

Cuprins

Abrevieri.....	5
CAPITOLUL I. PATRIMONIUL ȘI DREPTURILE PATRIMONIALE.....	7
1.1. Patrimoniul	7
1.1.1. Probleme generale	7
1.1.2. Reglementările legale	8
1.1.3. Noțiunea de patrimoniu	11
1.1.4. Teorii cu privire la patrimoniu.....	13
1.1.4.1. Teoria personalistă a patrimoniului (teoria patrimoniului personalitate)	13
1.1.4.2. Teoria patrimoniului de afecțiune (teoria patrimoniului scop)	15
1.1.4.3. Concluzii.....	16
1.1.5. Caracterele juridice ale patrimoniului.	17
1.1.5.1. Patrimoniul este o universalitate juridică.	17
1.1.5.2. Orice persoană are un patrimoniu.....	18
1.1.5.3. Unicitatea patrimoniului	18
1.1.5.4. Inalienabilitatea patrimoniului.....	18
1.1.5.5. Divizibilitatea patrimoniului.....	19
1.1.6. Funcțiile patrimoniului	21
1.1.6.1. Gajul general al creditorilor chirografari	22
1.1.6.2. Subrogația reală cu titlu universal	24
1.1.6.3. Transmisiunea universală sau cu titlu universal	26
1.2. Drepturile reale și drepturile de creanță.....	27
1.2.1. Considerații generale	27
1.2.2. Drepturile reale	27
1.2.2.1. Definiția drepturilor reale	27
1.2.2.2. Caracterele juridice ale drepturilor reale	28
1.2.2.3. Critica teoriei dreptului real.....	28
1.2.3. Drepturile de creanță	30
1.2.3.1. Definiția drepturilor de creanță.....	30
1.2.3.2. Caracterele juridice ale drepturilor de creanță.....	31
1.2.3.3. Comparatie între drepturile reale și drepturile de creanță.....	31
1.2.3.4. Obligațiile reale	32
1.2.3.4.1. Obligațiile reale de a face (<i>propter rem</i>)	33
1.2.3.4.2. Obligațiile opozabile și terților (<i>scriptae in rem</i>)	36
1.2.4. Clasificarea drepturilor reale	37
1.2.4.1. Clasificarea drepturilor reale după natura bunurilor care constituie obiectul acestora	37
1.2.4.2. Clasificarea drepturilor reale după cum au sau nu o existență de sine stătătoare	37
1.2.4.2.1. Drepturile reale principale	37
1.2.4.2.2. Drepturile reale accesorii.....	37

1.3. Fiducia	38
1.3.1. Cadrul legal și considerații introductive	38
1.3.2. Modurile de constituire a fiduciei	40
1.3.3. Părțile contractului de fiducie	41
1.3.4. Conținutul contractului de fiducie, denunțarea, modificarea și revocarea acestuia	42
1.3.5. Cerința înregistrării fiscale	42
1.3.6. Precizarea calității fiduciarului	43
1.3.7. Obligația fiduciarului de a da socoteală, puterile și remunerarea acestuia	44
1.3.8. Limitarea răspunderii în funcție de separația maselor patrimoniale	44
1.3.9. Răspunderea fiduciarului pentru prejudiciile cauzate și înlocuirea acestuia	44
1.3.10. Încetarea contractului de fiducie	45
1.4. Administrarea bunurilor altuia	46
1.4.1. Cadrul legal și considerații introductive	46
1.4.2. Formele de administrare	47
1.4.3. Regimul juridic al administrării	47
1.4.3.1. Obligațiile administratorului față de beneficiar	48
1.4.3.2. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raport cu terții	49
1.4.3.3. Inventar, garanții și asigurare	50
1.4.3.4. Administrarea colectivă și delegarea	50
1.4.3.5. Plasamentele	51
1.4.3.6. Repartiția profiturilor și a pierderilor	51
1.4.3.7. Darea de seamă anuală	52
1.4.4. Încetarea administrării	52
1.4.4.1. Cauzele de încetare	52
1.4.4.2. Darea de seamă și predarea bunurilor	53
CAPITOLUL II. POSESIA	54
2.1. Probleme generale	54
2.1.1. Definiția posesiei	54
2.1.2. Elementele posesiei	57
2.1.3. Caracterele juridice ale posesiei	57
2.2. Teorii cu privire la posesie	58
2.3. Posesia și detenția precară	59
2.4. Dobândirea și pierderea posesiei	60
2.4.1. Dobândirea posesiei	60
2.4.2. Pierderea posesiei	60
2.5. Dovada posesiei	61
2.6. Calitățile și viciile posesiei	61
2.6.1. Calitățile posesiei	61
2.6.2. Viciile posesiei	63
2.6.2.1. Echivocul	63

