

Cuprins

CAPITOLUL I. PATRIMONIUL ȘI DREPTURILE PATRIMONIALE	5
1.1. Patrimoniul	5
1.1.1. Probleme generale	5
1.1.2. Reglementările legale	6
1.1.3. Noțiunea de patrimoniu	9
1.1.4. Teorii cu privire la patrimoniu.....	11
1.1.4.1. Teoria personalistă a patrimoniului (teoria patrimoniului personalitate)	11
1.1.4.2. Teoria patrimoniului de afecțiune (teoria patrimoniului scop)	13
1.1.4.3. Concluzii.....	14
1.1.5. Caracterele juridice ale patrimoniului.	15
1.1.5.1. Patrimoniul este o universalitate juridică.	15
1.1.5.2. Orice persoană are un patrimoniu.....	16
1.1.5.3. Unicitatea patrimoniului	16
1.1.5.4. Inalienabilitatea patrimoniului.....	16
1.1.5.5. Divizibilitatea patrimoniului.....	17
1.1.6. Funcțiile patrimoniului	19
1.1.6.1. Gajul general al creditorilor chirografari	19
1.1.6.2. Subrogația reală cu titlu universal	22
1.1.6.3. Transmisiunea universală sau cu titlu universal	24
1.2. Drepturile reale și drepturile de creanță.....	25
1.2.1. Considerații generale	25
1.2.2. Drepturile reale	25
1.2.2.1. Definiția drepturilor reale	25
1.2.2.2. Caracterele juridice ale drepturilor reale	25
1.2.2.3. Critica teoriei dreptului real.....	26
1.2.3. Drepturile de creanță	28
1.2.3.1. Definiția drepturilor de creanță.....	28
1.2.3.2. Caracterele juridice ale drepturilor de creanță.....	28
1.2.3.3. Comparatie între drepturile reale și drepturile de creanță.....	29
1.2.3.4. Obligațiile reale	30
1.2.3.4.1. Obligațiile reale de a face (<i>propter rem</i>)	30
1.2.3.4.2. Obligațiile opozabile și terților (<i>scriptae in rem</i>)	34
1.2.4. Clasificarea drepturilor reale	35
1.2.4.1. Clasificarea drepturilor reale după natura bunurilor care constituie obiectul acestora	35
1.2.4.2. Clasificarea drepturilor reale după cum au sau nu o existență de sine stătătoare	35
1.2.4.2.1. Drepturile reale principale	35

1.2.4.2.2. Drepturile reale accesorii	35
1.3. Fiducia	36
1.3.1. Cadrul legal și considerații introductive	36
1.3.2. Modurile de constituire a fiduciei	37
1.3.3. Părțile contractului de fiducie	38
1.3.4. Conținutul contractului de fiducie, denunțarea, modificarea și revocarea acestuia	38
1.3.5. Cerința înregistrării fiscale	39
1.3.6. Precizarea calității fiduciarului	40
1.3.7. Obligația fiduciarului de a da socoteală, puterile și remunerarea acestuia	40
1.3.8. Limitarea răspunderii în funcție de separația maselor patrimoniale	41
1.3.9. Răspunderea fiduciarului pentru prejudiciile cauzate și înlocuirea acestuia	41
1.3.10. Încetarea contractului de fiducie	42
1.4. Administrarea bunurilor altuia	43
1.4.1. Cadrul legal și considerații introductive	43
1.4.2. Formele de administrare	43
1.4.3. Regimul juridic al administrării	44
1.4.3.1. Obligațiile administratorului față de beneficiar	44
1.4.3.2. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raport cu terții	46
1.4.3.3. Inventar, garanții și asigurare	46
1.4.3.4. Administrarea colectivă și delegarea	47
1.4.3.5. Plasamentele	48
1.4.3.6. Repartiția profiturilor și a pierderilor	48
1.4.3.7. Darea de seamă anuală	48
1.4.4. Încetarea administrării	49
1.4.4.1. Cauzele de încetare	49
1.4.4.2. Darea de seamă și predarea bunurilor	50
CAPITOLUL II. POSESIA	51
2.1. Probleme generale	51
2.1.1. Definiția posesiei	51
2.1.2. Elementele posesiei	54
2.1.3. Caracterele juridice ale posesiei	54
2.2. Teorii cu privire la posesie	55
2.3. Posesia și detenția precară	56
2.4. Dobândirea și pierderea posesiei	56
2.4.1. Dobândirea posesiei	56
2.4.2. Pierderea posesiei	57
2.5. Dovada posesiei	58
2.6. Calitățile și viciile posesiei	58
2.6.1. Calitățile posesiei	58
2.6.2. Viciile posesiei	59

