

ARTICOLE

DREPTUL DE PROPRIETATE - O FICȚIUNE?

Adrian-Cristian ARDELEAN*

Abstract: Is property a fiction? *Performing the most difficult and important part of any legal system, property has been universally offered the privilege of certainty by jurists. The issue is that this certainty proves to be extremely fragile at a closer look, leaving room to doubts concerning the real nature of property, if such a unique form truly exists. By challenging the very foundations of property, we are trying to eradicate the pride and prejudice, the quasi-religious fervour enveloping the given right. History shows us that property, especially private, was as rare as early democracy and developed mostly in connexion to it. Most ancient and medieval scholars, as well as illuminist philosophers considered property not as God-given or at least evident, and, until the protestant and capitalistic approach to profit, property did not become an important legal subject. The common law vision on the matter shows little sign of idolatry, offering the one true property right to the king only. Last but not least, the most important criticism on the continent belonged to Marcel Planiol, who was the first to demonstrate that property is no different, in its essence, than any personal right. But does this all mean that property is but a fiction, a legal lie?*

Keywords: civil law property, common law property, fiction, Torrens system

Cuvinte cheie: proprietate în dreptul continental, proprietate în common law, ficțiune, sistemul Torrens

Poate cea mai intimă și mai sensibilă problemă de drept se referă la proprietate. Constituțiile o transformă într-o chestiune de căpătâi, semn că este în egală măsură o caracteristică politică, o trăsătură definitorie a oricărui sistem de acest fel. Fie ea declarată ca aparținând poporului, individului, zeităților sau diverse alte variațiuni pe aceleași teme, ea nu lipsește din documentul de bază al vreunei seminții. Societatea o protejează și o respectă, conferindu-i atribute sacrosancte, de temelie a edificiului cetății și a relațiilor inter-umane. În Occident, bogăția este asociată cu meritul supra-social, cu o virtute¹, indiferent de sacrificiile făcute pe altarul succesului², pe când în Orient individul care deține proprietăți este „gospodar”, termen din slava veche cu varii implicații politice, economice, familiale.

Dacă tot am menționat problemele sfinte, religia instituie comandamente anti-furt și anti-râvnire la bunurile altuia pentru a împiedica lăcomia și a proteja ceea ce aparține și i se cuvine fiecăruia (deși observăm că textul sfânt nici măcar nu cere

așa ceva). Chiar mai subtil și deseori neașteptat la prima vedere, gramatica limbilor indo-europene conferă verbului „a avea” rolul de piatră unghiulară pentru întreaga lor structură. Engleza, germana sau franceza, pentru a ne limita la cele mai importante, precum și româna, folosesc acest verb ca auxiliar pentru celelalte, formând astfel timpul trecut. Însă la fel cum Noica observa³, înțelepciunea, fibra intimă a unui popor este adânc impregnată în limba pe care o vorbește. Nu pare astfel deloc întâmplător că verbul atribut al proprietății este utilizat zilnic în contexte din cele mai diverse.

Am enunțat deja sistemul juridico - moral menit să prevină furturile instituit de Biblie. Nu simțim nevoia să insistăm, trebuie arătat doar că, prin laconicele formulări „să nu furi” și „să nu poțtești nimic din ce este al aproapelui tău”, norma sacră reușește ceva mai mult decât să regleze conviețuirea drept - credincioșilor. Prima apără sâmburele dreptului de proprietate din dorința de a menține liniștea și ordinea, pe când cea din urmă, militând împotriva lăcomiei, consfințește dreptul celuilalt la păstrarea a ceea ce a dobândit. Vedem, și nu ne putem împiedica un surâs, cum nucleul intim al unei religii se preocupă destul de intensiv cu o chestiune juridică.

Mai departe în istoria gândirii, Aristotel pune la îndoială teza până atunci consacrată în privința raporturilor dintre individ și stat. Cetățenii își unesc voințele pentru a crea statul asemeni unei asociațiuni, neputându-se vorbi despre un drept de proprietate al primului asupra celor din urmă⁴. Deși nu-și propune în context, Stagiritul observă implicit că necesitatea existenței dreptului de proprietate nu se impune ca o evidență nici măcar în alte împrejurări. Rămâne de văzut dacă raportul dintre stat și cetățeni este sau nu comparabil cu cel dintre proprietar și bun. Este adevărat că bunurile nu se „asociază” în puterea noastră, dar la fel de adevărat este că le conducem destinele într-o manieră comparabilă unui suveran, deși ele nu au drepturi.

Poate cea mai interesantă viziune medievală asupra proprietății îi aparține lui William Ockham. Parcă pentru a-l contrazice pe olandezul Hugo Groot, apărut pe scena istoriei trei secole mai târziu și care clama dreptul natural, dat de Dumnezeu omului asupra tuturor lucrurilor, un soi calitate morală atașată persoanei, Ockham - călugăr franciscan și teoretician al școlii nominaliste în gândirea occidentală - arată că omul are cel mult o folosință asupra bunurilor și nicidecum vreun drept. El asociază proprietatea cu un act de voință ce creează o situație de putere, o voință derivată din păcatul originar⁵. Constrângerea morții ne îndeamnă să acumulăm cât mai mult, să încercăm să strângem sub puterea noastră tot ce ne înconjoară, într-o încercare de un absurd asemănător celui al unui înotător ce vrea să aducă în pumni nisip de la baza râului.

Jean - Jacques Rousseau, deosebit de critic vis-à-vis la organizarea socială încă feudală din secolul XVIII, era de părere că primul om care a bătut țărushi și a delimitat o palmă de teren a săvârșit cel dintâi sacrilegiu, iar toți ceilalți, care îl priveau impasibili în loc să-i strige că pământul nu este al lui sau al oricui altcuiva, au fost primii imbecili. Mai mult, instinctul îl îndemna să nu împrăștie ceea ce găsea⁶. Dar de aici și până la

conștiința vreunui drept asupra acelei bucăți de pământ este nu doar cale lungă, ci și un veritabil salt ontologic, de la materialitate și palpabil la abstractizare. Animalele nu dețin bunuri pentru că nu au o dimensiune spirituală, care să le îndemne să-și aroge drepturi și atribute pe care de altfel nu le au. Coruperea omului coincide cu acest salt de conștiință, arată filosoful născut la Geneva, iar după această treaptă acel „bun sălbatic” devine un om modern. Obiectul proprietății de pretutindeni se transformă în sursă de conflict, prin urmare un contract social este necesar pentru a regla aceste raporturi.

În sfârșit, în epoca modernă, gânditorul american John Rawls inovează abordarea contractualistă asupra statului și a proprietății, enunțând o regulă simplă pentru eliminarea părerilor fanteziste. În *O teorie a dreptății*, precum și în *Liberalismul politic*, filosoful creionează conceptul „vălului ignoranței” pentru a ajunge la poziția originară, una de bun-simț bazată pe intuiție rațională⁷. Acesta este și procedeul pe care ni-l propunem în cadrul demersului de față. Vom încerca să ne punem un văl al ignoranței pentru a ajunge la inocența dintâi a temei abordate, pe cât posibil fără a scăpa din vedere chestiuni esențiale, necompatibile cu această stare primară.

