

Cuprins

CAPITOL PRELIMINAR. PATRIMONIUL.....	1
1. Noțiunea de patrimoniu.....	1
2. Elementele patrimoniului.....	1
3. Caracterele juridice ale patrimoniului.....	2
4. Funcțiile patrimoniului.....	5
4.1. Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari.....	5
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal....	6
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmi- siunea cu titlu universal.....	7
5. Enumerarea drepturilor reale principale.....	9
CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE.....	10
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE..	10
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate.....	10
2. Formele dreptului de proprietate.....	11
SECȚIUNEA A 2-A. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	12
1. Noțiune.....	12
2. Titularii dreptului de proprietate privată.....	13
3. Obiectul dreptului de proprietate privată.....	14
4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată.....	15
4.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate.....	15
4.2. Posesia (<i>ius possidendi</i>).....	15
4.3. Folosința (<i>ius utendi și ius fruendi</i>)	15
4.4. Dispoziția (<i>ius abutendi sau abusus</i>).....	16
5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată.....	16
5.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate.....	16
5.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut.....	17
5.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv.....	17
5.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu.....	18

6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată.....	18
6.1. Considerații generale.....	18
6.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil.....	21
6.2.1. <i>Limite referitoare la folosirea apelor.....</i>	21
6.2.2. <i>Picătura streșinii.....</i>	23
6.2.3. <i>Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații.....</i>	23
6.2.4. <i>Limite privind vederea asupra proprietății vecinului.....</i>	23
6.2.5. <i>Limite referitoare la dreptul de trecere.....</i>	24
6.2.6. <i>Alte limite legale.....</i>	26
6.3. Limite convenționale (voluntare).....	26
7. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată..	28
8. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată.....	29
8.1. Realizarea și desființarea construcțiilor.....	29
8.2. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată.....	34
8.2.1. <i>Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil.....</i>	34
8.2.2. <i>Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi...34</i>	34
8.2.3. <i>Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor.....</i>	36
8.2.4. <i>Dreptul de preempțiune.....</i>	37
SECȚIUNEA A 3-A. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ.....	40
1. Noțiuni.....	40
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică.....	41
3. Obiectul dreptului de proprietate publică.....	42
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică.....	44
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	45
5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice.....	45
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	46
6. Exercițarea dreptului de proprietate publică.....	52
6.1. Considerații generale.....	52
6.2. Dreptul de administrare.....	54
6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică.....	57
6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică.....	60
6.5. Dreptul de folosință gratuită.....	61
7. Încetarea dreptului de proprietate publică.....	62

CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	63
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	63
SECȚIUNEA A 2-A. PROPRIETATEA COMUNĂ.....	65
1. Considerații introductive.....	65
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea).....	65
2.1. Noțiune. Clasificare. Presumpția de coproprietate.....	65
2.2. Coproprietatea obișnuită.....	66
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari.....	66
2.2.2. Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate.....	67
2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun.....	68
2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății.....	73
2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept.....	73
2.2.6. Acțiunile în justiție.....	74
2.2.7. Obligațiile coproprietarilor.....	77
2.2.8. Încetarea coproprietății obișnuite.....	77
2.3. Coproprietatea forțată.....	78
2.3.1. Aspecte generale.....	78
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți.....	79
2.3.3. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune.....	82
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie.....	84
3. Proprietatea comună în devălmășie.....	84
3.1. Noțiune.....	84
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei.....	85
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei.....	85
4. Partajul.....	85
4.1. Noțiune.....	85
4.2. Felurile partajului.....	86
4.3. Imprescriptibilitatea partajului.....	87
4.4. Suspendarea partajului.....	87
4.5. Modulile de împărțire.....	88
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor.....	88
4.7. Efectele partajului.....	89