2.6.2.2. Discontinuitatea	64
2.6.2.3. Violența	65
2.6.2.4. Clandestinitatea	66
2.6.3. Precaritatea	67
2.6.3.1. Detenția precară	67
2.6.3.2. Caracterele juridice ale precarității	68
2.6.3.3. Intervertirea precarității	68
2.7. Efectele posesiei	70
2.7.1. Probleme generale	70
2.7.2. Prezumția de proprietate	70
2.7.3. Dobândirea fructelor de către posesorul de bună-credință	72
2.7.4. Acțiunile posesorii	74
2.7.4.1. Noțiune și cadrul legal	74
2.7.4.2. Caractere juridice	75
2.7.4.3. Acțiunea posesorie în complângere	76
2.7.4.4. Acțiunea posesorie în reintegrare	77
2.7.4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat	78
CAPITOLUL III. PROPRIETATEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE	80
3.1. Probleme generale	80
3.2. Definiția dreptului de proprietate	82
3.3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate	85
3.3.1. Prezentare generală	85
3.3.2. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate	85
3.3.3. Caracterul absolut al dreptului de proprietate	86
3.3.4. Caracterul perpetuu și transmisibil al dreptului de proprietate	88
3.4. Atributele dreptului de proprietate	89
3.4.1. Posesia, atribut al dreptului de proprietate (jus utendi)	89
3.4.2. Folosința, atribut al dreptului de proprietate (jus fruendi)	89
3.4.3. Dispoziția, atribut al dreptului de proprietate (jus abutendi)	90
3.5. Formele dreptului de proprietate	90
3.5.1. Considerații introductive	90
3.5.2. Proprietatea publică	92
3.5.2.1. Cadrul legal	92
3.5.2.2. Noțiunea domeniului public	93
3.5.2.2.1. Domeniul public al statului	100
3.5.2.2.2. Domeniul public al județelor	103
3.5.2.2.3. Domeniul public al comunelor, orașelor și al municipiilor	103
3.5.2.3. Exercițarea drepturilor asupra domeniului public	103
3.5.2.4. Distanța dintre domeniul public și domeniul privat	107
3.5.2.5. Regimul juridic al proprietății publice	110
3.5.2.6. Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice	113
3.5.2.6.1. Dreptul de administrare	113
3.5.2.6.2. Dreptul de concesiune	116

3.5.2.6.3. Dreptul de folosință cu titlu gratuit.....	119
3.5.2.6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică.....	121
3.5.2.7. Domeniul privat.....	121
3.5.2.8. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate de către stat	122
3.5.2.8.1. Naționalizarea.....	122
3.5.2.8.2. Exproprierea	127
3.5.2.8.3. Rechiziția.....	128
3.5.2.8.4. Confiscarea.....	128
3.5.2.8.5. Bunurile fără stăpân și cele abandonate.....	130
3.5.2.8.6. Comoara sau tezaurul	130
3.5.2.8.7. Succesiunile vacante.....	131
3.5.2.8.8. Amenda.....	131
3.5.2.8.9. Impozitele și taxele de timbru.....	131
3.5.2.8.10. Bunurile rămase urmare lichidării persoanei juridice.....	131
3.5.2.8.11. Dobândirea unor bunuri din patrimoniul cultural național	132
3.5.2.8.12. Dobândirea terenurilor aferente construcțiilor înstrăinate în condițiile art. 30 din Legea nr. 58/1974.....	132
3.5.2.8.13. Dobândirea unor terenuri în municipii și orașe	132
3.5.2.8.14. Dobândirea de către stat a unor locuințe, în condițiile art. 52 din Legea nr. 4/1973.....	133
3.5.2.8.15. Dobândirea de terenuri agricole de către stat în condițiile art. 45 din Legea nr. 59/1974.....	133
3.5.2.8.16. Dobândirea de către stat a dreptului de proprietate asupra unor imobile.....	133
3.5.2.8.17. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri care nu au fost dobândite în mod licit	135
3.5.2.8.18. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri prin donație sau legat	135
3.5.2.8.19. Trecerea în proprietatea statului a unor bunuri prin convenție cu titlu oneros.....	135
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.....	135
3.5.2.9. Stingerea dreptului de proprietate publică.....	135
3.5.2.10. Apărarea dreptului de proprietate publică	136