Structura articolului:

1. Scurt istoric
2. Ficțiunea
3. Patrimoniul
4. Geniul revoluționar al lui Planiol
5. *Common law* – proprietatea stratificată

1. Scurt istoric. În încercarea de a găsi un fir evolutiv firesc, coerent, pentru dreptul de proprietate de-a lungul secolelor, întâlnim diverse abordări în funcție de societatea și de spațiul geografic care l-a creat. Considerăm relevant din această perspectivă să restrângem cercetarea doar la proprietatea asupra terenurilor, primul germene al dreptului civil născut imediat după dezvoltarea agriculturii.

Cele mai primitive concepții asupra relației dintre om și pământ se nasc, însă, înainte de „îmblânzirea” terenurilor fertile, în era culegătorilor și apoi în cea (încă prezentă în zonele subdezvoltate ale lumii) a agriculturii de subzistență. Omul primitiv privește pământul nu ca pe un bun care-i aparține, ci tocmai invers, lucru observabil încă la unele triburi africane. El aparține terenului, privit ca o mamă care-l hrănește și îngrijește⁸. Este un accesoriu al pământului, în viață doar datorită lui, și ca atare nu se poate proclama proprietar asupra lui, în orice caz nu în vreun sens occidental, modern, al termenului.

Originea dreptului de proprietate asupra terenurilor apare odată cu nașterea civilizației, în Mesopotamia. Dezvoltarea agriculturii, a orașelor și necesitatea întreținerii

canalelor de irigare cereau organizare și efort financiar. Există domenii regale, comunități țărănești și un început de proprietate privată⁹. Domeniile regale sunt împărțite supușilor în schimbul unor redevențe și corvezi, însă acest sistem amintește mai mult de coloniile romane decât de cavalerii vasali din Europa feudală¹⁰. Nici în Egipt, celălalt leagăn de civilizație, nu se face o teorie sau o aplicație extinsă a proprietății. Țara aparține faraonului, iar proprietatea individuală este restrânsă doar la spațiile necesare practicării cultului morților¹¹. Abia după cucerirea Egiptului de către Alexandru cel Mare influența greacă a dinastiei ptolemaice se face simțită prin introducerea colonatului.

În Grecia se conturează două mari curente în Sparta și Atena, după reformele lui Licurg, respectiv Solon. Spartanii preferă regimul unei proprietăți publice generalizate, cu distribuția redevențelor unei mici elite a cetățenilor, un soi de „comunism militar primitiv”. Atena merge în direcția opusă, preferând proprietatea individuală pentru toți cetățenii, cu un inerent decalaj accentuat între ei în funcție de mijloacele lor financiare¹².

Romanii încearcă prima teorie generală a proprietății, creând mai întâi un sistem tripartit de proprietate: cea colectivă, aparținând ginții, cea familială (*heredium*) de doar 0,5 ha și în fine, timidă la început, proprietatea privată imobiliară¹³, căci la ea am înțeles să ne referim în cadrul acestui capitol. Ulterior, proprietatea este împărțită în cea de stat și cea privată, la rândul ei clasificată în quiritară - a cetățenilor, pretoriană - după dezvoltarea relațiilor comerciale, provincială - pământurile cucerite date în concesiune, și peregrină - pentru străini¹⁴. Această ultimă diviziune părăsește și dispăre în perioada imperială, în special după edictul lui Caracalla¹⁵ din 212. Dreptul post-clasic și cel bizantin încearcă înlăturarea sclavajului și înlocuirea lui cu colonatul, prin aceasta creându-se premisele instituției medievale a iobăgiei. Colonul este „legat de glie”, un accesoriu al pământului¹⁶.

Evul Mediu timpuriu, denumit pe bună dreptate întunecat din multe puncte de vedere, vine cu concretizarea unei diviziuni deja existente faptic în dreptul roman și cel bizantin, după cum am văzut: proprietatea e împărțită între suveran și vasali, primul având *dominium eminens*, cei din urmă având *dominium utile*. Se naște astfel, în spațiul dintre Sena și Loara, în secolele X-XI, *fieful*, pământ primit ca o formă de remunerație pentru serviciile militare¹⁷ aduse de vasal suveranului, care la rândul său are datoria de a-i oferi protecție primului. Fieful este un contract personal de concesiune viageră, această legătură juridică luând sfârșit prin moartea vreuneia dintre părți, moment în care fieful se întoarce în posesia seniorului sau al urmașului său, după caz. Începând cu secolul XIII are loc o schimbare de percepție asupra raporturilor dintre senior și vasal, implicit asupra fiefului, care devine mai mult un mijloc de asigurare a resurselor financiare ale statului decât o obligație militară¹⁸. Prin urmare, fieful se poate transmite succesorilor vasalului, însă nu se poate înstrăina. În

secolul XIV, glossatorul Bartolus realizează prima distincție teoretică între *dominium eminens* și cel *util*, arătând că sunt atâtea „proprietăți” câte maniere de a se bucura de un pământ¹⁹. Tot în această perioadă apare distincția între importanța acordată bunurilor imobile și celor mobile – *res mobilis, res vilis*, azi în mare parte desuetă, respectiv *mobilia concernunt personam, immobilia territorium* – regula aplicată și azi în litigiile de drept internațional privat²⁰.

Abordarea feudală asupra proprietății se stinge în dreptul continental abia odată cu Revoluția din 1789 în Franța, respectiv cu cea din 1848 în partea de Est a continentului. Declarația *drepturilor omului și cetățeanului* în 26 august 1789 proclamă proprietatea drept un drept „inviolabil și sacru”, „natural și imprescriptibil”. Codul Civil Napoleon din 1804 aduce acea celebră definiție²¹ a proprietății de la art. 544, preluat ca atare de Codul civil român din 1864, art. 480: „proprietatea este dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.” Despre bucuria exacerbată adusă de proprietate s-au spus și sunt în continuare destule de enunțat, dar nu este aici locul pentru așa ceva²². Ne limităm să observăm, odată cu Jean-Louis Halpérin, că această exaltare, această bucurie aproape mistică dată de bunurile posedate este un fenomen recent²³, deoarece în viziunea creștină medievală sărăcia era o virtute²⁴, fiind nevoie de o întreagă construcție de inspirație mai degrabă religioasă decât juridică pentru a justifica tendința spre acaparare. În plus, Christian Atias observă că „ceea ce are o istorie nu poate fi definit” și că proprietatea nu constituie decât situația în care nimeni și nimic (un dezmembrământ, o altă grevare) nu se află între proprietar și bunul său. În acest context, subliniază autorul, dispozițiile art. 544 sunt inutile, neexistând vreo definiție *pozitivă posibilă* a proprietății. *Définir la propriété, c'est finir la révolution*²⁵.

Inventarea mașinii cu aburi de către James Watt impulsionează avântul industrial și economic, ridicarea unei noi clase sociale - burghezia și căderea alteia - vechea nobilime feudală. Din acest moment accentul averii și puterii nu mai cade pe proprietatea funciară ci pe mijloacele de producție și pe capital. Decăderea principalei surse economice de până atunci - terenul agrar, nu dezarmează însă juriștii moderni, care clamează că natura dreptului de proprietate nu s-a schimbat. Rămâne de văzut dacă este într-adevăr așa.

