

**CONSIDERAȚII PRIVIND  
DREPTUL DE PROPRIETATE ȘI  
LIMITELE EXERCITĂRII SALE**

**Ana – Maria Diaconu, Lect.univ**  
*Facultatea de Științe Juridice*  
*Universitatea Constantin Brâncuși*  
*Târgu –Jiu*

**CONSIDERATIONS  
CONCERNANT LE DROIT DE  
PROPRIETE ET LES LIMITES  
DE SON EXERCICE**

**Ana – Maria Diaconu, Lect.univ**  
*Université Constantin Brâncuși de*  
*Târgu-Jiu*  
*Faculte de Sciences Juridiques*

ABSTRACT : Indifféremment de sa forme, la propriété a aussi une fonction sociale ce qui implique les limites de sa pratique imposées par son efficacité économique, ses finalités morales et les exigences de l'intérêt général, limites contenues dans les prévisions légales de nature civile ou administrative. Les prémisses de la limitation du droit de propriété ressortent des stipulations de l'article 480 du Code civil, dans sa partie finale, selon lesquelles le droit de propriété s'exerce dans les limites imposées par la loi, auxquelles on ajoute les clauses de l'article 44, le premier alinéa, la seconde thèse de la Constitution de la Roumanie, selon lesquelles le contenu et les limites du droit de propriété sont toujours établies par la loi. La limitation de la pratique du droit de propriété, imposée par la loi, ne peut être arbitraire mais, tout au contraire, elle doit être proportionnelle à la situation qui l'a déterminée et, en tout cas, une telle restriction légale ne doit pas viser ce droit (l'article 53, le second alinéa de la Constitution de la Roumanie).

ABSTRACT : Indifféremment de sa forme, la propriété a aussi une fonction sociale ce qui implique les limites de sa pratique imposées par son efficacité économique, ses finalités morales et les exigences de l'intérêt général, limites contenues dans les prévisions légales de nature civile ou administrative. Les prémisses de la limitation du droit de propriété ressortent des stipulations de l'article 480 du Code civil, dans sa partie finale, selon lesquelles le droit de propriété s'exerce dans les limites imposées par la loi, auxquelles on ajoute les clauses de l'article 44, le premier alinéa, la seconde thèse de la Constitution de la Roumanie, selon lesquelles le contenu et les limites du droit de propriété sont toujours établies par la loi. La limitation de la pratique du droit de propriété, imposée par la loi, ne peut être arbitraire mais, tout au contraire, elle doit être proportionnelle à la situation qui l'a déterminée et, en tout cas, une telle restriction légale ne doit pas viser ce droit (l'article 53, le second alinéa de la Constitution de la Roumanie).

Viața, libertatea și proprietatea sunt atributele prin care se definește omul.

Privită din această perspectivă proprietatea este inerentă personalității subiectului de drept, dată fiind relația foarte strânsă între proprietate și libertate, ca atribut esențial al personalității umane, proprietatea jucând rolul de garant al libertății umane.

Dreptul de proprietate poate fi

La vie, la liberté et la propriété sont les caractéristiques qui définissent l'homme.

A cet égard la propriété est inhérente à la personnalité de l'individu, étant donnée l'étroite relation entre la propriété et la liberté, comme attribut essentiel de la personnalité humaine, la propriété ayant le rôle de garantir la liberté humaine.

Le droit de propriété peut être analysé de plusieurs perspectives (historique,

analizat din mai multe perspective (istorică, sociologică, filosofică, economică, și nu în ultimul rând juridică) toate acestea subliniind complexitatea acestuia ca fenomen social.

Dacă din punct de vedere economic proprietatea desemnează relațiile sociale privind însușirea bunurilor materiale, sensul juridic al proprietății este mult mai profund, îmbinând atât aspectul economic cât și cel juridic, fiind un complex de atribute juridice ocrotite, care conferă titularului dreptului posibilitatea satisfacerii intereselor sale legate de apropierea unui lucru, interese determinate și condiționate de existența relațiilor economice de proprietate, specifice societății umane la un moment dat.

Din acest motiv s-a afirmat că evoluția economică a societății configurează sfera obiectului dreptului de proprietate dar determină și regimul juridic aplicabil diferitelor categorii de bunuri, în funcție de importanța lor în economia de piață[1].

Definiția legală a dreptului de proprietate este realizată de Codul civil în art. 480 (corespondent al art.544 din Codul civil francez), prin relevarea atributelor sale, precizându-se că „ Proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”. Definiția a fost criticată sub mai multe aspecte care se rezumă la faptul că nu evidențiază conținutul social – economic al dreptului de proprietate, fiind o definiție incompletă, nefiind precizată poziția specifică a proprietarului și a celor care exercită unele dintre atributele ce-i alcătuiesc conținutul [2].

