost convertit într-un drept de suprafață.

Dacă uzufructuarul nu dobândește din partea proprietarului dreptul de a construi, dispozițiile art. 716 alin. (4) C. civ. trimit la regulile aplicabile accesiei imobiliare artificiale. Uzufructuarul va avea situația unui constructor de rea-credință, dreptul său real făcând parte dintre drepturile care nu conferă titularului lor dreptul de a dobândi proprietatea asupra construcțiilor realizate. Cu toate acestea, este posibil ca proprietarul terenului să renunțe la dreptul de a invoca accesiunea, transformându-l pe uzufructuar într-un suprafațiar, ori îl poate obliga să cumpere imobilul la valoarea pe care ar fi avut-o dacă nu se realiza construcția. [14]

Extinderea prerogativelor uzufructuarului cu recunoașterea unui drept de a construi nu este posibilă decât pentru că legea o admite, chiar dacă o face prin menționarea acestui drept în categoria celor care permit obținerea autorizației de a construi, într-o anexă la o lege aplicabilă autorizării construcțiilor și pe care, la prima vedere, ar putea fi considerată o eroare a legiuitorului.

Ca uzufructuarul să beneficieze de această autorizare, este necesar ca mai întâi să îi fie acordată această prerogativă de către proprietarul imobilului. Și, la rândul său, acest acord nu ar fi posibil dacă legea nu ar prevăzut dreptul uzufructuarului de a solicita și obține o autorizație de construire.

Bibliografie:

1. B. FOËX, *Le numerus clausus des droits réels en matière mobilière*, Ed. Payot, Lausanne, 1987
2. PH. SIMLER, PH. DELEBEQUE, *Droit civil. Les sûretés. La publicité foncière*, 8-e éd., Dalloz, Paris, 1995
3. F. TERRÉ, PH. SIMLER, *Droit civil. Les biens, op. cit.*, 1998
4. R. BOFFA, PH. CHAUVIRÉ, *Le changement en droit des biens*, în R.D.A., februarie 2015
5. N. REBOUL-MAUPIN, Cass. 3, 28 ianuarie 2015, nr. 14-10013, D. 2015, *apud op. cit.*, p. 174
6. J. Laurent, *Le droit réel de jouissance spéciale ne peut sauver une servitude irrégulière*, Defrénois, nr. 27/4.07.2019, disponibil pe www.labase-lextenso.fr
7. Anne-Laure Thomat-Raynaud, *Droit réel de jouissance spéciale et impossible perpétuité*, Gazette du Palais nr.160/09.06/2015, p. 36, disponibil pe www.labase-lextenso.fr
8. J. Laurent, *Consécration d'un droit réel de jouissance spéciale perpétuel entre lots de copropriété*, Defrénois, nr. 42/25.10.2018, p. 33, disponibil pe www.labase-lextenso.fr
9. PH. MALAURIE, L. AYNÈS, *Cours de droit civil, t. VI, Les obligations, vol. II, Contrats, quasi-contrats*, 11-e éd., Cujas, Paris, 2001
10. A se vedea, în acest sens, CH. LARROUMET, BL. MALLET-BRICOUT, *Les biens, droits réels principaux*, 6^e éd., Economica, 2019
11. M. NICOLAE, *Teoria generală, vol. II, op. cit.*, p. 85-97
12. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Republicată în M. Oficial nr. 933 din 13 octombrie 2004
13. S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ, *op. cit.*, p. 90
14. I. SFERDIAN, *Exercitarea dreptului de accesie imobiliară de către titularul dreptului real asupra bunului altuia*, în R.R.D.P. nr. 4/2020.