

## Rezumat

Teza de doctorat este intitulată “*Proprietatea comună ca modalitate a dreptului de proprietate*”, având o structură simplă, ce conține două titluri, structurate pe capitole, care la rândul lor conțin mai multe secțiuni.

Titlul I, intitulat “*Coordonatele dreptului de proprietate*”, urmărește realizarea unui studiu complex asupra elementelor care determină regimul juridic absolut particular al unuia dintre cele mai puternice drepturi reale - dreptul de proprietate. Având în vedere că tema tezei de doctorat privește cercetarea proprietății comune, ca modalitate a dreptului de proprietate, am apreciat că, înainte de precizarea particularităților specifice acesteia, ar fi oportună realizarea unei abordări de ansamblu a celor mai importante elemente în funcție de care se conturează regimul juridic specific dreptului de proprietate.

Capitolul I este intitulat “*Dreptul de proprietate ca drept subiectiv civil*” și constituie o parte introductivă a cercetării realizate asupra instituției proprietății comune, prin care se urmărește încadrarea temei tratate în problematica amplă a dreptului de proprietate.

Capitolul II este intitulat “*Dimensiunea dreptului de proprietate din perspectiva legii fundamentale*” și conține o prezentare a dreptului de proprietate la nivel constituțional. Dispozițiile art.44 alin.1 din Constituție, stipulează că “dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate”, acordând dreptului de proprietate o garantare generică, fluidă la prima vedere, dar care se extinde asupra tuturor celor trei atribute esențiale, ce formează conținutul juridic al acestui drept – *jus utendi*, *jus fruendi* și *jus abutendi*. În anumite situații cu caracter excepțional, prevăzute în mod expres de lege, statul va putea limita exercițiul unora dintre atributele dreptului de proprietate, însă orice restrângere trebuie să respecte cadrul instituit de art.53 din Constituția României. Modul de interpretare și aplicare a dispozițiilor constituționale,

precum și limitările aduse dreptului de proprietate, fac obiectul analizei realizate în conținutul capitolului II.

Capitolul III este intitulat “*Apărarea dreptului de proprietate prin mijloace proprii dreptului civil*”, fiind construit pe ideea că elementul indispensabil pentru atingerea finalității intrinseci a drepturilor subiective civile, este protecția oferită acestora de către ordinea juridică. Orice drept asupra a cărui concretizare planează hazardul, incertitudinea sau arbitrariul, va putea fi oricând deturnat de la finalitatea sa. Dezideratul ocrotirii și garantării drepturilor subiective civile constituie unul dintre principiile fundamentale ale dreptului civil român, principiu prevăzut ca atare în acte normative interne, dar și în acte internaționale la care România este parte. Asemenea oricărui alt drept subiectiv, pentru ca finalitatea și rațiunea sa existențială să fie atinse, dreptul de proprietate resimte stringent nevoia de protecție din partea ordinii juridice. Pe planul dreptului privat, problema protecției dreptului de proprietate se concretizează, în principal, la nivelul raporturilor juridice ce iau naștere între proprietar și celelalte persoane, care sunt obligate să se abțină de la orice imixtiune de natură a periclita exercițiul normal al dreptului de proprietate. Toate aspectele legate de mijloacele juridice necesare pentru asigurarea protecției juridice a dreptului de proprietate, precum și cele ce țin de domeniul de aplicare al fiecăruia dintre ele, constituie obiectul de analiză al acestui capitol.

Titlul II este intitulat “*Proprietatea comună – modalitate a dreptului de proprietate*” și conține șapte capitole.

Capitolul I este intitulat “*Privire generală asupra modalităților dreptului de proprietate*”, iar analiza realizată în cadrul său pornește de la ideea că dreptul de proprietate se înfățișează ca drept *afectat de modalități* fie atunci când existența sa în patrimoniul titularului său este incertă, o altă persoană având vocația de a-i exercita prerogativele (proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă), fie atunci când mai multe persoane au un drept de proprietate asupra

unui bun sau a unei mase de bunuri, fiind îndreptățite să-și exercite concomitent prerogativele.

Privite ca stări excepționale, modalitățile dreptului de proprietate nu se bucură de o reglementare detaliată în legislația românească. Fiecare dintre modalitățile acceptate de doctrină și de jurisprudență sunt expuse, cu particularitățile caracteristice, pe parcursul acestui capitol. O analiză completă a proprietății comune nu putea fi realizată fără o expunere clară a tabloului general al instituțiilor juridice din care aceasta face parte.