Doctrina de dată recentă definește dreptul de proprietate ca fiind dreptul subiectiv, care dând expresie apropierei unui bun, conferă titularului său posesia, folosința și

sociologique, philosophique, économique et juridique) qui soulignent la complexité de celui-ci en tant que phénomène social.

Si dans la perspective économique la propriété désigne les relations sociales concernant l'appropriation des biens matériels, le sens juridique de la propriété est plus profond, mêlant l'aspect économique et celui juridique, étant un complexe d'attributs protégés du point de vue juridique, qui offre au titulaire du droit la possibilité d'accomplir ses intérêts liés à l'appropriation d'un bien, intérêts déterminés et conditionnés de l'existence des relations économiques de propriété, spécifiques à la société humaine à un moment donné.

C'est pour cela qu'on a affirmé que l'évolution économique de la société configure la sphère de l'objet du droit de propriété mais détermine aussi le régime juridique applicable aux diverses catégories de biens, selon leur importance économique[1].

La définition légale du droit de propriété est donnée dans le Code civil, art. 480 (qui correspond à l'article 544 du Code civil français), par la mise en évidence de ses attributs, tout en précisant que « La propriété est le droit de l'individu de jouir et de disposer d'un bien exclusivement et absolument, mais dans les limites déterminées par la loi ». Cette définition a été critiquée sous plusieurs aspects car elle ne souligne pas le contenu socio-économique du droit de propriété ; c'est une définition incomplète parce qu'on ne précise la position spécifique du propriétaire et de ceux qui exercent une partie des attributs qui se retrouvent dans son contenu [2].

La doctrine plus récente définit le droit de propriété comme le droit subjectif qui, donnant expression à l'appropriation d'un bien, accorde à son titulaire la possession,

dispoziția asupra aceluși bun, absolut, exclusiv și perpetuu, în putere proprie și în interes propriu, cu respectarea limitelor materiale și a limitelor juridice [3]

Din formularea art. 480 Cod civil, rezultă doar două prerogative (attribute) ale dreptului de proprietate, respectiv ase bucura și a dispune de un lucru, însă prin sintagma „a se bucura” legiuitorul a înțeles atât posesia cât și folosința asupra lucrului.

Astfel, atributul posesiei reprezintă expresia juridică a apropiierii și stăpânirii bunului, obiect al dreptului de proprietate, și nu trebuie confundată cu starea de fapt a apropiierii și stăpânirii bunului, deci în acest context, posesia este un element de drept, iar nu unul de fapt.

În sens juridic, folosința unui bun, spre deosebire de limbajul curent, desemnează nu numai utilizarea acestuia (ius utendi) ci și culegerea fructelor bunului respectiv (ius fruendi). Dispoziția (ius abutendi) reprezintă prerogativa proprietarului de a dispune liber de bunul său, fără acest atribut proprietatea neputând exista ca drept real. Libera dispoziție îmbracă două forme: dispoziția materială (pe care unii doctrinari francezi o denumesc dispoziție fizică [4] și dispoziția juridică.

Dispoziția materială presupune ca proprietarul să modifice forma lucrului, să consume substanța lucrului, inclusiv prin culegerea produselor, după cum îl poate și distruge. Această formă de dispoziție distinctivă în mod clar dreptul de proprietate față de toate celelalte drepturi reale, legiuitorul prevăzând anumite limite de exercitare, în raport de natura și destinația unor bunuri corporale.

Dispoziția juridică se exercită, pe de o parte prin înstrăinarea dreptului de proprietate atât prin acte juridice între vii (vânzare, donație, contract de întreținere, etc.) cât și prin acte juridice pentru cauză de moarte, sub forma legatelor, iar pe de altă

l'usage et la disposition de ce bien, absolument, exclusivement et continûment, à son propre pouvoir et volonté, avec le respect des limites matérielles et juridiques [3].

De la formulation de l'article 480 du Code civil ne résultent que deux attributs du droit de propriété, c'est-à-dire de jouir et de disposer d'un bien, mais par «jouir» le législateur a compris tant la possession que l'usage de ce bien.

Ainsi, l'attribut de la possession représente l'expression juridique de l'appropriation et la propriété du bien, objet du droit de propriété; il ne faut pas le confondre avec l'état de fait de l'appropriation et la possession du bien, alors, dans ce contexte, la possession est un élément de droit et pas de fait.

Dans le sens juridique, l'usage d'un bien, contraire au langage courant, désigne pas seulement son utilisation (ius utendi) mais aussi son usufruit (ius fruendi). La disposition (ius abutendi) représente le privilège du propriétaire de disposer librement de son bien, sans cet attribut la propriété ne pouvant exister en tant que droit réel. La libre disposition connaît deux formes: la disposition matérielle (appelée par quelques doctrinaires français disposition physique [4] et la disposition juridique.

