

Cuprins

Capitolul I. Decizii în interesul legii	1
1. Locatarul exercită o posesie precară asupra imobilului ce face obiectul locațiunii. Imposibilitatea locatarului de a dobândi, prin uzucapiune, dreptul de proprietate	1
2. Posesii începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale și a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar. Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune	4
3. Imobile dobândite în temeiul Legii nr. 112/1995. Interdicția de înstrăinare timp de 10 ani de la dobândire nu se aplică executării silite	7
4. Acțiuni care au ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune în teritoriile în care s-au aplicat prevederile Decretului-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, în materia prescripțiilor achizitive împlinite după intrarea în vigoare a Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. Aplicabilitatea legii vechi	10
5. Contracte de închiriere având ca obiect locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 85/1992, republicată. Posibilitatea titularului de a cumpăra locuința	14
6. Regimul juridic al cererilor privind lichidarea pretențiilor referitoare la cheltuielile de înmormântare, ce reprezintă sarcinile pasivului succesoral. Caracterul prescriptibil sau imprescriptibil	17
Capitolul al II-lea. Moduri de dobândire a dreptului de proprietate.....	22
<i>Secțiunea 1. Moduri originare de dobândire a proprietății:</i>	
<i> accesiunea, uzucapiunea</i>	<i>22</i>
7. Accesiune imobiliară naturală. Dobândirea proprietății în temeiul art. 502 C. civ.....	22

8. Lucrări de construire și de extindere a unei construcții realizate de concubini pe terenul aparținând unuia dintre ei. Accesione imobiliară. Constructor de bună-credință 28
9. Construcție edificată de proprietarul terenului. Accesione imobiliară artificială. Calitate procesuală pasivă..... 33
10. Uzucapiune. Bun fără stăpân. Justificarea calității procesuale pasive a municipalității..... 36
11. Acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune. Chemarea în judecată a unității administrativ-teritoriale în care se găsește imobilul. Calitate procesuală pasivă..... 43
12. Teren expropriat prin decret al fostului Consiliu de Stat, urmat de demolarea construcției. Acțiune în constatarea condițiilor uzucapiunii promovată de foștii posesori, în contradictoriu cu o subdiviziune a unității administrativ-teritoriale în care se găsește imobilul, reprezentată prin primarul de sector. Lipsa calității procesuale pasive 46
13. Uzucapiunea, sancțiune împotriva adevăratului proprietar al imobilului. Calitate procesuală pasivă. Mijloace de dovadă 50
14. Acțiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune. Neîndeplinirea condiției de a poseda pentru sine terenul agricol supus legilor fondului funciar. Detenție precară 55
15. Uzucapiune. Condițiile posesiei utile pentru a duce la dobândirea dreptului de proprietate..... 58
16. Uzucapiune. Posesie neexercitată sub nume de proprietar. Efecte..... 63
17. Uzucapiune. Posesie clandestină. Efecte 66
18. Uzucapiune. Sancțiune împotriva proprietarului nediligent. Dovada dreptului de proprietate în patrimoniul celui chemat în judecată în calitate de pârât..... 71
19. Uzucapiunea de 30 de ani. Joncțiunea posesiilor 76
20. Dobândirea unui imobil prin act autentic de vânzare-cumpărare. Stăpânirea în fapt a unei suprafețe mai mari de teren. Invocarea uzucapiunii de la 10 la 20 de ani pentru excedentul de teren. Justul titlu 81
21. Uzucapiune. Condiții. Încheierea unui contract de închiriere între proprietar și chiriaș care simulează adevăratele

raporturi dintre părți exprimate într-o chitanță sub semnătură privată de vânzare-cumpărare. Just titlu.....	84
<i>Secțiunea a 2-a. Moduri derivate de dobândire a proprietății: legea, hotărârea judecătorească, succesiunea.....</i>	<i>92</i>
22. Transferul imobilelor proprietate publică a statului în care își desfășoară activitatea oficiilor poștale în administrarea Regiei Autonome Poșta Română.....	92
23. Proprietatea cooperăției de consum. Acțiune în constatarea dreptului.....	95
24. Bun imobil construit din fondurile unității economice de stat și inclus în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate. Dreptul chirieșului de a cumpăra în baza Legii nr. 85/1992.....	102
25. Titlu de proprietate emis în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991 pentru constituirea dreptului de proprietate. Condițiile în care se poate reconstitui sau constitui dreptul de proprietate persoanei îndreptățite.....	112
26. Drept de proprietate asupra unui imobil reconstituit în temeiul Legii nr. 18/1991, republicată. Acțiune în constatarea calității de bun inclus în masa succesorală. Inadmisibilitate.....	119
27. Dobândirea imobilului în procedura de executare silită. Act de adjudecare. Efecte. Acțiune în constatarea nulității absolute formulată de cel ce se pretinde adevăratul proprietar al bunului.....	123
28. Hotărâre judecătorească care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Condiții. Plata prețului convenit. Pact comisoriu. Efect constitutiv de drept.....	129
29. Hotărâre judecătorească care să țină loc de act de vânzare-cumpărare pentru un imobil. Prescripția dreptului material la acțiunea în executarea antecontractului de vânzare-cumpărare.....	134
30. Antecontract de vânzare-cumpărare a unui bun aflat în indiviziune, încheiat de un singur coproprietar. Îndeplinirea obligației promitentului-vânzător de a transmite proprietatea depinde de soarta bunului la partaj.....	137
31. Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare. Hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Condiții de fond. Calitate procesuală pasivă.....	142