CAPITOLUL IV. REGIMUL JURIDIC AL UNOR CATEGORII DE BUNURI .. 137

4.1. Regimul juridic al circulației terenurilor	137
4.1.1. Scurtă analiză a evoluției reglementărilor legale cu privire la circulația juridică a terenurilor	137
4.1.2. Circulația juridică a terenurilor conform reglementărilor Codului civil.....	141
4.1.3. Circulația juridică a terenurilor din fondul forestier	142
4.1.4. Dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizi și de către persoanele juridice străine.....	144

4.2. Circulația juridică a construcțiilor	151
4.2.1. Scurtă analiză a evoluției reglementărilor legale cu privire la circulația juridică a construcțiilor	151
4.2.2. Cadrul legal	153
4.2.3. Circulația juridică a construcțiilor conform reglementărilor actuale	153

CAPITOLUL V. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ

5.1. Considerații introductive	156
5.2. Dreptul de proprietate rezolubilă sau revocabilă	157
5.2.1. Noțiunea și importanța dreptului de proprietate rezolubilă	157
5.2.2. Efectele dreptului de proprietate rezolubilă	160
5.3. Dreptul de proprietate anulabilă	161
5.3.1. Noțiunea dreptului de proprietate anulabilă	161
5.3.2. Efectele dreptului de proprietate anulabilă	162
5.4. Dreptul de proprietate comună	163
5.4.1. Considerații generale	163
5.4.2. Natura juridică a dreptului de proprietate comună	164
5.4.3. Aspecte de ordin terminologic	164
5.5. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)	165
5.5.1. Considerații introductive	165
5.5.2. Formele dreptului de proprietate comună pe cote-părți	165
5.5.3. Cadrul legal	166
5.5.4. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită	166
5.5.4.1. Considerații generale	166
5.5.4.2. Exercițarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită	167
5.5.4.2.1. Drepturile coproprietarilor asupra bunului în materialitatea sa	167
5.5.4.2.2. Drepturile coproprietarilor asupra cotei-părți ideale din dreptul de proprietate	174
5.5.4.2.3. Obligațiile coproprietarilor referitoare la bunul comun	175
5.5.4.3. Încetarea proprietății comune pe cote-părți obișnuite	175
5.5.5. Proprietatea comună pe cote-părți forțată	186
5.5.5.1. Considerații generale	186
5.5.5.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate comună pe cote-părți forțată	186
5.5.5.3. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	187
5.5.5.4. Cazuri de proprietate comună pe cote-părți forțată	189
5.5.5.4.1. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	189
5.5.5.4.2. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra despărțiturilor dintre două imobile	195
5.5.5.4.3. Dreptul de proprietate periodică	198

5.5.5.4.4. Proprietatea comună pe cote-părți forțată asupra amintirilor de familie	204
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	205
5.6. Dreptul de proprietate comună în devălmășie	205
5.7. Analiză comparativă între dreptul de proprietate comună pe cote-părți și dreptul de proprietate comună în devălmășie	207
5.7.1. Asemănări	207
5.7.2. Deosebiri	207

CAPITOLUL VI. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....