2. Ficțiunea. Termenul de ficțiune²⁶ se dovedește unul enigmatic și dificil de înțeles. Plecând inițial de la sensul de a modela o realitate preexistentă, nevoile juridice i-au oferit semnificația de creație, de fapt cu totul diferit, chiar contrar originii sale. Ficțiunea ajunge să devină un „artificiu de tehnică juridică, o minciună a legii”²⁷, însă, spre deosebire de o minciună de rând, acest fals oficial este asumat și nimeni nu se lasă înșelat; sau mai degrabă se poate susține că toți cădem în această capcană. Nu există pretenția de realitate, accentul punându-se doar pe utilitate. Latura creatoare

s-a pierdut progresiv, ea având un rol major cu precădere în dreptul roman, unde rigiditatea procedurii formulare lăsa loc unor consecințe vădit neechitabile, care necesitau intervenția pretoriană²⁸.

Logica clasică enunță reguli simple referitoare la stabilirea adevărului. Plecând de la principiul identității, se ajunge la cea mai veche dintre teoriile privitoare la adevăr, cea a corespondenței, enunțată pe scurt drept: „să spui că este ceea ce este și că nu este ceea ce nu este”²⁹. Sună simplu și complet inutil, dar stipulează clar un adevăr: realitatea este suma faptelor. Totuși, ficțiunea juridică nu pleacă de la această bază aparent firească, ci de la realitatea juridică. Altfel, după cum arată Ion Deleanu, ajungem să identificăm ficțiunea cu orice procedeu de abstractizare juridică, în fond, întregul sistem de drept nefiind altceva decât o interpretare normativă a realității palpabile: „alegerea criteriului realității juridice prezintă și avantajul de a preveni alunecarea în exces, văzând ficțiuni și numai ficțiuni în toate definițiile nominale”³⁰.

Este interesant de văzut că, deși marea majoritate a ficțiunilor sunt legale și nu convenționale sau jurisprudențiale, legea nu denumea ca atare decât un singur astfel de procedeu: reprezentarea succesorală³¹, în reglementarea actuală termenul fiind evitat cu abilitate. Adevărul este că aceasta nici măcar nu se constituie drept o ficțiune de reprezentare, deoarece nu se face abstracție de faptul că cel reprezentat precedea, ci constituie cel mult o ficțiune de substituție în grad. În considerentul afecțiunii prezumate a lui *de cuius* față de toți succesorii și pentru a preveni o ordine nenaturală a deceselor, supusă hazardului³², legea instituie o excepție de la regula proximității gradului de rudenie, și nicidecum o veritabilă ficțiune³³.

Prin urmare, definirea procedurii scapă legiuitorului, iar acest lucru nu trebuie să suprindă cât timp orice definiție în drept este periculoasă. Coordonatele mecanismului i-au fost conturate de către doctrină, și anume faptul că sunt procedee de tehnică judiciară care instituie judecăți de valoare: „printr-un fel de *violență intelectuală* (s.n.) practicată asupra realităților, figurând în ipoteza deciziilor legale, dreptul existent se găsește modificat, fațada rămânând însă intactă, căci regula nouă își găsește ospitalitate în sânul definițiilor și clasificărilor vechi”³⁴. „Minciuni juridice”, ele fac abstracție de necesitățile raționamentului, silogismului, derogând conștient de la regulile structurale ale sistemului de referință, în numele funcționării căruia sacrifică ordinea reală a lucrurilor³⁵.

Faptul că un sistem de drept are nevoie de ficțiuni pentru a funcționa - e util de observat până și paronimia - duce cu gândul la dogmă. E notoriu faptul că religiile se folosesc de paradox pentru a explica inexplicabilul, pentru a repara cu cuvinte o realitate dintr-o logică ce ne scapă cel puțin deocamdată³⁶. După o viață întreagă de căutări și raționament, este nevoie să apară, la capătul drumului, revelația pentru a afla adevărul, rațiunea fiind insuficientă într-un asemenea demers³⁷. Paralela nu ni se pare forțată. Ficțiunea juridică realizează uneori un salt epistemologic asemănător

paradoxului, alteori schimbă macazuri și zăgăzuiește forțe latente, câteodată umple goluri și chituește erori logice. Cu cât un sistem este mai incoerent, cu atât are mai mare nevoie de aportul ficțiunilor, dar acest afluvii poate fi justificat până la urmă de infirmitatea spiritului uman de a crea concepte complet pliabile pe realitate³⁸. Acolo unde raționamentul juridic ar trebui forțat până la prăbușirea sistemului de referință pentru a da un minim de coerență logică, legiuitorul în principal, dar și instanța sau părțile se folosesc de o ficțiune, salvând efectele juridice și coerența sistemică prin sacrificarea logicii și a inocenței, prin asumarea minciunii. Aceasta este, în fond, singura diferență dintre jurist și dogmatic. Primul are dintru început conștiința falsului pe care este nevoit să-l utilizeze, utilitatea fiind scopul care scuza machiavellic mijloacele³⁹.

Ceea ce trebuie să uimească cu adevărat este că din relația dintre ficțiune și proprietate se poate naște, în materie succesorală, celebra *infans conceptus pro nato habetur*. Un copil conceput are, datorită acestei ficțiuni, drepturile succesoriale (deci patrimoniale) pe care le-ar avea dacă ar fi deja în viață. Nimic nefiresc, am putea spune, este o chestiune pe care echitatea o cere. Este interesant de observat, însă, că normele – penale chiar - care ocrotesc viața unui om nu îl protejează și pe acest copil conceput, nici măcar cea referitoare la avort, cât timp nu se încadrează la ipotezele art. 185 Cod Penal. Acest copil se bucură de protecția patrimoniului, nu și de siguranța dreptului la viață.

Dreptul de proprietate poate fi ușor catalogat drept coloana vertebrală a unui sistem de drept. Se pare că nimeni - cu capul pe umeri, cel puțin - nu se îndoiește de realitatea lui socială, mai ales⁴⁰. Problema este că o realitate juridică, după cum am văzut, nu are nimic de-a face cu una concretă.

3. Patrimoniul. Totuși, în această mare de ficțiuni asumate sau implicite, problema naturii dreptului de proprietate nu este pusă de către doctrină sub aspectul ficțiunii sale. Marea dificultate rezidă tocmai în faptul că dreptul de proprietate stă sub semnul întrebării în lipsa unei concepții oricât de vagi referitoare la patrimoniu. Însă acesta din urmă reprezintă cel mai mare efort de abstractizare în teoria generală a dreptului. De la universalitate de fapt în vechiul drept roman⁴¹ la universalitate de drept ulterior și chiar ajungându-se la ocolirea inconvenientelor practice ale teoriei personaliste⁴² a patrimoniului prin crearea patrimoniului comercial de afecțiune, noțiunea a evoluat și degenerat într-atât, încât nu mai desemnează nimic precis. Unii autori nu se feresc să denumească această ultimă etapă a cursului drept o ficțiune⁴³.