SECȚIUNEA A 3-A. PROPRIETATEA PERIODICĂ, PROPRIETATEA REZOLUBILĂ ȘI PROPRIETATEA ANULABILĂ.....	92
1. Proprietatea periodică.....	92
2. Proprietatea rezolubilă.....	94
3. Proprietatea anulabilă.....	94
CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE.....	96
SECȚIUNEA 1. ASPECTE GENERALE REFERITOARE LA ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ.....	96
1. Noțiuni și caractere generale.....	96
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni.....	96
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie.....	96
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie.....	97
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie.....	98
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire.....	98
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate.....	99
2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare.....	100
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare.....	101
3. Calitatea procesuală.....	101
SECȚIUNEA A 2-A. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ.....	104
1. Proba dreptului de proprietate.....	104
1.1. Considerații introductive.....	104
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare.....	106
1.3. Situații posibile.....	108
1.3.1. <i>Precizări</i>	108
1.3.2. <i>Ambele părți dețin titlu</i>	109
1.3.3. <i>Numai una dintre părți are titlu</i>	112
1.3.4. <i>Niciuna dintre părți nu are titlu</i>	112
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară.....	113
SECȚIUNEA A 3-A. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE MOBILIARĂ.....	115
1. Situații de distins.....	115
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ.....	115
2.1. Precizări prealabile.....	115
2.2. Condiții referitoare la bunuri.....	116

2.3. Condiții referitoare la persoane.....	117
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor.....	119
3. Revendicarea de la terțului dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat	120
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ. sau de la terțului dobânditor de rea-credință.....	122
5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ.....	122
SECȚIUNEA A 4-A. EFECTELE ADMITERII ACȚIUNII ÎN REVENDICARE.....	125
1. Precizări introductive.....	125
2. Restituirea lucrului.....	125
3. Restituirea produselor și a fructelor.....	126
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor.....	127
CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	130
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE.....	130
1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.....	130
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată.....	131
SECȚIUNEA A 2-A. DREPTUL DE SUPERFICIE.....	132
1. Noțiune și caractere juridice.....	132
1.1. Noțiune.....	132
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie.....	132
2. Constituirea dreptului de superficie.....	133
3. Exercițarea dreptului de superficie.....	136
4. Stingerea dreptului de superficie.....	137
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie.....	137
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului.....	138
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare.....	139
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției.....	139
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie.....	140
SECȚIUNEA A 3-A. DREPTUL DE UZUFRUCT.....	141
1. Noțiune și caractere juridice.....	141

2. Constituirea dreptului de uzufruct.....	142
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului).....	142
2.2. Modalitățile de constituire.....	143
2.3. Durata uzufructului.....	144
3. Efectele uzufructului.....	145
3.1. Drepturile uzufructuarului.....	145
3.2. Obligațiile uzufructuarului.....	149
3.3. Drepturile nudului proprietar.....	151
3.4. Obligațiile nudului proprietar.....	151
4. Stingerea uzufructului.....	152
SECȚIUNEA A 4-A. DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE.....	154
SECȚIUNEA A 5-A. DREPTUL DE SERVITUTE.....	156
1. Noțiuni și caractere juridice.....	156
2. Clasificarea servituțiilor.....	157
3. Constituirea servituției.....	158
4. Exercițarea dreptului de servitute.....	158
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant.....	158
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit.....	159
4.3. Exercițarea servituției în caz de împărțire a fondurilor.....	160
5. Stingerea servituțiilor.....	160
CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA..163	
SECȚIUNEA 1. FIDUCIA.....	163
1. Noțiuni și obiect.....	163
2. Izvoarele fiduciei.....	165
3. Părțile contractului de fiducie.....	165
4. Conținutul contractului de fiducie.....	167
5. Obligațiile fiduciarului.....	169
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie.....	169
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală.....	171
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului.....	171
7. Încetarea contractului de fiducie.....	172
SECȚIUNEA A 2-A. ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA.....	174
1. Noțiuni și reglementare.....	174

2. Administrarea colectivă și delegarea.....	175
3. Formele de administrare.....	177
3.1. Administrarea simplă.....	177
3.2. Administrarea deplină.....	178
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar.....	178
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții.....	182
6. Încetarea administrării.....	182
CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA.....	185
SECȚIUNEA 1. ASPECTE GENERALE.....	185
1. Noțiunea de posesie.....	185
2. Elementele constitutive ale posesiei.....	185
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice.....	186
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal).....	186
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie.....	187
4. Dobândirea și pierderea posesiei.....	189
4.1. Dobândirea posesiei.....	189
4.2. Pierderea posesiei.....	190
SECȚIUNEA A 2-A. VICIILE POSESIEI.....	192
1. Precizări introductive.....	192
2. Discontinuitatea.....	193
3. Violența.....	193
4. Clandestinitatea.....	194
SECȚIUNEA A 3-A. EFECTELE POSESIEI.....	195
1. Precizări introductive.....	195
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei.....	195
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei.....	195
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință.....	195
2. Posesia creează o prezumție de proprietate	197
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea în proprietate a fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită	197
4. Acțiunile posesorii.....	198
4.1. Noțiune. Feluri.....	198