La disposition matérielle suppose que le propriétaire peut modifier la forme du bien, consommer sa substance, y compris par le ramassage des fruits, et il peut également le détruire. Cette forme de disposition met en évidence le droit de propriété parmi tous les autres droits réels, le législateur prévoyant certaines limites d'exercice, selon la nature et la destination de quelques biens corporels.

La disposition juridique s'exerce, d'une côté par l'aliénation du droit de propriété par des documents juridiques entre les

parte prin constituirea de drepturi reale principale în favoarea altor persoane (prin înstrăinarea unor prerogative ale dreptului de proprietate având drept consecință nașterea dezmembrămintelor acestuia), sau reale accesorii (constituirea unor garanții reale). De asemenea, s-a considerat că abandonarea sau delăsarea bunului și renunțarea la dreptul de proprietate sunt forme de manifestare a dispoziției juridice [5].

Sub aspectul caracterelor juridice ale dreptului de proprietate, acesta este absolut, exclusiv (caractere ce se desprind din dispozițiile art. 480 Cod civil), perpetuu, la care unii autori [6] au adăugat caracterul deplin, inviolabil și transmisibil.

După ce precizează caracterele și prerogativele dreptului de proprietate, art. 480 Cod civil, prevede că acestea se exercită „în limitele determinate de lege”, ceea ce înseamnă, pe de o parte că sfera sa de exercitare nu este nelimitată, iar pe de altă parte că absolutismul acestui drept trebuie perceput ca un absolutism legal.

Indiferent de forma ei, proprietatea îndeplinește și o funcție socială ceea ce implică limite ale exercitării ei, impuse de eficacitatea sa economică, finalitățile sale morale și exigențele interesului general, limite ce sunt cuprinse în prevederi legale de natură civilă sau administrativă.

Premisele limitării dreptului de proprietate rezultă din prevederile art. 480 Cod civil, partea sa finală, conform căroră dreptul de proprietate se exercită în limitele determinate de lege, la care se adaugă dispozițiile art. 44, alin.1, teza a II –a din Constituția României, potrivit căroră conținutul și limitele dreptului de proprietate sunt stabilite de lege.

Stabilirea prin lege a modalităților de exercitare a dreptului de proprietate este analizată ca fiind fie îngărări ale acestui drept, fie limitări în exercițiul acestuia [7].

vivants (vente, donation, contrat d'entretien, etc.) et par des documents juridiques en cause de mort, sous la forme des dispositions testamentaires, et de l'autre côté par la constitution des droits réels principaux en faveur d'autres personnes (par l'aliénation de quelques prérogatives du droit de propriété ayant comme conséquence sa division), ou bien des accessoires réels (la constitution de quelques garanties réelles). On a considéré aussi que l'abandon ou la négligence du bien et le renoncement au droit de propriété sont des formes de manifestation de la disposition juridique [5]

Sous l'aspect des caractéristiques juridiques du droit de propriété, celui-ci est absolu, exclusif (caractéristiques qui ressortent des dispositions de l'article 480 du Code civil), continu, auquel certains auteurs [6] ont ajouté le caractère total, inviolable et transmissible.

Après avoir précisé les caractéristiques et les prérogatives du droit de propriété, l'article 480 du Code civil, prévoit que celles-ci s'exercent « dans les limites imposées par la loi ; cela veut dire que, d'un côté sa sphère d'exercice est illimitée, et de l'autre côté, l'absolutisme de ce droit doit être perçu en tant qu'absolutisme légal.

Indifféremment de sa forme, la propriété a aussi une fonction sociale ce qui implique les limites de sa pratique imposées par son efficacité économique, ses finalités morales et les exigences de l'intérêt général, limites contenues dans les prévisions légales de nature civile ou administrative.

Les prémisses de la limitation du droit de propriété ressortent des stipulations de l'article 480 du Code civil, dans sa partie finale, selon lesquelles le droit de propriété s'exerce dans les limites imposées par la loi, auxquelles on ajoute les clauses de l'article 44, le premier alinéa, la seconde

În alte cazuri, exercitarea dreptului de proprietate în limitele legii este considerată ca o restrângere normală referitoare la obiectul său, ori la unele dintre prerogativele sale, impuse de interese economice și sociale generale dar și de apărarea dreptului de proprietate ai celorlalți membri ai societății [8].

Însă limitarea exercițiului dreptului de proprietate, stabilită prin lege nu poate să fie arbitrară, ci, dimpotrivă, proporțională cu situația care a determinat-o și în toate cazurile o asemenea limitare legală nu trebuie să atingă fondul acestui drept (art.53, alin. 2 din Constituția României).