Structura clasică a patrimoniului este combătută de unii autori cu „argumentul omului de pe stradă”⁴⁴, care privește noțiunea drept un total al activelor, fără vreun pasiv. Ceea ce definește cu adevărat un patrimoniu este, în definitiv, doar funcția sa economică, capacitatea de a converti elementele sale în valori monetare, în bani⁴⁵.

Fie că adoptăm o poziție individualistă asupra lui, plecând de la proprietar, ori una pecuniară, pornind de la perspectiva celorlalți asupra patrimoniului, acesta rămâne o instituție greu de definit, nu întâmplător evitată abil de art. 1718 din vechiul cod civil. Ciudățenia sesizată *illo tempore* își are originea în două mari probleme: cum poți avea ceva cu semnul minus (un patrimoniu negativ)⁴⁶, respectiv de ce nu-ți este permis să transferi cadrul care învâluie bunurile decât după moarte, deși le-ai transferat pe toate deja⁴⁷? Pentru ultima întrebare avem un răspuns simplu în clasică și aparent eterna teorie personalistă a patrimoniului, care-l privește ca fiind o universalitate de drept desprinsă de bunurile ce-o compun și legată intim de persoana proprietarului. Dacă ar fi chiar așa, atunci ar trebui să îngropăm bunurile odată cu defunctul, asemeni egiptenilor, și nu să mai fim nevoiți să recurgem la o ficțiune, cea a continuării persoanei defunctului de către succesori. În privința primei chestiuni, ne împăcăm cu gândul că slăbiciunea umană ne cere să ne imaginăm că avem ceva, chiar după ce-am pierdut toate bunurile și rămânem cu datorii⁴⁸.

4. Geniul revoluționar al lui Planiol. Un jurist breton născut la Nantes avea să zdruncine din răspuțeri sistemul de drepturi reale așa cum era el cunoscut încă de la Codul Napoleonian. Nimeni nu anticipa ce surprize ascundea tânărul ajuns profesor la Sorbonna în principal datorită virtuților sale pedagogice. În acele vremuri romantice ale științei juridice, în acea *belle époque* în care se întâmpla deseori ca un singur profesor să predea toate materiile de drept civil⁴⁹ și în care o lucrare foarte serioasă putea avea o listă de doar două pagini de referințe bibliografice, încă se putea spune ceva nou în materia drepturilor reale.

Marcel Planiol n-a încercat nici să-și păstreze cu orice preț, printr-o atitudine neutră și conservatoare, onoranta catedră obținută, ci a preferat să-și exprime deschis părerea complet neortodoxă referitoare la natura dreptului de proprietate. În 1899 a publicat prima ediție a manualului său de drept civil în trei volume, lucrare deosebită care făcea o sinteză pertinentă a întregului spectru al Codului Napoleonian și care era destinată inerent studenților săi. Desigur, o simplă privire contemporană asupra lucrării sale ca întreg nu lasă să se întrevadă inițial valoarea sa deosebită, datorită amplei evoluții ulterioare a doctrinei, precum și a unor pasaje căzute în desuetudine din cauza dispariției suportului lor legal - spre exemplu problemele privind emfiteoza sau rentele funciare. Cititorul actual resimte ca banalități multe afirmații⁵⁰ câștigate cu prețul unor ani de trudă și a dezbaterilor nesfârșite, iar juristul poate considera multe pasaje drept insuficient de ample ori de motivate jurisprudential. Trebuie să nu pierdem însă niciodată din vedere că la acea vreme practica judiciară era la un nivel incipient, deși trecuse aproape un secol de la adoptarea Codului, iar doctrina, așa cum am arătat, aproape inexistentă. În astfel de condiții, demersul lui Planiol era unul deosebit de dificil.

Lucrarea sa are, așadar, o structură generală conservatoare, respectând programa și făcând, printre altele, o analiză a caracterelor dreptului de proprietate enunțate la art. 544 Cod Civ. fr. Autorul păstrează aceleași considerații făcute de Aubry și Rau, cei mai respectați autori din acea vreme, dar înainte de clasicile *usus*, *fructus* și *abusus*, cu restricțiile lor numeroase, autorul analizează teoria patrimoniului, aici enunțând și primele opinii dizidente. În primul rând, Planiol face o distincție necesară între înțelesul noțiunilor de *obligație*, *drept personal*, și, respectiv, *drept de creanță*. Astfel, dacă primul termen are atât un sens larg, de raport juridic între două persoane, care reunește noțiunile de creanță și datorie, respectiv unul restrâns, de debit⁵¹. Apoi, mult mai important, un drept personal nu este sinonim cu un drept de creanță, și prin urmare nu poate fi vorba de o antiteză logică sau lingvistică cu un drept real. Un drept personal poate fi fie intransmisibil succesorilor, fie insesizabil, dar nu se confundă cu un drept de creanță, deoarece face referire doar la raportul obligațional și, în sens restrâns, strict la încrederea acordată debitorului⁵².

Atunci ce anume este un drept real, prin ce diferă el de un drept de creanță? Începând din nou prin a analiza definiția propusă de Aubry și Rau, cu coordonatele pe care le cunoaștem: un bun se află în puterea deplină a unei persoane, în virtutea unui raport juridic imediat opozabil tuturor celorlalți. Planiol apreciază implicațiile practice firești ale acestei poziții, și anume consecința directă a inexistenței vreunui intermediar între proprietar și bunul său. Strict din punct de vedere material și cât timp nu încalc restricțiile legale, pot dispune cum doresc de propriul bun, fără ca altcineva să aibă dreptul să se amestece. Este o idee simplă ce corespunde în general necesităților practicii, și prezintă o viziune integratoare asupra tuturor drepturilor reale, prin urmare place. Totuși, ea este complet falsă ca fundament teoretic, deoarece acest raport direct nu reprezintă decât o situație de fapt ce poartă un alt nume: posesiunea⁵³. Nu pot avea un raport juridic cu un bun, este un non-sens, orice drept reprezintă raportul dintre două persoane, ca o axiomă de necombătut. În privința dreptului de proprietate, prima persoană este neîndoiește proprietarul, iar cea de-a doua este colectivă, reprezentată de toți ceilalți⁵⁴.

Critica principală care i-a fost adusă lui Planiol din cauza acestei susțineri a constat în faptul că această opozabilitate față de toți ceilalți, care datorează un respect situației juridice și au obligația de a nu face, este în fond specifică și oricărui drept de creanță⁵⁵. Aici, însă, criticii poziției lui Planiol, care s-au grăbit să-i denumească ironic teoria sa ca fiind cea a unei proprietăți - creanță, râzând de absurditatea, în opinia lor, că un papuaș, spre exemplu, mi-ar fi debitor al unei obligații de a nu a face. Problema nu este nici pe departe într-atât de radicală, deoarece Planiol n-a vorbit vreodată de toți ceilalți ca debitori actuali, ci ca potențiali. Papuașul din exemplu devine cu adevărat debitor în momentul în care amenință să-mi încalce dreptul. Până în acel moment, juridic vorbind, el nu există.

