

## Art. 875

activitate care se desfășoară în domenii de interes public general sau al unor colectivități". Procedura de declarare a unei astfel de persoane juridice ca fiind de utilitate publică este prevăzută de art. 38-45 din O.G. nr. 26/2000. De asemenea, trebuie avut în vedere și art. 124 din Legea nr. 215/2001, conform căreia consiliile locale și consiliile județene pot da în folosință gratuită, pe termen limitat, bunuri mobile și imobile proprietate publică sau privată locală ori județeană, după caz, **persoanelor juridice fără scop lucrativ**, care desfășoară **activitate de binefacere** sau de utilitate publică ori **serviciilor publice**. Întrucât partea finală a art. 136 alin. (4) din Constituție [„de asemenea, ele (bunurile proprietate publică – n.ns., F.I.A.B.) pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică”] a fost adăugată la revizuirea legii fundamentale din 2003, art. 124 din Legea nr. 215/2001 trebuie socotit modificat implicit, prin efectul art. 154 alin. (1) din Constituție, în sensul că bunurile din domeniul public local pot fi date în folosință gratuită numai persoanelor juridice fără scop lucrativ de utilitate publică (a se vedea E. Chelaru, Drepturile reale, p. 102).

- 4 **4. Caractere juridice.** Ca și dreptul de proprietate publică, pe care se întemeiază, dreptul de folosință gratuită este **inalienabil, imprescriptibil și insesizabil**. El este un **drept temporar, nu perpetuu** [se constituie pe „termen limitat”, potrivit art. 874 alin. (1) NCC] și este și **intuitu personae** [fiind constituit în considerarea calității titularului de a fi „instituție de utilitate publică” – art. 874 alin. (1) NCC] (a se vedea: V. Stoica, Drepturile reale, 197; E. Chelaru, Drepturile reale, p. 103).
- 5 **5. Conținut juridic.** Dreptul de folosință gratuită conferă titularului său **posesia, folosința și dispoziția**, în condițiile prevăzute de lege și de actul de constituire. Titularul are posesia, în sensul că stăpânește bunul, dar nu în calitate de proprietar, ci de titular al dreptului de folosință. În privința folosinței, el utilizează bunul (are *jus utendi*), dar nu poate să culeagă fructele civile (să închirieze bunul) decât dacă i s-a permis acest lucru în mod expres, prin actul de constituire [art. 874 alin. (2) NCC]; *per a contrario*, el poate să culeagă fructele naturale sau industriale. În sfârșit, deși textul codului nu prevede nimic în acest sens, este evident că titularul nu se bucură de *jus abutendi* în integralitatea sa: nu are dispoziția juridică, deoarece bunul este inalienabil, dar ar putea, în limitele prevăzute de actul de constituire, să aibă dispoziția materială, de exemplu să construiască pe teren sau chiar să culeagă anumite produse (a se vedea V. Stoica, Drepturile reale, p. 197; în sensul că dreptul de folosință nu conferă de loc prerogativa dispoziției, E. Chelaru, Drepturile reale, p. 103).
- 6 **6. Constituție și încetare.** Potrivit art. 874 alin. (3) NCC, dreptul de folosință gratuită se constituie și încetează în aceleași condiții ca și dreptul de administrare (a se vedea *supra* art. 867 și 869 NCC).

## Art. 875. Apărarea dreptului de folosință cu titlu gratuit

- (1) Apărarea în justiție a dreptului de folosință cu titlu gratuit revine titularului dreptului.  
(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător. (art. 870, 873 NCC)

## Comentariu

- 1 **1. Reguli aplicabile.** Ca și în cazul dreptului de concesiune (art. 873 NCC) și art. 875 NCC este identic cu art. 870 NCC, care reglementează apărarea dreptului de administrare (de altfel, regulile privind apărarea tuturor celor trei drepturi au fost tratate ca fiind similare, a se vedea V. Stoica, Drepturile reale, p. 493-494). Deci comentariul art. 870 NCC este valabil, *mutatis mutandis*, și pentru art. 875 NCC (a se vedea *supra*, art. 870 NCC).

Titlul VII  
Cartea funciară

## Capitolul I. Dispoziții generale

**Bibliografie:** I. Adam, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. All Beck, București 2005 (citată în continuare I. Adam, Drept civil); C. Bîrsan, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. Hamangiu, București, 2008 (citată în continuare C. Bîrsan, Drept civil); P. Demény, Cărțile funciare, Ed. Clusium, Cluj, 1993 (citată în continuare P. Demény, Cărțile funciare); R.I. Motica, A. Trăilescu, Drept funciar și publicitate imobiliară. Noile cărți funciare, Ed. All Beck, 2002 (citată în continuare R.I. Motica, A. Trăilescu, Drept funciar); M. Nicolae, Tratat de publicitate imobiliară, vol. II, Ed. Universul Juridic, București, 2006 (citată în continuare M. Nicolae, Tratat de publicitate imobiliară, vol. II); V. Stoica, Drept civil. Drepturile reale principale, Ed. C.H. Beck, București, 2009 (citată în continuare V. Stoica, Drept civil).