32. Vânzarea-cumpărarea unui imobil printr-un înscris sub semnătură privată. Condiții de validitate a înscrisului. Calificarea operațiunii juridice. Pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare	145
33. Devoluțiune legală a moștenirii. Nerelevanța testamentului descoperit ulterior. Neîndeplinirea condițiilor de înscris nou pentru revizuirea hotărârii de partaj.....	151
34. Acte de acceptare a unei succesiuni. Transmiterea proprietății bunurilor din masa succesorală în patrimoniul succesiorului. Lipsa efectelor juridice în privința actelor ulterioare de renunțare expresă	156
35. Acțiune în constatarea vacanței succesorală de pe urma proprietarului imobilului, promovată de posesorul imobilului care tinde la dobândirea dreptului real de proprietate prin uzucapiune. Interes. Justul echilibru între interesul posesorului și pasivitatea Statului în a culege moștenirea vacantă	163
36. Dobândirea proprietății bunurilor prin succesiune. Condiția acceptării moștenirii în termenul legal.....	169
37. Moștenire testamentară. Nulitatea testamentului autentic pentru lipsa de discernământ a testatoarei.....	178
Capitolul al III-lea. Circulația juridică a bunurilor.....	185
<i>Secțiunea 1. Contracte translativă de proprietate</i>	<i>185</i>
38. Condiții de cumpărare a unei locuințe în baza Legii nr. 112/1995. Calitatea de chiriaș.....	185
39. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Acțiune în declararea nulității. Prescripția specială prevăzută de Legea nr. 10/2001	189
40. Contract de vânzare-cumpărare. Dobândirea unui imobil în baza Legii nr. 112/1995. Acțiune în anulare formulată de un fost coproprietar al imobilului. Prescripția dreptului la acțiune. Consecințe asupra cererii de restituire a bunului	197
41. Decret regal de anulare a unui act juridic civil și actelor subsecvente de transmitere a proprietății. Consecințe juridice.....	206
42. Contract de vânzare-cumpărare. Transmiterea dreptului de proprietate. Obligația cumpărătorului de plată a prețului	

	consemnat în contract. Preț fictiv. Mijloace juridice la îndemâna vânzătorului pentru neplata prețului	230
43.	Vânzare-cumpărare. Acțiune în anulare pentru consimțământ viciat prin violență	238
44.	Cauză imorală la încheierea actului de vânzare-cumpărare. <i>Nemo auditur propriam turpitudinem allegans</i> . Inaplicabilitatea acțiunii în evacuare	246
45.	Contract de vânzare-cumpărare. Condiția ca vânzătorul să fie proprietarul bunului. Vânzarea lucrului altuia. Sancțiune	251
46.	Vânzare-cumpărare. Turmă de oi. Momentul transferului dreptului de proprietate. Condiția ca vânzătorul să fie proprietarul bunului	256
47.	Vânzarea de către municipalitate a unui teren într-o stațiune la malul mării, cu obligația cumpărătorului de a edifica o construcție la termen. Pact comisoriu de gradul IV. Neîndeplinirea obligației din cauza stării de război. Rezoluțiune	261
48.	Terenul municipalității adus aport într-o asocierie în participațiune având ca obiect construirea unui bloc de locuințe. Efectele juridice produse de acordul de concesiune asupra cumpărătorului unui apartament din bloc	268
49.	Vânzarea-cumpărarea unui imobil. Garanția pentru evicțiune. Nerelevanța poziției subiective a părților la încheierea actului translativ de proprietate	277
50.	Contract de vânzare-cumpărare. Clauză de predare a posesiei bunului vândut la un termen ulterior convenit de părți. Refuzul de predare a imobilului pe motiv de nerealizare a unei condiții. Inexistența forței majore	282
51.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Plata parțială a prețului. Predarea posesiei bunului sub forma închirierii. Acțiune în restituirea părții de preț achitate	293
52.	Antecontract de vânzare-cumpărare. Rezoluțiune. Clauză de arvună	304
53.	Plata unei sume de bani. Contraprestație. Acordul real de voință al părților	315
54.	Contract de donație. Acțiune în constatarea nulității pentru fraudă și violență psihică	322
55.	Donația bunului altuia. Nulitate	333