Prin urmare, diferența specifică dintre un drept real și unul de creanță, pe lângă numărul debitorilor, constă în faptul că debitorul obligației de a nu face datorată unui proprietar nu-și vede diminuat cu nimic patrimoniul personal, în care nu apare vreun element pasiv din această cauză. Această abstențiune, așadar, nu dăunează debitorului, simpaticului papuaș pomenit mai sus. O altă diferență constă în faptul că un drept real, spre deosebire de un drept de creanță, necesită un obiect material asupra căruia să se îndrepte, deoarece dreptul de proprietate are întotdeauna scopul garantării faptului posesiunii, care este neapărat concret și care nu poate exista fără un obiect determinat⁵⁶. Aceasta nu înseamnă, însă, nicio clipă accentul trebuie pus asupra relației dintre proprietar și bunul său, așa cum am văzut mai sus.

Am văzut, așadar, nu doar creativitatea și curajul lui Marcel Planiol, care l-a făcut să revoluționeze dreptul civil, oferindu-i o nouă perspectivă asupra naturii dreptului de proprietate, ci și, până la urmă, optimismul său, rar întâlnit în doctrina actuală. În chiar primul capitol ce tratează proprietatea, el susținea că, într-un timp în care toate legile au fost sau urmează să fie schimbate (context izbitor de asemănător cu cel în care se află dreptul român în prezent), fundamentele dreptului de proprietate nu trebuie căutate în legi, ci în puterea creatoare a doctrinei, și în luminile jurisprudenței⁵⁷.

5. Common law - proprietatea stratificată. În Britania conservatoare și izolată de canalul Mânecii nu a existat niciodată un echivalent al momentului 1789 și nici o personalitate reformatoare ca Napoleon. Într-un anume sens chiar, se poate spune că epoca feudală nu s-a stins vreodată pentru supușii reginei. Sistemul feudal britanic de proprietate nu diferea așadar, până la revoluția franceză, față de cel continental, având la bază aceleași principii de dare în folosință a terenului pe baza privilegiilor. Suveranul se afla în vârful lanțului trofic, iar mai jos de el, spre baza piramidei, puteau fi virtual oricâte verigi. Marea nobilime britanică a rămas aceeași până în zilele noastre, iar terenul a continuat să fie folosit, într-o mare măsură, de urmașii acelor câțiva cavaleri care i-au fost loiali lui William Cuceritorul și au supraviețuit bătăliei de la Hastings⁵⁸.

Asfințitul progresiv al sistemului de privilegii n-a adus, în schimb, la o modificare de structură a dreptului legal de proprietate⁵⁹. Proprietatea privată se concentrează în continuare în jurul conceptului de *estate*⁶⁰. La origine puteau exista aproape oricâte forme de *estate*, ele nefiind limitate legal sau cutumiar, transferul proprietății fiind restrâns doar la principiul universal conform căruia nimeni nu poate da mai mult decât are el însuși. Același bun poate fi obiect al mai multor drepturi de proprietate, al mai multor interese limitate de timp sau jurisdicție. De exemplu, A constituie (și nu transferă, vom vedea că termenul e mai potrivit în context) în favoarea lui B un drept de proprietate pe durata vieții sale și a tuturor urmașilor săi de sex masculin. B, la rândul său, constituie pentru C un drept de proprietate pe durata vieții acestuia. La

decesul lui C, proprietatea îi va reveni lui B sau urmașilor săi, iar la decesul ultimului urmaș de sex masculin al lui B, va reveni succesorilor lui A⁶¹. Este unul dintre cele mai simple exemple de acest fel, putând fi imaginate altele mult mai complexe. Să vedem, însă, care sunt principalele forme de *estate*.

5.1. Formele de proprietate în *common law*. Din moment ce regele era și este în continuare proprietarul terenului, ceea ce subdobânditorii dețin sunt simple *estates*, adică drepturi și puteri de a folosi terenul pentru o anumită durată.

Cel mai mare *estate* pe care un dobânditor l-ar putea avea este în *fee simple*. Termenul de *fee* indică un domeniu care poate face obiect al succesiunii, iar cel de simplu arată că nu este afectat de vreo altă condiție sau modalitate, fiind astfel cel mai aproape de definiția continentală a imobilului ce poate face obiect al transferului⁶². Ba mai mult, pentru a evita eventuale neajunsuri cauzate de constituirea dreptului în favoarea unui terț, începând cu secolul 14, Curțile au arătat că domeniul poate subzista cât timp există un urmaș al subdobânditorului, și nu neaparat al dobânditorului inițial. Astfel, un *estate in fee simple* are potențialul de a deveni etern⁶³.

În al doilea rând, putem avea de-a face cu un *estate* în *fee tail*. Termenul englezesc pentru *coadă* este suficient de expresiv pentru a descrie în acest caz linia de succesiune, în general bărbătească⁶⁴, dar în anumite cazuri și femeiască. La momentul în care deținătorul *estate*-ului rămâne fără urmași direcți, acesta se întoarce de drept celui care l-a constituit. În sfârșit, cea mai radicală formă este cea de *life estate*, care subzistă doar pe timpul vieții celui în favoarea căruia se constituie. Acest tip de domeniu nu este transferabil *mortis causa*, dar poate fi totuși cedat unui terț, în lipsa vreunei interdicții convenționale. În acest caz, terțul nu poate dobândi mai mult decât dreptul transmitătorului însuși, astfel că domeniul revine lordului la același moment, și anume cel al decesului transmitătorului, și nu cel al dispariției terțului. Putem astfel vorbi despre un *estate pour autre vie*⁶⁵.

Pe lângă aceste trei forme principale și ușoarele lor variații de care sunt susceptibile, dreptul anglo-saxon este marcat puternic și de conceptul de *equity*. Echitatea apare foarte devreme în jurisprudența insulară tocmai din cauza rigidității și nedreptăților evidente care erau provocate de abuzurile marilor lorzi. Până la finele secolului XV s-a conturat astfel o practică consolidată a Cancelariei, apărând un sistem paralel⁶⁶ celui clasic prezentat mai sus, bazat pe *estate*. Intervenția jurisprudenței a determinat această distincție istorică și validă până în prezent între proprietatea celui care deținea oficial un teren și multitudinea de interese asupra aceleiași parcele, deținute de o serie de alte persoane. Totuși, pentru a proteja și interesele marii nobilimi și a evita divizarea excesivă a domeniilor, s-a instituit un drept de agreement al lorzilor la constituirea în favoarea terților a unui nou *estate* prin statutul *Quia emptores*⁶⁷ din 1290.

5.2. Situația prezentă. Un aspect interesant care trebuie reținut este cel referitor la actul prin care se constituie dreptul de proprietate. Astfel, contractul, simplul acord al părților nu este capabil să transmită proprietatea, fiind nevoie de un act unilateral formal⁶⁸, denumit *deed*⁶⁹, reminiscentă evidentă a perioadei feudale, când titlurile privitoare la terenuri erau conferite în cadrul unor ceremonii.

După cum am văzut, conservatorismul britanic a determinat atât păstrarea unui sistem aproape încremenit, cât și o evoluție jurisprudențială în dauna uneia legale. Această situație s-a păstrat până în 1925, când o serie de acte au venit să clarifice atât modurile de dobândire a proprietății, cât și cele de înregistrare a terenurilor și a sarcinilor sau garanțiilor asupra lor. Aceste patru acte sunt *The Law of Property Act* (LPA), *The Settled Land Act* (SLA), *The Land Registration Act* (LRA), respectiv *The Land Charges Act* (LCA, modificată ulterior în 1972). LPA tratează problema terenurilor deținute în temeiul proprietății legale și echitabile, SLA actualizează situația fondului funciar, LRA face distincția între terenurile înregistrate și cele neînregistrate, în sfârșit, LCA se ocupă de garanțiile și sarcinile imobilelor⁷⁰.