## Art. 876. Scopul și obiectul cărții funciare

- (1) Cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri.  
(2) În cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară.  
(3) Prin imobil, în sensul prezentului titlu, se înțelege una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceluiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic. [art. 902 alin. (2) NCC; art. 1 alin. (7) din Legea nr. 7/1996]

## Comentariu

- 1 **1. Scopul cărții funciare.** Cartea funciară asigură o evidență exactă și completă a situației juridice a imobilelor (St. Laday, Cărțile funciare, ed. a II-a, Cluj-Napoca, 1927, p. 15). Astfel, cartea funciară descrie imobilul, arătând destinația, categoria de folosință, suprafața, alipirile și dezlipirile acestuia, precum și drepturile care poartă asupra unui asemenea bun (dreptul de proprietate, dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de superficie, dreptul de servitute).  
2 **2. Obiectul cărții funciare.** Prin obiectul cărții funciare se înțelege obiectul înscrierilor efectuate în cartea funciară, adică drepturile reale imobiliare și, după caz, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice în legătură cu imobilele înscrise în cartea funciară (a se vedea M. Nicolae, Tratat de publicitate imobiliară, vol. II, p. 149). Cu alte cuvinte, în cartea funciară sunt înscrise drepturile care au ca obiect bunurile imobile, adică terenurile cu sau fără construcții, aceste drepturi purtând denumirea de **drepturi reale imobiliare**. În cazurile speciale prevăzute de lege, se înscriu în cartea funciară și unele drepturi sau raporturi juridice personale ori fapte care au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară. Astfel, potrivit art. 902 alin. (2) NCC, sunt supuse notării în cartea funciară, printre altele: antecontractul de opțiune, dreptul de preemțiune născut din convenții, locațiunea și cesiunea de imobil, dacă aceste drepturi și raporturi juridice se referă la imobilul înscris în acea carte funciară.  
3 **3. Noțiunea de imobil.** Potrivit art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, modificat prin Legea nr. 37/2012, prin noțiunea de imobil se înțelege terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se iden-

## Art. 873

titularul dreptului de concesiune are posesia, folosința și dispoziția asupra bunului concesionat, aceste prerogative având o configurație specifică (a se vedea și *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 193-194).

- 4 a) **Posesia** presupune convingerea titularului că dreptul îi aparține, precum și stăpânirea materială a bunului, atunci când acesta nu se află în detenția altuia, ca urmare a încheierii unor acte juridice încheiate de concesionar (de exemplu, închirierea bunului).
- 5 b) **Folosința** este cea care permite utilizarea bunului (care se poate realiza prin acte materiale, dar și acte juridice, cum ar fi, spre exemplu, încheierea unor contracte de întreținere a bunului etc.) și culegerea fructelor [care e prevăzută expres în art. 872 alin. (2) NCC și poate să presupună acte materiale – în cazul culegerii fructelor naturale și industriale – sau juridice – în cazul închirierii bunului]. În privința închirierii de către concesionar a bunului concesionat, în cazul închirierii bunului]. În privința închirierii de către concesionar a bunului concesionat, ca principiu nu se mai aplică regula prevăzută de art. 15 din Legea nr. 213/1998, în sensul că închirierea se face numai prin licitație publică (a se vedea *supra*, pct. 5 al comentariului art. 861 NCC), deoarece bunul nu mai este închiriat de proprietar (ipoteza art. 15 din Legea nr. 213/1998), ci de concesionar; evident, contractul de concesiune ar putea să prevadă obligația concesionarului de a închiria bunul concesionat numai printr-o procedură de licitație publică.
- 6 c) **Dispoziția**, în cazul dreptului de concesiune, este doar materială și nu juridică. Astfel, art. 872 alin. (2) NCC dispune că produsele pot fi însușite de concesionar, în limitele prevăzute de lege și de contractul de concesiune. Desigur, nu este exclusă nici posibilitatea efectuării unor lucrări asupra bunului concesionat, care se pot dovedi necesare în scopul unei mai eficiente exploatare a bunului. În ce privește dispoziția juridică, aceasta este interzisă de art. 872 alin. (1) teza a II-a NCC, conform căreia sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune.
- 7 4. **Regimul unor bunuri.** Tot teza a II-a a alin. (2) din art. 872 NCC interzice, sub aceeași sancțiune, înstrăinarea sau grevarea bunurilor destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii. Acest text trebuie corelat și cu art. 52 din O.U.G. nr. 54/2006, potrivit căruia în contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv: a) **bunurile de retur** – ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune (bunurile de retur sunt bunurile care au făcut obiectul concesiunii) și b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului (sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii).
- 8 5. **Controlul.** Articolul 872 alin. (3) NCC dispune că exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune. Legea la care trimite textul este O.U.G. nr. 54/2006, care prevede modalitatea de realizare a controlului în art. 65. Așa cum rezultă din alin. (3), contractul poate să conțină clauze suplimentare privind exercitarea controlului.