Atunci când limitele stabilite prin lege sunt insuficiente pentru asigurarea echilibrului dintre interesul individual și cel general, este nevoie de limitarea judiciară a exercitării acestui drept. Mai mult, uneori din motive diverse, titularii dreptului de proprietate își limitează prin voința lor exercițiul acestui drept.

Doctrina veche făcea referire la limitele normale ale dreptului de proprietate care cuprind toate îngrădirile, infinit de variate după timp și loc, care se impun, fie în privința obiectului dreptului, fie în privința unor atribute ale dreptului, pentru apărarea intereselor obștești sau pentru apărarea intereselor private ale altora, motiv pentru care s-a concluzionat că nu există drept mai susceptibil de îngrădire decât dreptul de proprietate [9].

De asemenea, potrivit unei alte concepții, pentru a se cunoaște exercițiul însuși al dreptului de proprietate, trebuie cercetate limitele care-i îngrădesc exercițiul, acestea fiind în cea mai mare parte, inspirate de interesul public, în înțelesul lui cel mai larg, căci chiar când, aparent, ele urmăresc protecția unui interes privat, deasupra lor nu este greu a găsi tot o preocupare de ordin general [10].

thèse de la Constitution de la Roumanie, selon lesquelles le contenu et les limites du droit de propriété sont toujours établies par la loi.

L'imposition par la loi des moyens d'exercice du droit de propriété est conçue soit en tant que restrictions de ce droit, soit comme des limitations dans la mise en place de celui-ci [7].

En d'autres situations, l'exercice du droit de propriété dans les limites de la loi est considéré comme une restriction normale concernant son objet ou quelques uns de ses pouvoirs, imposés par des intérêts économiques et sociaux généraux mais aussi de défendre le droit de propriété des autres membres de la société [8].

La limitation de la pratique du droit de propriété, imposée par la loi, ne peut être arbitraire mais, tout au contraire, elle doit être proportionnelle à la situation qui l'a déterminée et, en tout cas, une telle restriction légale ne doit pas viser ce droit (l'article 53, le second alinéa de la Constitution de la Roumanie).

Lorsque les limites imposées par la loi ne sont pas suffisantes pour assurer l'équilibre entre l'intérêt individuel et celui général, on a besoin de la restriction judiciaire de l'exercice de ce droit. De plus, parfois à cause des différents motifs, les titulaires du droit de propriété limitent par leur propre volonté la pratique de ce droit.

L'ancienne doctrine faisait appel aux limites normales du droit de propriété qui comprennent toutes les restrictions, n'importe leur variation selon le temps et l'espace, qui s'imposent, soit à l'égard de l'objet du droit, soit à l'égard de quelques attributs du droit, pour défendre les intérêts collectifs ou les intérêts privés, raison pour laquelle on a conclu qu'il n'y a d'autre droit plus susceptible d'être restreint que le droit de propriété [9].

Selon une autre opinion, pour arriver à

Pornind, pe de o parte, de la distincția dintre dreptul de proprietate și obiectul acestuia, iar pe de altă parte având în vedere rolul voinței juridice, trebuie deosebit între limitele materiale și limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate [11].

În ce privește limitele materiale, acestea privesc numai bunurile corporale și derivă cel mai adesea din dimensiunile corporale ale obiectului proprietății. Ele nu se aplică și exercitării dreptului de proprietate asupra bunurilor incorporale, în cazul acestora fiind vorba de limite juridice.

Corporalitatea bunului determină limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile corporale, ceea ce face ca delimitarea dintre acestea să fie clară și precisă. De asemenea nici în cazul determinării limitelor materiale a construcțiilor nu apar chestiuni litigioase. În schimb, este de înțeles că limitele materiale ale exercitării dreptului de proprietate asupra terenurilor generează numeroase litigii. Astfel, așa cum reiese din textul art. 489 Cod civil, dreptul de proprietate asupra terenurilor se întinde nu numai asupra suprafeței acestora dar și asupra spațiului aflat asupra terenului și asupra subsolului, o situație specială având și terenurile cu ape (fie că este vorba de lacuri, ape curgătoare navigabile sau izvoare).

Limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate privesc conținutul juridic al acestui drept, și au ca efect restrângerea exercitării prerogativelor dreptului de proprietate, fără însă a atrage suspendarea acestora

În raport de temeiul lor, limitele juridice sunt legale, judiciare și voluntare (decurg din voința proprietarului exprimată prin convenții sau legat).

În opinia unor autori, după izvorul

connaître l'exercice même du droit de propriété, il faut analyser les bords qui restreignent sa pratique, la plupart de ceux-ci s'inspirant de l'intérêt publique, dans son plus large sens car, même s'ils veulent protéger un intérêt privé, on y retrouve une préoccupation d'ordre général [10].