În cadrul demersului de față ne interesează doar dispozițiile LPA, pentru a vedea care sunt formele moderne de *estate* și dacă nu cumva ceea ce s-a schimbat a fost doar denumirea. Astfel, chiar de la Secțiunea 1, art. 1, (1) al legii, se arată că singurele forme de *estate* determinate legal sunt un *estate in fee simple absolute in possession*, respectiv *a term of years absolute*. Alineatul doi al aceluiași articol enumeră interesele care pot coexista asupra terenului respectiv⁷¹. Toate celelalte *estates*, sarcini, drepturi și interese care nu sunt prezente în enumerarea expresă de la art 1 al LPA se comportă ca interese echitabile⁷², păstrându-se astfel și întărindu-se distincția istorică. Trebuie observat aici că cele două aparent noi forme de *estate* nu diferă esențial față de cele enunțate deja. Prima este nimic altceva decât vechiul *estate in fee simple*, iar termenul de *absolute* arată că proprietarul nu trebuie să suporte grevări, având în plus terenul în posesiune. *Term of years absolute* este corespondentul vechiului *life estate*, cu mențiunea că perioada poate fi mai scurtă sau mai lungă decât viața beneficiarului cumpărător. Observăm cu ușurință că reforma din 1925 n-a făcut decât să clarifice puțin și să reducă numărul de *estates*, nu să instituie un regim radical modificat.

5.3. Înregistrarea terenurilor și sistemul Torrens. Deși nu putem vorbi despre cărți funciare în înțelesul continental al termenului, registrele britanice și americane îndeplinesc până la urmă aceeași funcție de protecție a circulației terenurilor. Proprietatea se transfer (constituie) după cum am văzut nu la momentul încheierii contractului, dar nici la cel al înregistrării, care are doar efect de opozabilitate. Fiecărui titlu îi este conferit un număr și informațiile despre situația terenului și a deținătorului actual. Statul asigură veridicitatea situației juridice prezentate de registru și cumpărătorul nu trebuie să investigheze asiduu titlurile anterioare. Aproximativ 85% din terenuri sunt înregistrate în Marea Britanie, iar numărul celor neînregistrate se reduce încet, dar sigur⁷³.

Nu putem vorbi, însă, despre aceeași siguranță în trecut și nici măcar în prezent, cât timp Marea Britanie și cele mai multe state din cadrul S.U.A. folosesc același sistem de înregistrare bazat pe *deed*. Acest act este cel pe baza căruia se fac înscrierile, și nu contractele dintre părți, astfel că incertitudinea și fraudele își pot croi drum. Lucrurile sunt esențial diferite în South Australia, unde, în 1858 guvernatorul britanic sir Robert Torrens a vrut să pună capăt prăbușirii sistemului funciar din cauza fraudelor și permanentei contestări a titlurilor. Impresionat de simplitatea sistemului britanic de registre privind vasele comerciale, el s-a întrebat dacă nu cumva poate fi aplicabil și terenurilor. Guvernul avea un registru oficial al navelor care enumera, pe o singură pagină, numele navei, proprietarul și orice constituiri sau tranzacții cu privire la ea⁷⁴. Torrens a implementat un sistem asemănător, diferit de cel britanic prin faptul că momentul la care titlul de proprietate se consolida era cel în care *deed*-ul anterior al vânzătorului era radiat din registru și se emitea un nou *deed* dobânditorului, și nu cel în care vânzătorul îl oferea cumpărătorului, ca în Marea Britanie. Se institua astfel un sistem constitutiv de drepturi, mult mai sigur, iar terții de bună-credință urmau să fie despăgubiți de stat⁷⁵. Sistemul s-a răspândit rapid din South Australia în toată colonia, apoi la scurt timp în Noua Zeelandă și chiar a fost preluat de zece state americane⁷⁶, unde coexistă, însă, cu sistemul de înregistrare legal anterior.

5.4. Iluzia insulară a proprietății. După cum am văzut, în *common law*, singurul autentic proprietar este nimeni altul decât regele. Ceilalți au doar statutul de *owner*, termen intermediar între cele continentale de detentor și posesor. Distincția între dreptul real de uz sau abitație, respectiv cel personal de locațiune nu este nici pe departe una fermă sau cu adevărat utilă, cât timp ambele conferă doar un *interest* sau un *estate* - o stare de fapt recunoscută juridic, un compromis social cu origini feudale care urmărește evitarea tulburărilor, și nu consfințirea unui drept de proprietate. Astfel, dincolo de Canalul Mânecii, proprietatea se dovedește mai degrabă un mit decât o ficțiune, iar sistemul de drepturi reale un vestigiu lăsat voit nereformat temeinic, parcă pentru a ne aminti că oamenii sunt cel mult stăpâni vremelnici ai terenului, și nu proprietarii lui. Regele este singurul care poate să-și aroge un astfel de drept pentru că titlul său este (măcar la origine) de sorginte divină, prin urmare nu se intersectează cu ordinea juridică aplicabilă tuturor celorlalți.

Concluzii. Am văzut, în scurtul nostru demers, cum dreptul perlă a coroanei din cadrul oricărui sistem juridic are un fundament contestat pe continent, respectiv unul vădit și pe alocuri voit iluzoriu în dreptul anglo-saxon. Proprietatea funciară, bază economică timp de secole, a decăzut treptat, însă nu și importanța oferită ei de către juriști. Mai mult, distincția dintre drepturile reale și cele de creanță devine din ce în ce mai palidă pe măsură ce o privim cu atenție sporită. Se prea poate să ajungem la

concluzia că nu există vreo diferență netă, cu precădere nu una esențială, deși legiuitorul se încapățânează să enumere expres și drepturile reale⁷⁷, parcă pentru a sublinia importanța lor supremă.

O altă idee ușor surprinzătoare inițial ni se sugerează: o teorie generală a proprietății se poate dovedi inutilă. Cu greutate putem vorbi despre un drept de proprietate în sens unitar, caracterele acestuia intime diferind în funcție de obiectul căruia i se aplică, deși atributele generale rămân aceleași. Protecția juridică oferită dreptului de proprietate diferă foarte mult ca intensitate dacă vorbim despre un teren, un bun mobil, un fond de comerț ori un drept de autor. În acest ultim caz, pentru ca legea să intervină, este nevoie de obiectivarea procesului creator, de apariția oricărei forme de suport material a ideii, deoarece în lipsa lui, aceasta din urmă circulă liber.

Nu am considerat necesar să facem referire, în cadrul acestui sumar demers, la de multe ori fictivele și ineficientele dispoziții ale legilor reparatorii din România postdecembristă, deoarece nu ne-am propus să tratăm formele acțiunii în revendicare, chiar dacă s-ar fi dovedit, poate, util să demonstrăm cum un drept proclamat de lege absolut și perpetuu își pierde deseori acest caracter.

