

Cuprins

CAPITOL PRELIMINAR PATRIMONIUL	1
1. Noțiunea de patrimoniu	1
2. Elementele patrimoniului	2
3. Caracterele juridice ale patrimoniului	3
4. Funcțiile patrimoniului	7
4.1. Patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor chirografari	7
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	8
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal	10
5. Enumerarea drepturilor reale principale	12
CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE	13
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la dreptul de proprietate	13
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate	13
2. Formele dreptului de proprietate	14
Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate privată	14
1. Noțiune	14
2. Titularii dreptului de proprietate privată	16
3. Obiectul dreptului de proprietate privată	16
4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată	17
4.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate	17
4.2. Posesia (<i>ius possidendi</i>)	18
4.3. Folosința (<i>ius utendi și ius fruendi</i>)	18
4.4. Dispoziția (<i>ius abutendi</i> sau <i>abusus</i>)	19
5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	20
5.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate	20

5.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut _____	20
5.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv _____	21
5.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu _____	22
6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată _____	22
6.1. Considerații generale _____	22
6.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil _____	26
6.2.1. <i>Limite referitoare la folosirea apelor</i> _____	26
6.2.2. <i>Picătura streșinii</i> _____	28
6.2.3. <i>Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații</i> _____	28
6.2.4. <i>Limite privind vederea asupra proprietății vecinului</i> _____	29
6.2.5. <i>Limite referitoare la dreptul de trecere</i> _____	29
6.2.6. <i>Alte limite legale</i> _____	33
6.3. Limite convenționale (voluntare) _____	34
7. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată _____	38
8. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată _____	39
8.1. Realizarea și desființarea construcțiilor _____	39
8.2. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată _____	48
8.2.1. <i>Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil</i> _____	48
8.2.2. <i>Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi</i> _____	49
8.2.3. <i>Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor. Înscrierea în cartea funciară</i> _____	51
8.2.4. <i>Cerințe speciale pentru înstrăinarea imobilelor</i> _____	52
8.2.5. <i>Dreptul de preempțiune</i> _____	53
Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică _____	55
1. Noțiune _____	55
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică _____	56
3. Obiectul dreptului de proprietate publică _____	57
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică _____	60
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	61

5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice _____	61
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	62
5.2.1. <i>Considerații generale</i> _____	62
5.2.2. <i>Exproprierea în sistemul Legii nr. 33/1994</i> _____	63
5.2.3. <i>Exproprierea în sistemul Legii nr. 255/2010</i> _____	71
6. Exercițarea dreptului de proprietate publică _____	77
6.1. <i>Considerații generale</i> _____	77
6.2. <i>Dreptul de administrare</i> _____	79
6.3. <i>Concesionarea bunurilor proprietate publică</i> _____	83
6.4. <i>Închirierea bunurilor proprietate publică</i> _____	87
6.5. <i>Dreptul de folosință gratuită</i> _____	87
7. <i>Încetarea dreptului de proprietate publică</i> _____	88

CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____ 90

Secțiunea 1. Considerații generale privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____ 90

Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună _____ 91

1. <i>Considerații introductive</i> _____	91
2. <i>Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)</i> _____	92
2.1. <i>Noțiune. Clasificare. Presumția de coproprietate</i> _____	92
2.2. <i>Coproprietatea obișnuită</i> _____	93
2.2.1. <i>Noțiune. Izvoare. Titulari</i> _____	93
2.2.2. <i>Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate</i> _____	94
2.2.3. <i>Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun</i> _____	95
2.2.4. <i>Contractul de administrare a coproprietății</i> _____	101
2.2.5. <i>Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept</i> _____	101
2.2.6. <i>Acțiunile în justiție</i> _____	102
2.2.7. <i>Obligațiile coproprietarilor</i> _____	105
2.2.8. <i>Încetarea coproprietății obișnuite</i> _____	106
2.3. <i>Coproprietatea forțată</i> _____	107