6.1. Probleme generale	209
6.1.1. Aspecte introductive	209
6.1.2. Noțiuni	210
6.1.3. Natura juridică a dezmembrămintelor dreptului de proprietate	211
6.1.4. Scurtă prezentare	212
6.2. Dreptul de uzufruct	215
6.2.1. Definiția dreptului de uzufruct	215
6.2.2. Caracterele juridice ale dreptului de uzufruct	216
6.2.3. Conținutul dreptului de uzufruct	218
6.2.4. Obiectul dreptului de uzufruct	219
6.2.5. Modurile de constituire a uzufructului	221
6.2.6. Exercițarea dreptului de uzufruct	224
6.2.6.1. Drepturile uzufructuarului	224
6.2.6.2. Obligațiile uzufructuarului	230
6.2.6.3. Drepturile nudului proprietar	235
6.2.6.4. Obligațiile nudului proprietar	237
6.2.7. Stingerea uzufructului	238
6.2.8. Lichidarea uzufructului	240
6.3. Dreptul de uz	241
6.4. Dreptul de abitație	242
6.5. Dreptul de servitute	244
6.5.1. Definiția servituții	244
6.5.2. Caracterele juridice ale servituții	245
6.5.3. Clasificarea servituțiilor	247
6.5.3.1. După obiect	247
6.5.3.2. După modul în care se manifestă	247
6.5.3.3. După modul de exercitare	248
6.5.4. Constituirea servituțiilor	248
6.5.5. Exercițarea dreptului de servitute	249
6.5.5.1. Drepturile proprietarului fondului dominant	249
6.5.5.2. Obligațiile proprietarului fondului dominant	249

6.5.5.3. Drepturile proprietarului fondului aservit.....	250
6.5.5.4. Obligațiile proprietarului fondului aservit.....	250
6.5.6. Stingerea servituțiilor.....	251
6.5.7. Acțiuni în justiție exercitate de proprietarul fondului dominant și de proprietarul fondului aservit.....	252
6.6. Dreptul de superficie.....	252
6.6.1. Definiția dreptului de superficie.....	252
6.6.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie.....	254
6.6.3. Constituirea dreptului de superficie.....	255
6.6.4. Exercițarea dreptului de superficie.....	259
6.6.5. Stingerea dreptului de superficie.....	260
6.7. Dreptul de folosință.....	262

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

7.1. Elemente introductive.....	264
7.2. Clasificare.....	265
7.3. Legea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.....	266
7.4. Tradițiunea.....	267
7.5. Ocupațiunea.....	268
7.5.1. Noțiune.....	268
7.5.2. Situații reglementate de lege.....	269
7.6. Hotărârea judecătorească.....	272
7.7. Convenția.....	274
7.8. Accesiunea.....	276
7.8.1. Probleme generale.....	276
7.8.2. Accesiunea imobiliară naturală.....	278
7.8.2.1. Aluviunea.....	278
7.8.2.2. Avulsiunea.....	279
7.8.2.3. Accesiunea albiilor râurilor, a insulelor și a prundișurilor.....	280
7.8.2.4. Accesiunea naturală asupra animalelor.....	281
7.8.3. Accesiunea imobiliară artificială.....	282
7.8.3.1. Probleme generale.....	282
7.8.3.2. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	284
7.8.3.3. Reglementarea unor situații speciale.....	288
7.8.4. Accesiunea mobilă.....	292
7.9. Uzucapiunea.....	294
7.9.1. Noțiunea și sediul materiei.....	294
7.9.2. Utilitatea și justificarea uzucapiunii.....	294
7.9.3. Bunurile care pot fi uzucapate.....	295
7.9.4. Felurile uzucapiunii.....	296
7.9.5. Uzucapiunea imobiliară.....	297
7.9.5.1. Uzucapiunea imobiliară extratabulară.....	297

7.9.5.2. Uzucapiunea imobiliară tabulară	298
7.9.5.3. Joncțiunea posesiilor	298
7.9.5.4. Termenul uzucapiunii	299
7.9.6. Uzucapiunea mobiliară	300

CAPITOLUL VIII. LIMITELE ȘI RESTRICȚIILE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ

8.1. Aspecte generale	301
8.2. Restricții ale dreptului de proprietate stabilite prin lege	306
8.2.1 Restricții în interes public	306
8.2.2. Restricții în interes privat	307
8.2.2.1. Reglementări privind folosirea apelor	308
8.2.2.2. Reglementări privind picătura streșinii și privind distanța și lucrările intermediare pentru construcții, lucrări și plantații	309
8.2.2.3. Reglementări privind vederea asupra proprietății vecinului	310
8.2.2.4. Reglementări privind dreptul de trecere	310
8.2.2.5. Alte limite legale	311
8.3. Limite ale dreptului de proprietate stabilite pe cale convențională	312
8.4. Limite ale dreptului de proprietate stabilite pe cale judecătorească	314
8.5. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	315
8.5.1. Probleme generale	315
8.5.2. Obiectul exproprierii	317
8.5.3. Procedura exproprierii	318
8.5.4. Transferul dreptului de proprietate	321
8.5.5. Efectele exproprierii	322
8.5.6. Protecția proprietarului imobilului expropriat	322