2.6.2.1. Echivocul	59
2.6.2.2. Discontinuitatea	61
2.6.2.3. Violența	62
2.6.2.4. Clandestinitatea	63
2.6.3. Precaritatea	63
2.6.3.1. Detenția precară	63
2.6.3.2. Caracterele juridice ale precarității	65
2.6.3.3. Intervertirea precarității	65
2.7. Efectele posesiei	67
2.7.1. Probleme generale	67
2.7.2. Prezumția de proprietate	67
2.7.3. Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință	69
2.7.4. Acțiunile posesorii	71
2.7.4.1. Noțiune și cadrul legal	71
2.7.4.2. Caractere juridice	72
2.7.4.3. Acțiunea posesorie în complângere	72
2.7.4.4. Acțiunea posesorie în reintegrare	73
2.7.4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat	74
CAPITOLUL III. PROPRIETATEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE	76
3.1. Probleme generale	76
3.2. Definiția dreptului de proprietate	78
3.3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate	81
3.3.1. Prezentare generală	81
3.3.2. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate	81
3.3.3. Caracterul absolut al dreptului de proprietate	81
3.3.4. Caracterul perpetuu și transmisibil al dreptului de proprietate	84
3.4. Atributele dreptului de proprietate	84
3.4.1. Posesia, atribut al dreptului de proprietate (jus utendi)	84
3.4.2. Folosința, atribut al dreptului de proprietate (jus fruendi)	85
3.4.3. Dispoziția, atribut al dreptului de proprietate (jus abutendi)	85
3.5. Formele dreptului de proprietate	86
3.5.1. Considerații introductive	86
3.5.2. Proprietatea publică	87
3.5.2.1. Cadrul legal	87
3.5.2.2. Noțiunea domeniului public	89
3.5.2.2.1. Domeniul public al statului	96
3.5.2.2.2. Domeniul public al județelor	99
3.5.2.2.3. Domeniul public al comunelor, orașelor și al municipiilor	99
3.5.2.3. Exercițarea drepturilor asupra domeniului public	99
3.5.2.4. Distincția dintre domeniul public și domeniul privat	103
3.5.2.5. Regimul juridic al proprietății publice	106
3.5.2.6. Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice	109
3.5.2.6.1. Dreptul de administrare	110

3.5.2.6.2. Dreptul de concesiune	112
3.5.2.6.3. Dreptul de folosință cu titlu gratuit.....	114
3.5.2.6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică	116
3.5.2.7. Domeniul privat.....	117
3.5.2.8. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate de către stat	118
3.5.2.8.1. Naționalizarea	118
3.5.2.8.2. Exproprierea	122
3.5.2.8.3. Rechiziția	123
3.5.2.8.4. Confiscarea	124
3.5.2.8.5. Bunurile fără stăpân și cele abandonate.....	125
3.5.2.8.6. Comoara sau tezaurul	126
3.5.2.8.7. Succesiunile vacante.....	126
3.5.2.8.8. Amenda.....	127
3.5.2.8.9. Impozitele și taxele de timbru.....	127
3.5.2.8.10. Bunurile rămase urmare lichidării persoanei juridice.....	127
3.5.2.8.11. Dobândirea unor bunuri din patrimoniul cultural național	127
3.5.2.8.12. Dobândirea terenurilor aferente construcțiilor înstrăinate în condițiile art. 30 din Legea nr. 58/1974.....	128
3.5.2.8.13. Dobândirea unor terenuri în municipii și orașe	128
3.5.2.8.14. Dobândirea de către stat a unor locuințe, în condițiile art. 52 din Legea nr. 4/1973	128
3.5.2.8.15. Dobândirea de terenuri agricole de către stat în condițiile art. 45 din Legea nr. 59/1974.....	128
3.5.2.8.16. Dobândirea de către stat a dreptului de proprietate asupra unor imobile.....	129
3.5.2.8.17. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri care nu au fost dobândite în mod licit	130
3.5.2.8.18. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri prin donație sau legat	130
3.5.2.8.19. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri prin convenție cu titlu oneros.....	130
3.5.2.8.20. Transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia.....	131
3.5.2.9. Stingerea dreptului de proprietate publică.....	131
3.5.2.10. Apărarea dreptului de proprietate publică	131