<i>Secțiunea a 2-a. Contracte de administrare</i>	338
56. Contract de închiriere încheiat în baza O.U.G. nr. 40/1999. Expirarea duratei locațiunii. Evacuare. Reglementarea folosirii bunului în scopul protecției chiriașului trebuie să fie în echilibru cu protecția dreptului de proprietate....	338
57. Contract de închiriere a unui spațiu cu destinație social-culturală. Prorogare legală în baza O.U.G. nr. 40/1999. Ingerința nejustificată a statului în dreptul proprietarului de a se bucura de folosința bunului său. Evacuare	345
58. Locuință de serviciu. Încetarea locațiunii la încetarea raporturilor de muncă ale titularului de contract. Acte de folosință abuzive ale membrilor de familie. Evacuare.....	353
59. Contract de arendă. Obligația de plată a arendei	356
<i>Secțiunea a 3-a. Contracte de servicii</i>	362
60. Titluri de stat la purtător emise în 1941. Valorificare. Prescripția dreptului de a cere executarea.....	362
<i>Secțiunea a 4-a. Contracte aleatorii</i>	373
61. Contract de vânzare-cumpărare a unui imobil cu clauză de întreținere și rezerva dreptului de abitație viageră. Natura juridică a convenției. Rezoluțiunea contractului. Transformarea în bani a obligației de întreținere asumate de cumpărători. Plata prețului bunului înstrăinat.....	373
62. Contract de vânzare-cumpărare cu rezerva uzufructului viager și clauză de întreținere. Calificarea convenției drept contract de întreținere. Rezoluțiune	377
63. Contract de întreținere. Simulație sub forma contractului de vânzare-cumpărare.....	383
Capitolul al IV-lea. Publicitatea imobiliară	391
64. Imobil dobândit de un cetățean străin sub imperiul Constituției din 1991. Intabularea dreptului în cartea funciară.....	391
65. Imobil aflat în proprietatea statului. Drept de administrare aparținând unei regii autonome. Condiții pentru intabularea dreptului.....	395
66. Revendicare imobiliară. Efectele declarative ale hotărârii judecătorești. Imposibilitatea intabulării în absența titlului translativ sau constitutiv	399

67. Înscrierea dreptului de proprietate în registrul de transcripțiuni imobiliare. Notarea privilegiului vânzătorului pentru plata restului de preț. Efecte	403
68. Publicitate imobiliară. Erori în documentația cadastrală întocmită în vederea intabulării unui imobil. Îndreptarea erorii în cartea funciară. Acțiune în răspundere patrimonială îndreptată împotriva oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară.....	406
69. Acțiune în rectificare de carte funciară. Condiții pentru rectificarea înscrierilor.....	411
70. Notarea unui litigiu în cartea funciară. Lipsa oricărui element de identificare a imobilului din punct de vedere cadastral. Persoanele împotriva cărora poate opera notarea litigiului	414
71. Promisiune de vânzare-cumpărare. Notarea dreptului de creanță în cartea funciară. Competențele registratorului de carte funciară.....	421
72. Notarea în cartea funciară a unei promisiuni de vânzare-cumpărare a imobilului situat în teritoriile supuse publicității prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938. Condiții pentru radierea notării	426
73. Adjudecarea unui imobil supus publicității imobiliare prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938. Anularea actului de executare silită. Acțiune în rectificarea cărții funciare.....	428
74. Drept de proprietate asupra unui apartament și a dependințelor înscris în cartea funciară în baza unui act autentic translativ de proprietate. Acțiune în rectificarea cărții funciare în sensul cotei indivize din dreptul asupra podului. Condiții	431
75. Construcție înstrăinată prin act sub semnătură privată anterior modificării Legii nr. 7/1996 prin O.U.G. nr. 41/2004. Cerere de intabulare formulată după modificarea legii. Forma autentică a actului translativ de proprietate necesară pentru intabulare	435
76. Parcelă având două numere poștale, identificată cu numere cadastrale diferite. Acțiune în rectificarea notării suprapunerii în cartea funciară.....	441
Index alfabetic	451