## Art. 873. Apărarea dreptului de concesiune

- (1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.
- (2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător. (art. 870 NCC; art. 66 din O.U.G. nr. 54/2006)

## Comentariu

1. **Reguli aplicabile.** Articolul 873 NCC este, practic, identic cu art. 870 NCC, care reglementează apărarea dreptului de administrare (de altfel, regulile privind apărarea celor două drepturi au fost tratate ca fiind similare; a se vedea *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 493-494). Pe cale de consecință, comentariul art. 870 NCC este valabil, *mutatis mutandis*, și pentru art. 873 NCC (a se vedea *supra*, art. 870 NCC).

2. **Dispoziții speciale.** În art. 66 din O.U.G. nr. 54/2006 există prevederi speciale privind soluționarea litigiilor referitoare la atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune. În cadrul unor asemenea litigii se poate problema apărării indirecte a dreptului de concesiune, în raport cu cel care l-a constituit (concedentul), fără să fie însă vorba de o modalitate specifică de apărare a acestui drept [așa cum este acțiunea confesorie, potrivit art. 873 alin. (2) NCC].

## Secțiunea a 4-a. Dreptul de folosință cu titlu gratuit

## Art. 874. Conținutul și limitele dreptului de folosință cu titlu gratuit

- (1) Dreptul de folosință asupra bunurilor proprietate publică se acordă, cu titlu gratuit, pe termen limitat, în favoarea instituțiilor de utilitate publică.
- (2) În lipsa unor dispoziții contrare în actul de constituire, titularul nu beneficiază de fructele civile ale bunului.
- (3) Dispozițiile privind constituirea și încetarea dreptului de administrare se aplică în mod corespunzător. [art. 551 pct. (9), art. 861 alin. (3), art. 866-867, 869, 875 NCC; art. 136 alin. (4), art. 154 alin. (1) din Constituție; art. 124 din Legea nr. 215/2001; art. 38-45 din O.G. nr. 26/2000]

## Comentariu

1. **Introducere.** Dreptul de folosință cu titlu gratuit, reglementat de art. 866, 874 și 875 1 NCC, este un drept real corespunzător dreptului de proprietate publică, astfel cum dispune art. 136 alin. (4) din Constituție; este vorba despre același drept la care se referă art. 551 pct. (9) și art. 861 alin. (3) NCC, chiar dacă aceste două texte utilizează sintagma „drept de folosință”, fără să precizeze că este „cu titlu gratuit” (pentru analiza acestui drept, a se vedea *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 112-113; *E. Chelaru*, Drepturile reale, p. 101-103; *E. Chelaru*, Administrarea domeniului public și a domeniului privat, *cit. supra*, p. 122-130; *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 195-198).

2. **Noțiune.** Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra bunurilor proprietate publică 2 este dreptul real principal corespunzător dreptului de proprietate publică, constituit cu titlu gratuit [art. 866 și art. 874 alin. (1) NCC], pentru un termen limitat [art. 874 alin. (1) NCC], în favoarea instituțiilor de utilitate publică [art. 874 alin. (1) NCC] și care le conferă acestora dreptul de a poseda, folosi și dispune de bunul dat în folosință, în condițiile stabilite de lege în actul de constituire (a se vedea și *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 198).

3. **Titulari.** Dreptul de folosință se constituie, potrivit art. 136 alin. (4) din Constituție 3 și art. 874 alin. (1) NCC pentru instituțiile de utilitate publică. Acestea nu pot fi decât persoane juridice de drept privat, deoarece pentru instituțiile publice se poate constitui, tot cu titlu gratuit, dreptul de administrare (a se vedea *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 196). Mai mult, este vorba de persoanele juridice înființate conform O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații (a se vedea *V. Stoica*, Drepturile reale, p. 196; *E. Chelaru*, Drepturile reale, p. 102), care definește utilitatea publică în art. 38<sup>1</sup>: „(...) prin utilitate publică se înțelege orice