Dreptul de proprietate nu este o ficțiune, în sensul deja arătat de domnul Ion Deleanu, căci altfel ar trebui să ne asumăm că tot sistemul juridic s-a construit pe un astfel de procedeu. Însă nici statutul său privilegiat în sistemul de drept nu se justifică, nici fervoarea aproape religioasă pe care a inspirat-o de-a lungul secolelor. Se prea poate să constatăm că, dacă ținem morțiș să căutăm esența dreptului de proprietate, cu pasiunea și conștiința eșecului propice unui alchimist medieval, că nucleul intim se află în punctul cel mai fragil, mai slab protejat - în materia drepturilor de autor, și chiar dincolo de ea, în domeniul ideilor neobiectivate juridic. Ceea ce este cu adevărat al nostru, ceea ce ne rămâne după ce am pierdut tot, este cultura, ansamblu evanescent de idei și principii, de consistența norilor și fără vreo legătură imediată cu dreptul.

* Student, Facultatea de Drept a UBB Cluj-Napoca; cristiardelean89@yahoo.com

¹ „Cel care nu-și adaptează modul de viață la condițiile succesului capitalist trebuie să se scufunde, sau cel puțin nu se poate înălța” - Max Weber, *Etica protestantă și spiritul capitalismului*, Ed. Incitatus, București, 2003, p. 61

² „Câștigarea de bani este considerată în așa măsură doar ca un scop în sine, încât, din punctul de vedere al fericirii sau utilității pentru individ, pare complet transcendent și absolut irațional” - idem, p. 46

³ „Rostirea putea fi expresie a mitului și a gândirii mitice sau alteori a gândirii magice, expresie a gândirii religioase, cu oracolul, a vieții morale, cu porunca și norma, a relațiilor juridice, ca lege, a gândirii filosofice, ca *logos*, așa cum putea fi expresia gândirii științifice de dinaintea științei de simboluri și semne, a cunoașterii și a narațiunii istorice, sau expresia gândirii literare și poetice, care uneori reușește să le cuprindă pe toate și să regăsească începuturile” - Constantin Noica, *Cuvânt împreună despre rostirea românească*, București, Ed. Eminescu, 1987, pp. 331-332

- ⁴ „Casa n-are, desigur, nimic care să poată deveni comun între ea și zidar, și cu toate acestea arta zidarului n-are alt obiect decât casa. Și, de asemenea, cetatea are nevoie desigur de proprietate, dar proprietatea nu este câtuși de puțin parte esențială din cetate, deși cuprinde ca elemente ființe vii.” - Aristotel, *Politica*, Ed. Cultura Națională, București, 1942, p. 161
- ⁵ Jonathan William Robinson, *William of Ockham's early theory of property rights: sources, texts and contexts* - Center for medieval studies, Toronto University, 2010, pp. 90-92
- ⁶ „Le premier sentiment de l'homme fut celui de son existence; son premier soin celui de sa conservation. Les productions de la terre lui fournissaient toutes les secours nécessaires; l'instinct le porta à en faire usage” - J.J. Rousseau, *De l'inégalité parmi les hommes*, Les classiques du peuple, Ed. Sociale, Paris, 1954, p. 109
- ⁷ „Tot așa, poziția originară este pur și simplu un procedeu de reprezentare; ea descrie parteneri, fiecare responsabil de interesele esențiale ale unui cetățean liber și egal” - John Rawls, *Liberalisme politique*, Ed. Quadrige/PUF, Paris, 2001, p. 50
- ⁸ „on y dit que l'homme appartient à la terre comparée à une Mère nourricière, protégé et habitée par des puissances divines.” - Jean - Louis Halpérin, *Histoire du droit des biens*, corpus histoire du droit dirigé par Albert Rigaudière, Ed. Economica, Paris, 2008, p. 6
- ⁹ Vladimir Hanga, *Mari legiuitori ai lumii*, Ed. Lumina Lex, București, 1994, p. 58
- ¹⁰ Jean - Louis Halpérin, op. cit., pp. 8-9
- ¹¹ Idem, pp. 11-12
- ¹² Idem, pp. 12-15
- ¹³ „De fapt, nu se poate vorbi - cel puțin până la Legea celor XII table - de „proprietate” în sensul conceptual juridic, ci de o stăpânire asupra bunurilor.” -Vladimir Hanga, Mircea Dan Bocșan, *Curs de drept privat roman*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 166
- ¹⁴ Idem, pp. 168-171; referitor la proprietatea provincială, autorii arată că nu se face încă distincția medievală asupra proprietății divizate, eminentă și utilă, chiar dacă în fapt acesta era regimul, „fie din considerente politice, fie din pricina unui tradiționalism specific roman, care privea dreptul statului asupra pământului din provincii și acela al posesorilor de loturi ca aparținând la două ramuri distincte de drept”.
- ¹⁵ Jean - Louis Halpérin, op. cit., p. 32
- ¹⁶ Vladimir Hanga, op. cit, p. 100
- ¹⁷ Jean - Louis Halpérin, op. cit., p. 61
- ¹⁸ Idem, p. 67
- ¹⁹ Idem, p. 73
- ²⁰ Idem, p. 100
- ²¹ Henri Batiffol, *Problèmes contemporains de la notion de biens*, în *Archives de Philosophie du droit*, tome 24, *les biens et les choses*, Ed. Sirey, Paris, 1979, p. 15
- ²² De altfel, art. 555 din actualul Cod Civil este mai puțin entuziast, preluând doar caracterele proprietății subliniate de doctrină și practica judecătorească
- ²³ „L'exaltation du droit de propriété est un phénomène plutôt récent dans l'histoire de la pensée juridique.”; „Dans l'esprit de renoncement de Jésus Christ aux biens de ce monde, les Pères de l'Eglise ont une approche plutôt négative de la propriété - Jean - Louis Halpérin, op. cit., pp. 150-151
- ²⁴ „Les pères de l'Église, grecs, tels que saint Basile et saint Jean Chrysostome, ou latins, comme saint Ambrose et saint Augustin ont contesté le principe même de la propriété privée, spécialement de la terre. (s.n.)” - Jean - Louis Bergel, Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, *Traité de droit civil. Les biens*, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2000, p. 76
- ²⁵ Christian Atias, *Droit civil. Les biens*, Ed. LexiNexis Litec, Paris, 2009, pp. 73-76