Capitolul II este intitulat “*Teoria generală a proprietății comune*” și conține o expunere generală a formelor proprietății comune, precum și realizarea unei delimitări conceptuale între noțiunile de proprietate comună pe cote părți, proprietate în devălmășie și indiviziune. De asemenea, o secțiune a acestui capitol, este consacrată în exclusivitate prezentării evoluției legislative a instituției juridice analizate. Reglementarea coproprietății în alte sisteme de drept, precum și natura sa juridică, fac obiectul de studiu al unor secțiuni distincte din cadrul acestui capitol.

Capitolul III conține o analiză amplă a proprietății comune în devălmășie, atât sub aspectul naturii sale juridice, cât și al regimului ei juridic. Acest capitol conține, într-o secțiune distinctă, și o analiză comparativă a proprietății comune în devălmășie în raport cu proprietatea comună pe cote părți.

Capitolul IV este intitulat “*Proprietatea comună pe cote-părți*” și cuprinde o analiză detaliată a uneia dintre formele proprietății comune pe cote părți, respectiv proprietatea comună obișnuită sau temporară. Acest capitol conține, pe secțiuni distincte, o analiză atentă asupra tuturor aspectelor care conturează regimul juridic al coproprietății obișnuite sau temporare, pornind de la izvorul stării de coproprietate, continuând cu drepturile conferite coproprietarilor, atât asupra bunului indiviz, cât și asupra cotei părți ideale, și, nu în ultimul rând, asupra modalităților de încetare a stării de coproprietate.

Capitolul V tratează exclusiv instituția juridică a coproprietății forțate și perpetue.

Coproprietatea forțată sau perpetuă poartă, de regulă, asupra unor bunuri care, prin natura sau destinația lor, nu pot forma obiectul unui drept de proprietate aparținând în exclusivitate unei singure persoane, ci numai obiectul unei coproprietăți care nu poate înceta prin împărțală.

În cadrul acestei forme de proprietate comună pe cote-părți, fiecare coproprietar este, pe de o parte, titularul unui drept de proprietate exclusivă asupra unui anumit bun, iar pe de altă parte, titularul unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra bunului sau bunurilor care, prin natura lor, nu pot fi folosite decât în comun, fiind accesorii necesare exercitării dreptului de proprietate exclusivă asupra unui bun sau asupra unei universalități de bunuri. Această formă a coproprietății este forțată, permanentă și prezintă, în același timp, un caracter accesoriu în raport cu dreptul de proprietate exclusivă. În legătură cu acest ultim caracter, se observă că bunurile care formează obiectul celor două drepturi nu pot fi vândute, donate, împărțite, ipotecate sau urmărite, independent unele de altele. Toate aspectele care particularizează regimul juridic al acestei instituții, precum și formele coproprietății forțate reglementate de dispozițiile Codului civil, sunt analizate în conținutul acestui capitol.

Capitolul VI conține un studiu comparativ între formele proprietății comune pe cote-părți, precum și corelațiile acesteia cu instituții juridice asemănătoare.

Capitolul VII analizează regimul juridic al proprietății comune, potrivit reglementărilor din Noul Cod civil. Studiul realizat anterior a subliniat faptul că, deși problematica în materia coproprietății este extrem de complexă, cu toate acestea, nici până în prezent această instituție juridică nu se bucură de o reglementare legală expresă. Mai mult, pe parcursul studiului, am avansat o serie de propuneri de lege ferenda, care ar fi de natură să lămurească pe deplin

regimul juridic al coproprietății. De aceea, prezentarea dispozițiilor din Noul Cod civil a fost rezervată finalului acestui studiu, pentru a putea fi realizată astfel o analiză comparativă clară cu privire la aspectele semnalate de jurisprudență și valorificate în Noul Cod civil, dar și a elementelor absolut noi introduse de viitoarea reglementare, și, nu în ultimul rând, a modului în care soluția legislativă propusă corespunde cerințelor impuse de practica judiciară, cerințe evidențiate pe parcursul lucrării.

Pe tot parcursul studiului, s-a încercat și s-a reușit evidențierea avantajelor proprietății comune, dar și a inconvenientelor pe care le prezintă, subliniindu-se necesitatea unei noi reglementări, care să redea acestei instituții un caracter flexibil, conferindu-i o reală utilitate practică.

Finalul lucrării sintetizează concluziile autorului în urma studiului efectuat, evidențiind și o parte din propunerile de lege ferenda formulate.