Ayant comme point de départ, d'un côté, la distinction entre le droit de propriété et son objet, et de l'autre côté le rôle de la volonté juridique, il faut distinguer entre les limites matérielles et celles juridiques de l'exercice du droit de propriété [11].

Quant aux limites matérielles, celles-ci ne visent que les biens corporels et résultent le plus souvent des dimensions corporelles de l'objet de la propriété. Elles ne s'appliquent pas à la pratique du droit de propriété sur les biens incorporels car, dans ce cas, on a affaire aux limites juridiques.

C'est la corporalité du bien qui détermine les limites matérielles de l'exercice du droit de propriété sur les biens mobiles corporels, ce qui rend plus claire et précise la démarcation entre eux. De cette façon, on n'a pas des litiges dans le cas de la détermination des limites matérielles des constructions. En revanche, les limites matérielles de l'exercice du droit de propriété sur les terrains créent beaucoup de litiges. Ainsi, comme en résulte du texte de l'article 489 du Code civil, le droit de propriété sur les terrains fait référence non seulement à leur surface mais aussi à l'espace qui se trouve au-dessus ou au-dessous de la terre, une situation à part ayant les terrains avec des eaux (soit des lacs, des eaux coulants navigables ou des sources).

Les limites juridiques de l'exercice du droit de propriété concerne le contenu juridique de ce droit, et ont comme effet la restriction de l'exercice des prérogatives du droit de propriété, sans attirer cependant la

lor limitele aduse exercitării dreptului de proprietate se clasifică în : limite legale, judecătorești și convenționale [12] iar potrivit unui alt autor, [13] limitele dreptului de proprietate se divid în: limitări stabilite prin voința titularilor dreptului de proprietate (dezmembrămintele dreptului de proprietate și clauza de inalienabilitate), limitări stabilite prin lege ( raporturile de vecinătate, inalienabilitatea legală) și limitări și afectări legale ce privesc interesele individuale ale titularilor dreptului de proprietate (limitări în situații speciale, limite decurgând din folosința subsolului, exproprierea pentru cauză de utilitate publică și limitările de drept public etc.).

Doctrina de dată recentă apreciază că există mai multe categorii de limite ale exercitării dreptului de proprietate : limite care privesc exercițiul atributului de dispoziție juridică; limite care rezultă din raporturile de vecinătate; limite care decurg din folosirea subsolului oricărei proprietăți imobiliare pentru lucrări de interes general; limite temporare sau definitive privind folosința bunurilor; limite care presupun pierderea dreptului de proprietate privată prin expropriere [14].

Pe plan european, se observă că Declarația drepturilor omului și ale cetățeanului a Revoluției franceze din anul 1789 care, în art. 17, proclamă dreptul de proprietate sacru și inviolabil a influențat legislația în materia proprietății.

În acest sens, Codul civil francez, care a constituit un model pentru numeroase coduri europene și nu numai, definește proprietatea, în art. 544 astfel: „dreptul de a se bucura și de a dispune de lucruri, în modul cel mai absolut , cu condiția de a nu face un uz interzis de legi sau de regulamente”

Referitor la restricțiile ce pot fi aduse acestui drept, o parte a doctrinei le divid în

suspension de celles-ci.

Si on prend en compte leur fondement, il y a trois types de limites juridiques: légales, judiciaires et volontaires (qui ressortent de la volonté du propriétaire exprimée dans des conventions ou dispositions testamentaires).

Selon l'avis de quelques auteurs, il existe une sous classification des limites du droit de propriété, en fonction de leurs source: des limites légales, judiciaires et conventionnelles [12] ;selon un autre auteur [13], les limites du droit de propriété sont divisées en : limites établies par la volonté des titulaires du droit de propriété( les démembrements de la propriété et la clause d'inaliénabilité) limites imposées par la loi (les rapports de voisinage, l'inaliénabilité légale) et attributions légales qui visent les intérêts individuels des propriétaires du droit de propriété (les limites des cas à part, les limites qui découlent de l'usage du sous-sol, l'expropriation à cause de l'usage public et les restrictions de droit public).

La doctrine récente estime qu'il y a plusieurs catégories de limites de l'exercice du droit de propriété : limites qui concernent l'exercice de l'attribut de disposition juridique; limites qui résultent des rapports de voisinage ; limites qui ressortent de l'usage du sous-sol de n'importe quelle propriété immobilière pour des travaux d'intérêt général; limites temporaires ou définitives quant à l'usage des biens ; limites qui supposent la perte du droit de propriété privée par l'expropriation [14].