CAPITOLUL IX. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

9.1. Considerații generale	326
9.2. Mijloace juridice de apărare a dreptului de proprietate	326
9.2.1. Mijloace juridice indirecte sau nespecifice	326
9.2.2. Mijloace juridice directe sau specifice	327
9.2.2.1. Acțiunile petitorii	328
9.2.2.2. Acțiunile posesorii	329
9.2.2.3. Acțiunea în grănițuire	331
9.2.2.4. Acțiunea negatorie	335
9.2.2.5. Acțiunea confesorie	335
9.2.2.6. Acțiunea în prestație tabulară	336
9.3. Acțiunea în revendicare	337
9.3.1. Noțiune	337
9.3.2. Caractere juridice	339
9.3.3. Condiții de exercitare	340
9.4. Acțiunea în revendicare imobiliară	342
9.4.1. Probleme generale	342

9.4.2. Proba dreptului de proprietate	342
9.4.3. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare	346
9.4.4. Efecte	346
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	348
9.4.6. Acțiunea în revendicare imobiliară în sistemul de carte funciară reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938	351
9.5. Acțiunea în revendicare mobilă	352
9.5.1. Reglementările Codului civil în materia acțiunii în revendicare mobilă	352
9.5.2. Dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	352
9.5.3. Bunurile cu privire la care sunt aplicabile dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	353
9.5.4. Persoanele care sunt în măsură să invoce dispozițiile Codului civil privind dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	353
9.5.5. Condițiile posesiei terțului dobânditor pentru aplicarea regulii art. 937 alin. (1) din Codul civil	355
9.5.6. Revendicarea bunului mobil pierdut sau furat de la posesorul de bună-credință	356
9.5.7. Revendicarea bunurilor de la hoț, de la găsitör sau de la terț dobânditor de rea-credință	357
9.6. Revendicarea bunurilor proprietate publică	358
CAPITOLUL X. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ	359
10.1. Probleme generale	359
10.1.1. Noțiune	359
10.1.2. Obiective	360
10.2. Sistemele de publicitate imobiliară	361
10.2.1. Prezentare generală	361
10.2.2. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni	361
10.2.2.1. Cadrul legal	361
10.2.2.2. Felurile înregistrărilor	362
10.2.2.3. Sancțiunea lipsei transcrierii sau înscrierii	364
10.2.2.4. Critica sistemului	364
10.2.3. Sistemul de publicitate al cărților funciare	365
10.2.3.1. Noțiune	365
10.2.3.2. Evoluția istorică	366
10.2.3.3. Cadrul legal	367
10.2.3.4. Conținutul cărților funciare	367
10.2.3.5. Principiile sistemului cărților funciare	368
10.2.3.6. Înscrierile	370
10.2.3.7. Acțiunile de carte funciară	372

10.2.3.7.1. Acțiunea în prestație tabulară	372
10.2.3.7.2. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în cartea funciară.....	374
10.3. Sistemul de publicitate imobiliară reglementat de dispozițiile Legii nr. 7/1996, modificată și de dispozițiile noului Cod civil.....	376
10.3.1. Cadastrul general și funcțiile acestuia	376
10.3.2. Conținutul cărții funciare.....	380
10.3.3. Principiile sistemului de publicitate al Legii nr. 7/1996, modificată și ale noului Cod civil	381
10.3.4. Înscrierile în cartea funciară	386
10.3.4.1. Intabularea	387
10.3.4.2. Înscrierea provizorie	389
10.3.4.3. Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice	389
10.3.4.4. Rectificarea înscrierilor în cartea funciară.....	391
10.3.5. Acțiunile privind publicitatea imobiliară.....	392
10.3.5.1. Acțiunea în prestație tabulară	392
10.3.5.2. Acțiunea în justificare tabulară	393
10.3.5.3. Acțiunea în rectificare tabulară.....	393
Bibliografie.....	397