CAPITOLUL IV. REGIMUL JURIDIC AL UNOR CATEGORII DE BUNURI .. 132

4.1. Regimul juridic al circulației terenurilor	132
4.1.1. Scurtă analiză a evoluției reglementărilor legale cu privire la circulația juridică a terenurilor	132
4.1.2. Circulația juridică a terenurilor conform reglementărilor Codului civil.....	136
4.1.3. Circulația juridică a terenurilor din fondul forestier	137

4.1.4. Dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizi și de către persoanele juridice străine.....	139
4.2. Circulația juridică a construcțiilor	146
4.2.1. Scurtă analiză a evoluției reglementărilor legale cu privire la circulația juridică a construcțiilor.....	146
4.2.2 Cadrul legal	147
4.2.3. Circulația juridică a construcțiilor conform reglementărilor actuale.....	148
CAPITOLUL V. MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE.....	151
5.1. Considerații introductive	151
5.2. Dreptul de proprietate rezolubilă sau revocabilă	152
5.2.1. Noțiunea și importanța dreptului de proprietate rezolubilă	152
5.2.2. Efectele dreptului de proprietate rezolubilă.....	155
5.3. Dreptul de proprietate anulabilă	156
5.3.1. Noțiunea dreptului de proprietate anulabilă	156
5.3.2. Efectele dreptului de proprietate anulabilă	157
5.4. Dreptul de proprietate comună	158
5.4.1. Considerații generale	158
5.4.2. Natura juridică a dreptului de proprietate comună	159
5.4.3. Aspecte de ordin terminologic.....	159
5.5. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea).....	160
5.5.1. Considerații introductive	160
5.5.2. Formele dreptului de proprietate comună pe cote-părți.....	160
5.5.3. Cadrul legal	160
5.5.4. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită.....	161
5.5.4.1. Considerații generale	161
5.5.4.2. Exercițarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită	162
5.5.4.2.1. Drepturile coproprietarilor asupra bunului în materialitatea sa	162
5.5.4.2.2. Drepturile coproprietarilor asupra cotei-părți ideale din dreptul de proprietate.....	169
5.5.4.2.3. Obligațiile coproprietarilor referitoare la bunul comun.....	169
5.5.4.3. Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuite.....	170
5.5.5. Proprietatea comună pe cote-părți forțată.....	180
5.5.5.1. Considerații generale	180
5.5.5.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți forțată	181
5.5.5.3. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	182
5.5.5.4. Cazuri de proprietate comună pe cote-părți forțată	183
5.5.5.4.1. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	183
5.5.5.4.2. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra despărțiturilor dintre două imobile	189
5.5.5.4.3. Dreptul de proprietate periodică	192

5.5.5.4.4. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra amintirilor de familie	198
5.5.5.4.5. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra bunurilor comune necesare sau utile pentru folosința a două imobile vecine, situate pe linia de hotar între acestea	199
5.6. Dreptul de proprietate comună în devălmășie	199
5.7. Analiză comparativă între dreptul de proprietate comună pe cote-părți și dreptul de proprietate comună în devălmășie	201
5.7.1. Asemănări	201
5.7.2. Deosebiri	201