Sur le plan européen, on observe que la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de la Révolution française en 1789 qui, dans l'art.17, proclame le droit de propriété sacré et inviolable, a beaucoup influencé la législation quant à la propriété.

Le Code civil français, qui a constitué

două mari categorii: limitări generale de origine pretoriană care includ abuzul de drept și inconvenientele anormale de vecinătate; limitări speciale de origine legală și reglementară care cuprind la rândul lor, restricții de drept privat și restricții de drept public [15].

Codul civil italian deși recunoaște că dreptul de proprietate este un drept complet, exclusiv și individual asupra unui lucru (art. 832), prin art. 836 impune obligația proprietarilor, cel puțin teoretică, de a utiliza bunurile proprietatea lor potrivit funcțiilor economice și exigențelor producției naționale.

Codul civil german de la 1900 dispune, în art. 903, că proprietarul, în măsura în care legea sau drepturile unor terțe persoane nu se opun, are facultatea să utilizeze bunul său așa cum dorește și de a împiedica orice ingerință din partea unei alte persoane, iar actuala Constituție germană în vigoare impune proprietarului exercitarea dreptului său conform cu natura lucrului și cu respectarea intereselor generale ale societății. Pe planul limitărilor dreptului de proprietate se face deosebirea între limitări ale puterii de dispoziție în raport cu terții și limitări ale puterii de dispoziție ce rezultă din lege; între limitări ale proprietății de drept privat și limitări ale proprietății ce derivă din raporturile de vecinătate. [16].

La rândul său, Codul civil elvețian, elaborat sub dublă influență, franceză și germană, prevede, în art. 641, că proprietarul unui lucru are dreptul de a dispune în mod liber de el, în limitele determinate de lege. Literatura juridică elvețiană definește dreptul de proprietate ca reprezentând stăpânirea totală și exclusivă a unui bun, în limitele ordinii juridice, care conferă titularului său dreptul de a uza de lucru, de a se bucura de acesta și de a dispune de el material și juridic [17].

un modèle pour des nombreux codes européens, définit la propriété dans l'art.544 : « le droit de jouir et de disposer des biens, de la manière la plus absolue, à condition de ne pas l'utiliser dans une façon interdite par les lois ou les règlements » .

Relatif aux restrictions qui peuvent être apportées à ce droit, elles sont partagées par la doctrine en deux larges catégories : des limitations générales d'origine prétorienne qui incluent l'abus de droit et les inconvénients inhabituels de voisinage ; des limitations spéciales d'origine légale et réglementaire qui se divisent à leur tour en restrictions de droit privé et restrictions de droit public [15].

Le code civil italien, même s'il reconnaît le droit de propriété en tant que droit complet, exclusif et individuel sur un bien (art.832), impose par l'art.836 l'obligation des propriétaires, au moins théorique, d'utiliser les biens qui sont leur propriété selon les fonctions économiques et les exigences de la production nationale.

Le code civil allemand dispose dès 1900 (dans l'art.903) que le propriétaire, pourvu que la loi ou les droits des tiers ne s'y opposent, possède la faculté d'utiliser son bien tel qu'il le désire et d'empêcher n'importe quelle ingérence d'autrui ; l'actuelle Constitution allemande en vigueur exige au propriétaire l'exercice de son droit conformément à la nature de ce bien et au respect des intérêts généraux de la société. Sur le plan des limitations du droit de propriété on distingue entre les restrictions du privilège de disposition par rapport aux tiers et des restrictions du privilège de disposition qui ressortent de la loi ; entre les limitations de la propriété de droit privé et les limitations de la propriété qui découlent des rapports de voisinage[16].

A son tour, le Code civil suisse, élaboré sous double influence, française et



Rezultă că proprietatea absoarbe toate utilitățile bunului în ciuda numeroaselor sale restricții impuse de lege.

Dintre reglementările europene cu semnificație majoră trebuie menționată Convenția europeană a drepturilor omului și a libertăților fundamentale adoptată de țările membre ale Consiliului European la Roma la 4 noiembrie 1950, intrată în vigoare în anul 1953, semnată de România la 7 octombrie 1993 și intrată în vigoare pentru țara noastră la 20 iunie 1994.

Aceasta prevede, în art. 1 alin.1 al Protocolului său adițional nr. 1, că orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a-i fi protejate bunurile sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale de drept internațional. Alineatul 2 al aceluiași text din Protocolul nr. 1 prevede că aceste dispoziții nu sunt de natură să aducă atingere dreptului pe care îl au statele suverane de a adopta legile pe care le socotesc necesare pentru reglementarea utilizării bunurilor proprietate privată în conformitate cu interesul general.