2.3.1. Aspecte generale _____	107
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți _____	108
2.3.3. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune _____	111
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie _____	113
3. Proprietatea comună în devălmășie _____	114
3.1. Noțiune _____	114
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei _____	114
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei _____	114
4. Partajul _____	115
4.1. Noțiune _____	115
4.2. Felurile partajului _____	115
4.3. Imprescriptibilitatea partajului _____	116
4.4. Suspendarea partajului _____	117
4.5. Modurile de împărțire _____	118
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor _____	119
4.7. Efectele partajului _____	120

Secțiunea a 3-a. Proprietatea periodică, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă _____	123
1. Proprietatea periodică _____	123
2. Proprietatea rezolubilă _____	125
3. Proprietatea anulabilă _____	126

CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE _____ 127

Secțiunea 1. Aspecte generale referitoare la acțiunea în revendicare imobiliară _____	127
1. Noțiune și caractere generale _____	127
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni _____	128
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie _____	128
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie _____	128
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie _____	129
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire _____	130
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate _____	131

2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare _____	131
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare _____	134
3. Calitatea procesuală _____	135
Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară _____	138
1. Proba dreptului de proprietate _____	138
1.1. Considerații introductive _____	138
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare _____	140
1.3. Situații posibile _____	142
1.3.1. <i>Precizări</i> _____	142
1.3.2. <i>Ambele părți dețin titlu</i> _____	143
1.3.3. <i>Numai una dintre părți are titlu</i> _____	147
1.3.4. <i>Niciuna dintre părți nu are titlu</i> _____	147
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară _____	149
Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă _____	150
1. Situații de distins _____	150
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C. civ. _____	150
2.1. Precizări prealabile _____	150
2.2. Condiții referitoare la bunuri _____	151
2.3. Condiții referitoare la persoane _____	152
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor _____	154
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat _____	155
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la găsitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C. civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință _____	157
5. Ipoteza în care găsitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C. civ. _____	158
Secțiunea a 4-a. Efectele aditerii acțiunii în revendicare _____	159
1. Precizări introductive _____	159
2. Restituirea lucrului _____	160
3. Restituirea produselor și a fructelor _____	162
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor _____	163

CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE	
DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____	165
Secțiunea 1. Considerații generale _____	165
1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate _____	165
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată _____	166
Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie _____	167
1. Noțiune și caractere juridice _____	167
1.1. Noțiune _____	167
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie _____	168
2. Constituirea dreptului de superficie _____	169
3. Exercițarea dreptului de superficie _____	172
4. Stingerea dreptului de superficie _____	174
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie _____	174
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului _____	174
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare _____	175
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției _____	176
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie _____	176
Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct _____	177
1. Noțiune și caractere juridice _____	177
2. Constituirea dreptului de uzufruct _____	178
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului) _____	178
2.2. Modalitățile de constituire _____	180
2.3. Durata uzufructului _____	181
3. Efectele uzufructului _____	181
3.1. Drepturile uzufructuarului _____	181
3.2. Obligațiile uzufructuarului _____	186
3.3. Drepturile nudului proprietar _____	189
3.4. Obligațiile nudului proprietar _____	189
4. Stingerea uzufructului _____	190
Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație _____	191

Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute	193
1. Noțiune și caractere juridice	193
2. Clasificarea servituțiilor	194
3. Constituirea servituții	195
4. Exercițarea dreptului de servitute	196
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant	196
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit	197
4.3. Exercițarea servituției în caz de împărțire a fondurilor	198
5. Stingerea servituțiilor	199
CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA	202
Secțiunea 1. Fiducia	202
1. Noțiune și obiect	202
2. Izvoarele fiduciei	204
3. Părțile contractului de fiducie	205
4. Conținutul contractului de fiducie	206
5. Obligațiile fiduciarului	209
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie	209
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală	210
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului	210
7. Încetarea contractului de fiducie	212
Secțiunea a 2-a. Administrarea bunurilor altuia	213
1. Noțiune și reglementare	213
2. Administrarea colectivă și delegarea	214
3. Formele de administrare	216
3.1. Administrarea simplă	216
3.2. Administrarea deplină	217
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar	218
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții	221
6. Încetarea administrării	222

CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA	225
Secțiunea 1. Aspecte generale	225
1. Noțiunea de posesie	225
2. Elementele constitutive ale posesiei	225
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice	226
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal)	226
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie	227
4. Dobândirea și pierderea posesiei	230
4.1. Dobândirea posesiei	230
4.2. Pierderea posesiei	231
Secțiunea a 2-a. Viciile posesiei	232
1. Precizări introductive	232
2. Discontinuitatea	233
3. Violența	234
4. Clandestinitatea	235
Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei	236
1. Precizări introductive	236
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei	236
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei	236
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință	237
2. Posesia creează o prezumție de proprietate	238
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită	239
4. Acțiunile posesorii	240
4.1. Noțiune. Feluri	240
4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere)	241
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare)	242
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii	242
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia	245

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE PRINCIPALE	247
Secțiunea 1. Considerații generale	247
1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale	247
2. Precizări introductive	248
Secțiunea a 2-a. Accesiunea	251
1. Noțiune și clasificare	251
2. Accesiunea imobiliară naturală	251
3. Accesiunea imobiliară artificială	253
3.1. Considerații generale	253
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane	255
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia	256
3.3.1. <i>Situația autorului de bună-credință</i>	256
3.3.2. <i>Situația autorului de rea-credință</i>	259
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia	262
3.4.1. <i>Lucrările adăugate necesare</i>	262
3.4.2. <i>Lucrările adăugate utile</i>	263
3.4.3. <i>Lucrările adăugate voluptuare</i>	263
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului	264
3.6. Lucrările provizorii	264
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț	265
3.8. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință	265
4. Accesiunea mobilă	271
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane	271
4.2. Unirea a două bunuri mobile	271
Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea	272
1. Considerații generale	272

1.1. Noțiune și justificare _____	272
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune _____	272
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009 _____	273
1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii _____	273
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară _____	274
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară _____	276
4. Uzucapiunea mobilă _____	278
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare _____	278
5.1. Joncțiunea posesiilor _____	278
5.2. Calculul termenului uzucapiunii _____	280
6. Invocarea uzucapiunii _____	280
6.1. Invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare _____	280
6.2. Invocarea uzucapiunii imobiliare tabulare _____	283
6.3. Invocarea uzucapiunii mobiliare _____	284
Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea _____	284
Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească _____	285
CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ _____	288
Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la publicitatea imobiliară și la cartea funciară _____	288
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare _____	288
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară _____	288
1.2. Funcțiile publicității imobiliare _____	288
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare _____	289
2.1. Noțiunea de carte funciară _____	289
2.2. Caracteristicile cărții funciare _____	289
2.3. Structura cărții funciare _____	290
3. Obiectul cărții funciare _____	291
3.1. Obiectul material _____	291
3.2. Obiectul juridic _____	291
Secțiunea a 2-a. Principiile cărții funciare _____	292
1. Enumerarea principiilor _____	292
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii _____	292

3. Principiul publicității integrale _____	294
4. Principiul relativității înscrierii _____	295
5. Principiul priorității _____	296
6. Principiul forței probante și al publicității materiale _____	298
7. Principiul neutralității _____	301
8. Principiul specialității _____	302
9. Principiul legalității _____	302
Secțiunea a 3-a. Înscrierile în cartea funciară _____	303
1. Precizări introductive _____	303
2. Intabularea _____	304
3. Înscrierea provizorie _____	305
4. Notarea _____	307
Secțiunea a 4-a. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare _____	310
1. Noțiune și enumerare _____	310
2. Acțiunea în prestație tabulară _____	310
3. Acțiunea în justificare tabulară _____	311
4. Acțiunea în rectificare _____	311
TESTE GRILĂ _____	315
I. Patrimoniul _____	315
II. Dreptul de proprietate _____	317
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	329
IV. Acțiunea în revendicare _____	339
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	349
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	353
VII. Posesia _____	355
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	360
IX. Publicitatea imobiliară _____	367
RĂSPUNSURI _____	373
I. Patrimoniul _____	373
II. Dreptul de proprietate _____	373
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	374
IV. Acțiunea în revendicare _____	375

V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	375
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	376
VII. Posesia _____	376
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	376
IX. Publicitatea imobiliară _____	377
INDEX _____	379