- ²⁶ De la *finigo, fingere* (lat.) - a forma, a modela, a plăsmui
- ²⁷ Ion Deleanu, *Ficțiunile juridice*, Ed. All Beck, București, 2005, p. 1
- ²⁸ „Or, dans les droits modernes, cet aspect créateur de la fiction ne revêt plus qu'un caractère marginal” - Guillaume Wicker, *Les fictions juridiques, contribution à l'analyse de l'acte juridique*, Librairie générale de droit et de jurisprudence, Paris, 1997
- ²⁹ Aristotel, *Metafizica*, Ed. Academiei, București, 1967, p. 155
- ³⁰ Ion Deleanu, op. cit., p. 47
- ³¹ Art. 664 din Vechiul Cod Civil: „reprezentarea este o ficțiune a legii, care are de efect de a pune pe reprezentanți în locul și în gradul și în dreptul reprezentatului”; art. 965 din actualul Cod Civil, ce oferă definiția reprezentării, nu folosește termenul de ficțiune
- ³² Dan Chirică, *Drept civil. Succesiuni și testamente*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 71
- ³³ Ion Deleanu, op. cit., p. 263; Guillaume Wicker, op. cit., p. 58
- ³⁴ Jean Dabin, *Théorie générale du droit*, Bruxelles, 1953, p. 232, *apud* Ion Deleanu, op. cit., p. 53
- ³⁵ „La fiction juridique peut donc se définir comme l'altération d'un ou plusieurs concepts juridiques par la méconnaissance soit des conditions logiques, soit des effets logiques de leur application” - Guillaume Wicker, op. cit., p. 12
- ³⁶ „Paradoxul nu este o soluție, căci nu rezolvă nimic, poate fi folosit doar ca împodobire a ireparabilului, a voi să îndrepti ceva cu el este cel mai mare paradox.” - Emil Cioran, *Amurgul gândurilor*, Ed. Dacia Traiană, Sibiu, 1940, p. 14
- ³⁷ „De vreme ce dorința nu e zadarnică, noi dorim să știm că ignorăm. Dacă am putea înțelege pe deplin acest lucru, atunci am ajunge la o doctă ignoranță. Nimic altceva nu va fi atunci mai de preț pentru om, chiar foarte dedicat științei, decât faptul de a fi socotit foarte doct în însăși propria-i ignoranță.” - Nicolaus Cusanus, *De docta ignorantia*, Ed. Polirom, Iași, 2008, p. 33
- ³⁸ François Génys, *Science et technique en droit privé positif*, t. III, Paris, Sirey, 1921, p. 378, *apud* Guillaume Wicker, op.cit., p. 14
- ³⁹ „Accentul pus (pe utilitate, n.n) își dovedește stringența mai ales în drept, unde eventuala existență a unor ficțiuni ineficace, așadar inutile, ține exclusiv de retorică, nu de jurisprudență” - Ion Deleanu, op. cit., p. 10
- ⁴⁰ „Comme le contrat ou la famille, la propriété est une réalité; avant d'être définie, protégée, limitée par des règles de droit découlant de dispositions légales et de décisions judiciaires, elle est déjà une composante de l'ordre social.” - Christian Atias, op. cit., p. 69
- ⁴¹ Liviu Pop, Liviu - Marius Harosa, *Drept civil. Drepturi reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 8
- ⁴² Viziunea lui Aubry și Rau definea coordonatele principale ale unui patrimoniu: 1. fiecare persoană are un patrimoniu; 2. fiecare persoană nu are decât un patrimoniu; 3. fiecare patrimoniu aparține unei persoane; 4. două persoane nu pot avea același patrimoniu - R. Sève, *Determinations philosophiques d'une théorie juridique: La Théorie du patrimoine d'Aubry et Rau (1) în Archives...*, p. 249
- ⁴³ Idem, p. 17
- ⁴⁴ A. Sériaux, citat de Jean - Louis Bergel, Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, op. cit., p. 2
- ⁴⁵ Christian Atias, op. cit., p. 19
- ⁴⁶ „Façonée ou non par des théories doctrinales, la construction ne satisfait pas les économistes, car ils sont allergiques à l'idée d'un patrimoine nul ou négative.” - François Terré, *Variation de sociologie juridique sur les biens*, în *Archives...*, p. 27
- ⁴⁷ Dan Chirică, op. cit., p. 30

- ⁴⁸ „Există, deci, minus 10 lei? [...] Am putea observa că minusul civil nu există în sine, precum plusul civil. Scala de valori patrimoniale nu poate fi decât pozitivă, cu originea în zero, adică în lipsa vreunui activ patrimonial. Cine nu are nimic este la zero și se poate consola cu ideea că patrimoniul său încă există...” - Paul Vasilescu, *Cesiunea de contract între nominalism și realism juridic*, în *Cesiunea de contract, repere pentru o teorie generală a formării progresive a contractelor*, Ed. Sfera Juridică, Cluj, 2007, p. 33
- ⁴⁹ Era și cazul lui Marcel Planiol
- ⁵⁰ Spre exemplu, existența dreptului de suprafață chiar în lipsa unei reglementări la acea vreme
- ⁵¹ Marcel Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, Tome premier, Librairie Cotillon, Paris, 1900, p. 295
- ⁵² Idem, p. 297
- ⁵³ Idem, p. 298
- ⁵⁴ Idem, p. 298-299
- ⁵⁵ Jean - Louis Bergel, Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, op. cit., p. 36
- ⁵⁶ Marcel Planiol, op. cit., p. 302
- ⁵⁷ „On a donc essayé de mettre le droit de propriété au-dessus des lois, de façon à ne laisser au législateur que le rôle d'un arbitre, intervenant pour régler le droit de propriété, non pour le créer.” - idem, p. 379
- ⁵⁸ Conform *Doomsday Books*, registre comandate de regele William, conținând situația terenurilor și păstrate la arhivele naționale ale guvernului britanic - <http://www.nationalarchives.gov.uk>
- ⁵⁹ Ugo Mattei, *Basic principles of property law - a comparative legal and economic introduction*, Greenwood Publishing Group, 2000, p. 6
- ⁶⁰ teren, imobil, avere, chiar raportul dintre activ sau pasiv în anumite contexte; de la termenul latin de *status*, care arată poziția socială, starea de fapt în cadrul piramidei sociale
- ⁶¹ Samantha Hepburn, *Principles of property law*, Series Editor: Professor Phillip H. Clarke, 2nd edition, Cavendish Publishing, London, 2001, p. 4
- ⁶² S. H. Goo, *Sourcebook on Land Law*, 3rd edition, Cavendish Publishing, London, 2002, p. 3
- ⁶³ op. cit., p. 4
- ⁶⁴ Ugo Mattei, op. cit., p. 11
- ⁶⁵ S. H. Goo, op. cit., p.
- ⁶⁶ Ugo Mattei, op. cit., p. 7
- ⁶⁷ S. H. Goo, op. cit., p. 3; sintagma se traduce literal prin „datorită cumpărătorilor”, a situației juridice ivite
- ⁶⁸ Ugo Mattei, op. cit., p. 12
- ⁶⁹ În esență, instrument juridic de confirmare a tranzacției deja efectuate, la care, în plus față de părți, asistă cel puțin un martor
- ⁷⁰ Martin Dixon, *Principles of land law*, 4th edition, Cavendish Principles of law series, London, 2002, pp. 12-13
- ⁷¹ o rentă, un privilegiu, drept, sau înlesnire asupra terenului; idem, p. 10
- ⁷² idem, p. 9
- ⁷³ Martin Dixon, op. cit., pp. 16-17
- ⁷⁴ Charles J. Jacobus, *Real estate principles*, 11th edition, Cengage Learning, Mason (Ohio), 2010, p. 100
- ⁷⁵ Idem, p. 101
- ⁷⁶ Hawaii, Massachusetts, Minnesota, New York, Colorado, Georgia, Carolina de Nord, Ohio, Virginia și Washington
- ⁷⁷ Art 551 din Noul Cod Civil