Referitor la aplicarea dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1, Curtea europeană a drepturilor omului, al cărei rol esențial este de a veghea la modul în care statele semnatare își respectă angajamentul juridic și politic de a asigura protecția, la scară națională, a drepturilor pe care Convenția le reglementează, a decis, într-o jurisprudență constantă, că textul amintit conține trei norme distincte: prima, care este cuprinsă în prima frază a alineatului 1 al textului, are un caracter general și enunță principiul respectului proprietății; cea de a doua, figurând în a doua frază a aceluiași alineat, vizează privarea de proprietate, căreia îi impune anumite condiții; a treia normă, cuprinsă tot în alineatul al doilea al textului,

allemande, stipule dans l'art.641 que le propriétaire d'un bien a le droit d'en disposer librement, dans les limites déterminées par la loi. La littérature juridique suisse définit le droit de propriété comme la possession totale et exclusive d'un bien, dans les limites de l'ordre juridique, qui confèrent au titulaire le droit de l'utiliser, d'en jouir et d'en disposer du point de vu matériel et juridique [17]. Il en résulte que la propriété inclut toutes les utilités du bien malgré les nombreuses restrictions imposées par la loi.

Parmi les réglementations européennes à signification majeure il faut mentionner la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales adoptée le 4 novembre 1950 par les pays membres du Conseil d'Europe a Rome, et entrée en vigueur en 1953 ; signée par la Roumanie, le 7 octobre 1993, elle est entrée en vigueur chez nous le 20 juin 1994.

Elle stipule, au 1-er art, 1-er alinéa de son Protocole additionnel nr.1, que toute personne physique ou juridique a le droit de protéger ses biens. Personne ne peut être dépourvu de sa propriété que pour une cause d'utilité publique et aux conditions prévues par la loi et par les principes généraux de droit international. Le 2-de alinéa du même texte stipule que ces dispositions ne préjudicient le droit des états souverains d'adopter les lois nécessaires pour la réglementation de l'usage des biens propriété privée conformément à l'intérêt général.

Pour ce qui est de l'application des dispositions de l'art. 1 du Protocole nr.1, la Cour européenne des droits de l'homme, dont le rôle essentiel est de veiller la manière dans laquelle les états signataires respectent leur engagement juridique et politique d'assurer la protection, au niveau national, des droits réglementés par al Convention, ordonne, dans une

recunoaște statelor contractante puterea, între altele, de a reglementa utilizarea bunurilor de către proprietar în conformitate cu interesul general. Aceste ultime două norme însă, care reprezintă exemple particulare de atingeri aduse dreptului de proprietate, trebuie să fie interpretate în lumina principiului înscris în prima normă: asigurarea respectului acestui drept [18]. În acest sens, în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor omului, s-a instituit ca regulă că atingerile dreptului de proprietate decurgând din acte ale autorităților statale, impuse de interesul general, trebuie să respecte un raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul avut în vedere.

## BIBLIOGRAFIE

1. Bîrsan, C., Gaiță, M., Pivniceru M. M., *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Institutul European, București, 1997, p. 23; Lulă, I., Sferdian, I., *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Universitas, Timișoara, 2001, p. 49;
2. Bîrsan, C., *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ediția a a II-a revăzută și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2007, p. 30; Ungureanu, O., Munteanu, C., *Drept civil. Drepturile reale*, ediția a III –a revăzută și adăugită, Editura Rosetti, 2005, p. 94; Pop, L., Harosa, L.M., *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 82-83;
3. Adam, I., *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 27; Stoica, V. *Drept civil, Drepturile reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 234; Pop, L., Harosa, L.M, op.cit. p. 84 ;
4. Terré, Fr., Simler, Ph., *Droit civil. Les*

jurisprudence constante, que le texte ci-dessus comprenne trois normes distinctes : la première, contenue dans la première phrase du 1-er alinéa du texte, a un caractère général et énonce le principe du respect de la propriété ; la seconde, qui apparaît dans la deuxième phrase du même alinéa, concerne la privation de propriété, à laquelle on impose quelques conditions ; la troisième norme, qu'on retrouve toujours dans le deuxième alinéa du texte, reconnaît le pouvoir des états contractants de régler l'usage des biens par leur propriétaire en conformité avec l'intérêt général. Cependant les deux dernières normes, qui représentent des exemples particuliers des modifications apportées au droit de propriété, doivent être interprétées tenant compte du principe inscrit dans la première norme : la garantie du respect de ce droit. [18]. Dans cette direction, dans la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'homme, on l'a institué comme règle car les modifications du droit de propriété ressortant des documents officiels, imposées par l'intérêt général, doivent respecter un raisonnable rapport de proportionnalité entre les moyens utilisés et le but envisagé.