CAPITOLUL VI. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

6.1. Probleme generale	203
6.1.1. Aspecte introductive	203
6.1.2. Noțiuni	204
6.1.3. Natura juridică a dezmembrămintelor dreptului de proprietate	205
6.1.4. Scurtă prezentare	206
6.2. Dreptul de uzufruct	208
6.2.1. Definiția dreptului de uzufruct	208
6.2.2. Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct	209
6.2.3. Conținutul dreptului de uzufruct	211
6.2.4. Obiectul dreptului de uzufruct	212
6.2.5. Modurile de constituire a uzufructului	215
6.2.6. Exercițarea dreptului de uzufruct	217
6.2.6.1. Drepturile uzufructuarului	218
6.2.6.2. Obligațiile uzufructuarului	223
6.2.6.3. Drepturile nudului proprietar	228
6.2.6.4. Obligațiile nudului proprietar	230
6.2.7. Stingerea uzufructului	231
6.2.8. Lichidarea uzufructului	233
6.3. Dreptul de uz	233
6.4. Dreptul de abitație	234
6.5. Dreptul de servitute	236
6.5.1. Definiția servituții	236
6.5.2. Caracterele juridice ale servituții	237
6.5.3. Clasificarea servituțiilor	239
6.5.3.1. După obiect	239
6.5.3.2. După modul în care se manifestă	239
6.5.3.3. După modul de exercitare	240
6.5.4. Constituirea servituțiilor	240
6.5.5. Exercițarea dreptului de servitute	241
6.5.5.1. Drepturile proprietarului fondului dominant	241
6.5.5.2. Obligațiile proprietarului fondului dominant	241

6.5.5.3. Drepturile proprietarului fondului aservit.....	242
6.5.5.4. Obligațiile proprietarului fondului aservit.....	242
6.5.6. Stingerea servituților.....	243
6.5.7. Acțiuni în justiție exercitate de proprietarul fondului dominant și de proprietarul fondului aservit.....	244
6.6. Dreptul de superficie.....	244
6.6.1. Definiția dreptului de superficie.....	244
6.6.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie.....	246
6.6.3. Constituirea dreptului de superficie.....	247
6.6.4. Exercițarea dreptului de superficie.....	250
6.6.5. Stingerea dreptului de superficie.....	252
6.7. Dreptul de folosință.....	254

CAPITOLUL VII. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE.....

7.1. Elemente introductive.....	256
7.2. Clasificare.....	257
7.3. Legea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.....	258
7.4. Tradițiunea.....	259
7.5. Ocupațiunea.....	260
7.5.1. Noțiune.....	260
7.5.2. Situații reglementate de lege.....	261
7.6. Hotărârea judecătorească.....	265
7.7. Convenția.....	267
7.8. Accesiunea.....	269
7.8.1. Probleme generale.....	269
7.8.2. Accesiunea imobiliară naturală.....	270
7.8.2.1. Aluviunea.....	270
7.8.2.2. Avulsiunea.....	272
7.8.2.3. Accesiunea albiilor râurilor, a insulelor și a prundișurilor.....	272
7.8.2.4. Accesiunea naturală asupra animalelor.....	273
7.8.3. Accesiunea imobiliară artificială.....	274
7.8.3.1. Probleme generale.....	274
7.8.3.2. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	276
7.8.3.3. Reglementarea unor situații speciale.....	280
7.8.4. Accesiunea mobilă.....	284
7.9. Uzucapiunea.....	286
7.9.1. Noțiunea și sediul materiei.....	286
7.9.2. Utilitatea și justificarea uzucapiunii.....	286
7.9.3. Bunurile care pot fi uzucapate.....	287
7.9.4. Felurile uzucapiunii.....	288
7.9.5. Uzucapiunea imobiliară.....	289
7.9.5.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară.....	289

7.9.5.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară	290
7.9.5.3. Joncțiunea posesiilor	290
7.9.5.4. Termenul uzucapiunii	291
7.9.6. Uzucapiunea mobiliară	292

CAPITOLUL VIII. LIMITELE ȘI RESTRICȚIILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

8.1. Aspecte generale	293
8.2. Restricții ale dreptului de proprietate stabilite prin lege	298
8.2.1 Restricții în interes public	298
8.2.2. Restricții în interes privat	300
8.2.2.1. Reglementări privind folosirea apelor	300
8.2.2.2. Reglementări privind picătura streșinii și privind distanța și lucrările intermediare pentru construcții, lucrări și plantații	301
8.2.2.3. Reglementări privind vederea asupra proprietății vecinului	302
8.2.2.4. Reglementări privind dreptul de trecere	303
8.2.2.5. Alte limite legale	303
8.3. Limite ale dreptului de proprietate stabilite pe cale convențională	305
8.4. Limite ale dreptului de proprietate stabilite pe cale judecătorească	306
8.5 Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	307
8.5.1. Probleme generale	307
8.5.2. Obiectul exproprierii	309
8.5.3. Procedura exproprierii	310
8.5.4. Transferul dreptului de proprietate	312
8.5.5. Efectele exproprierii	313
8.5.6. Protecția proprietarului imobilului expropriat	314