4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere).....	199
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare).....	200
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii.....	200
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia.....	202

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE PRINCIPALE.....204

SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE.....204

1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale.....	204
2. Precizări introductive.....	204

SECȚIUNEA A 2-A. ACCESIUNEA.....208

1. Noțiuni și clasificare.....	208
2. Accesiunea imobiliară naturală.....	208
3. Accesiunea imobiliară artificială.....	210
3.1. Considerații generale.....	210
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane.....	212
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	213
3.3.1. Situația autorului de bună-credință.....	213
3.3.2. Situația autorului de rea-credință.....	216
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	218
3.4.1. Lucrările adăugate necesare.....	218
3.4.2. Lucrările adăugate utile.....	219
3.4.3. Lucrările adăugate voluptuare.....	220
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului.....	220
3.6. Lucrările provizorii.....	221
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț.....	221
3.8. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință.....	221
4. Accesiunea mobilă.....	227
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane.....	227
4.2. Unirea a două bunuri mobile.....	227

SECȚIUNEA A 3-A. UZUCAPIUNEA.....	228
1. Considerații generale.....	228
1.1. Noțiune și justificare.....	228
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune.....	228
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009.....	229
1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii.....	229
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară.....	230
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară.....	231
4. Uzucapiunea mobilă.....	233
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare.....	234
5.1. Joncțiunea posesiilor.....	234
5.2. Calculul termenului uzucapiunii.....	235
5.3. Invocarea uzucapiunii.....	236
SECȚIUNEA A 4-A. OCUPAȚIUNEA.....	237
SECȚIUNEA A 5-A. HOTĂRĂREA JUDECĂTOREASCĂ.....	238
CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ.....	241
SECȚIUNEA 1. CONSIDERAȚII GENERALE REFERITOARE LA PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI LA CARTEA FUNCİARĂ.....	241
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare.....	241
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară.....	241
1.2. Funcțiile publicității imobiliare.....	241
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare.....	241
2.1. Noțiunea de carte funciară.....	241
2.2. Caracteristicile cărții funciare.....	242
2.3. Structura cărții funciare.....	242
3. Obiectul cărții funciare.....	243
3.1. Obiectul material.....	243
3.2. Obiectul juridic.....	244
SECȚIUNEA A 2-A. PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCİARE.....	245
1. Enumerarea principiilor.....	245
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii.....	245
3. Principiul publicității integrale.....	247

4. Principiul relativității înscrierii.....	247
5. Principiul priorității.....	249
6. Principiul forței probante și al publicității materiale.....	251
7. Principiul neutralității.....	253
8. Principiul specialității.....	254
9. Principiul legalității.....	254
SECȚIUNEA A 3-A. ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ.....	255
1. Precizări introductive.....	255
2. Intabularea.....	256
3. Înscrierea provizorie.....	257
4. Notarea.....	258
SECȚIUNEA A 4-A. ACȚIUNILE ÎN JUSTIȚIE SPECIFICE CĂRȚII FUNCİARE.....	262
1. Noțiuni și enumerare.....	262
2. Acțiunea în prestație tabulară.....	262
3. Acțiunea în justificare tabulară.....	263
4. Acțiunea în rectificare.....	263
ANEXĂ.....	267
TESTE GRILE.....	267
I. Patrimoniul.....	267
II. Dreptul de proprietate.....	269
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată.....	281
IV. Acțiunea în revendicare.....	289
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată.....	299
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia.....	303
VII. Posesia.....	304
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale.....	310
IX. Publicitatea imobiliară.....	316
RĂSPUNSURI.....	322
I. Patrimoniul.....	322
II. Dreptul de proprietate.....	322
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată.....	323

IV. Acțiunea în revendicare.....	323
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată.....	324
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia.....	324
VII. Posesia.....	324
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale.....	324
IX. Publicitatea imobiliară.....	325
INDEX.....	327