## BIBLIOGRAPHIE

1. Bîrsan, C., Gaiță, M., Pivniceru M. M., *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Institutul European, București, 1997, p. 23; Lulă, I., Sferdian, I., *Drept civil. Drepturile reale*, Editura Universitas, Timișoara, 2001, p. 49;
2. Bîrsan, C., *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ediția a a II-a revăzută și adăugită, Editura Hamangiu, București, 2007, p. 30; Ungureanu, O., Munteanu, C., *Drept civil. Drepturile reale*, ediția a III –a revăzută și adăugită, Editura Rosetti, 2005,

- Biens, Ed. Precis Dalloz, 7-eme edition, Paris, 2006, p. 124;
5. Stoica, V., Noțiunea juridică a dreptului de proprietate privată, in onorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, Editura Rosetti, București, 2006, p.147
6. L. Pop, L. M. Harosa, op.cit, p. 86; I. Adam ,op.cit, p.31;
7. Bîrsan, C., Gaiță, M., Pivniceru M. M., Drept civil. Drepturile reale, Editura Institutul European, București, 1997, p. 29;
8. Cantacuzino, M.B., Elementele dreptului civil, Ediție îngrijită de G. Bucur, M. Florescu Editura All Educational, București, 1998, p. 147; Safta Romano, E., Dreptul de proprietate privată și publică în România, Editura Vrantop, Focșani, 1997, p. 37;
9. Cantacuzino, M.B., op.cit, p. 147;
10. G. N. Luțescu, Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturi reale principale, 1947, p. 295;
11. Stoica, V. Drept civil, Drepturile reale principale, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 249;
12. Urs, I., Angheni, S., Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor civile, vol. II, ediția a III- a, Editura Oscar Print, București, 2000, p. 111; Filipescu, I. P. Filipescu, A.I., Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Ediție revăzută și completată. Editura Universul Juridic, București, 2005, p. 201;
13. I. Adam, op. cit. , p. 44;
14. Bîrsan, C. Drept civil. Drepturi reale principale, p. 47-48; Ungureanu O., Munteanu, C., op. cit., p.113 -114;
15. Bergel, J.L., Bruschi, M., Cimamonti, S., *Traité de droit civil. Les biens*, Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2000, P. 110- 133;
- 16 Ungureanu O., Munteanu, C., op.cit., p.113 -114;
17. Bîrsan C., Drept civil. Drepturi reale p. 94; Pop, L., Harosa, L.M., Drept civil. Drepturile reale principale, Editura Universul Juridic, București, 2006, p. 82-83;
3. Adam, I., Drept civil. Drepturile reale, Ed. All Beck, București, 2005, p. 27;
- Stoica, V. Drept civil, Drepturile reale principale, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 234; Pop, L., Harosa, L.M, op.cit. p. 84 ;
4. Terré, Fr., Simler, Ph., Droit civil. Les Biens, Ed. Precis Dalloz, 7-eme edition, Paris, 2006, p. 124;
5. Stoica, V., Noțiunea juridică a dreptului de proprietate privată, in onorem Corneliu Bîrsan, Liviu Pop, Editura Rosetti, București, 2006, p.147
6. L. Pop, L. M. Harosa, op.cit, p. 86; I. Adam ,op.cit, p.31;
7. Cantacuzino, M.B., Elementele dreptului civil, Ediție îngrijită de G. Bucur, M. Florescu Editura All Educational, București, 1998, p. 141;
8. G. N. Luțescu, Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturi reale principale, 1947, p. 295;
9. Stoica, V. Drept civil, Drepturile reale principale, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, p. 249;
10. Urs, I., Angheni, S., Drept civil. Drepturi reale. Teoria generală a obligațiilor civile, vol. II, ediția a III- a, Editura Oscar Print, București, 2000, p. 111; Filipescu, I. P. Filipescu, A.I., Dreptul civil. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale. Ediție revăzută și completată. Editura Universul Juridic, București, 2005, p. 201;
11. I. Adam, op. cit. , p. 44;
12. Bîrsan, C. Drept civil. Drepturi reale principale, p. 47-48; Ungureanu O., Munteanu, C., op. cit., p.113 -114;
13. Bergel, J.L., Bruschi, M., Cimamonti, S., *Traité de droit civil. Les biens*, Librairie Generale de Droit et de

principale, p. 35;

18. Bîrsan C., Limitările dreptului de proprietate, reglementate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Pandectele Române, nr. 3/2003, p. 165

Jurisprudence, Paris, 2000, P. 110- 133;

14. Ungureanu O., Munteanu, C., op.cit., p.113 -114;

15. Bîrsan C., Drept civil. Drepturi reale principale, p. 35;

16. Bîrsan C., Limitările dreptului de proprietate, reglementate de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Pandectele Române, nr. 3/2003, p. 165