CAPITOLUL IX. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

9.1. Considerații generale	318
9.2. Mijloace juridice de apărare a dreptului de proprietate	318
9.2.1. Mijloace juridice indirecte sau nespecifice	318
9.2.2. Mijloace juridice directe sau specifice	319
9.2.2.1. Acțiunile petitorii	320
9.2.2.2. Acțiunile posesorii	321
9.2.2.3. Acțiunea în grănițuire	322
9.2.2.4. Acțiunea negatorie	326
9.2.2.5. Acțiunea confesorie	327
9.2.2.6. Acțiunea în prestație tabulară	328
9.3. Acțiunea în revendicare	329
9.3.1. Noțiune	329
9.3.2. Caractere juridice	330
9.3.3. Condiții de exercitare	331
9.4. Acțiunea în revendicare imobiliară	334
9.4.1. Probleme generale	334

9.4.2. Proba dreptului de proprietate	334
9.4.3. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare	337
9.4.4. Efecte	337
9.4.5. Acțiunea în revendicare a imobilelor preluate de stat în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, prin prisma jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului	339
9.4.6. Acțiunea în revendicare imobiliară în sistemul de carte funciară reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938	342
9.5. Acțiunea în revendicare mobilă	343
9.5.1. Reglementările Codului civil în materia acțiunii în revendicare mobilă	343
9.5.2. Dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	343
9.5.3. Bunurile cu privire la care sunt aplicabile dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	344
9.5.4. Persoanele care sunt în măsură să invoce dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	345
9.5.5. Condițiile posesiei terțului dobânditor pentru aplicarea regulii art. 937 alin. (1) din Codul civil	346
9.5.6. Revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la posesorul de bună-credință	347
9.5.7. Revendicarea bunurilor de la hoț, de la găsitör sau de la terț dobânditor de rea-credință	348
9.6. Revendicarea bunurilor proprietate publică	349
CAPITOLUL X. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ	351
10.1. Probleme generale	351
10.1.1. Noțiuni	351
10.1.2. Obiective	352
10.2. Sistemele de publicitate imobiliară	353
10.2.1. Prezentare generală	353
10.2.2. Sistemul registrelor de transcripțiuni și înscripțiuni	353
10.2.2.1. Cadrul legal	353
10.2.2.2. Felurile înregistrărilor	354
10.2.2.3. Sancțiunea lipsei transcrierii sau înscrierii	356
10.2.2.4. Critica sistemului	356
10.2.3. Sistemul de publicitate al cărților funciare	357
10.2.3.1. Noțiune	357
10.2.3.2. Evoluția istorică	358
10.2.3.3. Cadrul legal	359
10.2.3.4. Conținutul cărților funciare	359
10.2.3.5. Principiile sistemului cărților funciare	360
10.2.3.6. Înscrierile	362
10.2.3.7. Acțiunile de carte funciară	364

10.2.3.7.1. Acțiunea în prestație tabulară	364
10.2.3.7.2. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.....	366
10.3. Sistemul de publicitate imobiliară reglementat de dispozițiile Legii nr. 7/1996, modificată și de dispozițiile noului Cod civil.....	368
10.3.1. Cadastrul general și funcțiile acestuia	368
10.3.2. Conținutul cărții funciare.....	372
10.3.3. Principiile sistemului de publicitate al Legii nr. 7/1996, modificată și ale noului Cod civil	373
10.3.4. Înscrierile în cartea funciară	377
10.3.4.1. Intabularea	378
10.3.4.2. Înscrierea provizorie	380
10.3.4.3. Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice	380
10.3.4.4. Rectificarea înscrierilor în cartea funciară.....	382
10.3.5. Acțiunile privind publicitatea imobiliară.....	383
10.3.5.1. Acțiunea în prestație tabulară	383
10.3.5.2. Acțiunea în justificare tabulară	384
10.3.5.3. Acțiunea în rectificare tabulară.....	384