

Cuprins

CAPITOLUL I. PATRIMONIUL	1
Secțiunea 1. Noțiunea de patrimoniu	1
Secțiunea a 2-a. Teoriile clasice asupra patrimoniului	5
1. Teoria personalistă.....	5
1.1. Patrimoniul ca atribut al personalității.....	5
1.2. Consecințele teoriei personaliste.....	7
a) Numai persoanele au patrimoniu.....	7
b) Orice persoană are un patrimoniu.....	9
c) O persoană nu poate avea decât un singur patrimoniu.....	9
d) Patrimoniul este inalienabil, ca și persoana.....	10
2. Teoria patrimoniului de afecțiune.....	10
Secțiunea a 3-a. Patrimoniul ca universalitate juridică	11
1. Trăsăturile universalității juridice.....	11
a) Universalitatea juridică are în mod obligatoriu în conținutul său un activ și un pasiv.....	11
b) Patrimoniul există ca universalitate juridică în temeiul legii, iar nu prin voința titularului său.....	12
c) Fungibilitatea elementelor patrimoniale.....	12
d) Subrogația reală universală permite și asigură existența universalității juridice.....	14
2. Subrogația reală cu titlu particular.....	16
Secțiunea a 4-a. Teoria modernă a patrimoniului	18
1. Divizibilitatea patrimoniului. Patrimoniul de afecțiune ca masă patrimonială.....	18
a) <i>Profesionistul și persoana care exercită o profesie autorizată</i>	19
b) <i>Divizarea sau afecțiunea ca mecanisme de formare a maselor patrimoniale</i>	21
c) <i>Patrimoniul de afecțiune și universalitatea de fapt</i>	22
2. Transferul intrapatrimonial. Noțiune.....	24
3. Patrimoniul ca garanție comună a creditorilor. Drepturile creditorilor asupra patrimoniilor de afecțiune.....	26
4. Masa patrimonială fiduciară.....	30
CAPITOLUL al II-lea. BUNURILE	33
Secțiunea 1. Dubla accepțiune a noțiunii de bun	33
Secțiunea a 2-a. Definiția bunurilor	35
Secțiunea a 3-a. Clasificarea bunurilor	41
1. Bunurile mobile și bunurile imobile.....	41
2. Bunurile fungibile și bunurile nefungibile.....	50
3. Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile.....	52

4. Bunurile divizibile și bunurile indivizibile.....	54
5. Bunurile principale și bunurile accesorii.....	55
Secțiunea a 4-a. Produsele bunurilor.....	58
1. Fructele bunului.....	58
2. Productele bunului.....	62
3. Dobândirea fructelor și a produselor.....	63
CAPITOLUL al III-lea. CLASIFICAREA DREPTURILOR PATRIMONIALE.....	70
Secțiunea 1. Drepturile reale și drepturile de creanță.....	70
1. Natura juridică și trăsăturile comune ale drepturilor reale și ale drepturilor de creanță.....	70
2. Drepturile reale asupra bunului altuia – veritabile drepturi reale?.....	76
3. Criterii de distincție între drepturile patrimoniale.....	83
a) <i>Exigibilitatea dreptului patrimonial</i>	83
b) <i>Calitatea subiectului pasiv al raportului juridic patrimonial</i>	83
c) <i>Obiectul drepturilor patrimoniale</i>	83
d) <i>Conținutul drepturilor patrimoniale</i>	84
e) <i>Modul de exercitare a drepturilor patrimoniale</i>	84
f) <i>Durata drepturilor patrimoniale</i>	85
g) <i>Numerus clausus</i>	85
Secțiunea a 2-a. Drepturile potestative, categorie sui generis de drepturi patrimoniale.....	89
1. Noțiunea de drept potestativ.....	89
2. Clasificarea drepturilor potestative.....	92
3. Drepturile de opțiune, specie a drepturilor potestative.....	93
Secțiunea a 3-a. Obligațiile propter rem și obligațiile scriptae in rem.....	94
1. Obligațiile <i>propter rem</i> . Noțiune și trăsături.....	94
2. Izvorul obligației <i>propter rem</i> de natură civilă.....	96
3. Caracterul accesoriu al obligației <i>propter rem</i>	97
4. Caracterul <i>intuitu rei</i> al obligației <i>propter rem</i>	98
5. Caracterul perpetuu și abandonul obligațiilor <i>propter rem</i>	99
6. Obligația reală <i>versus</i> obligația personală.....	100
7. Distincția dintre obligațiile <i>propter rem</i> civile și servituțile administrative. Obligațiile <i>propter rem</i> de natură administrativă.....	101
8. Distincția între obligațiile <i>propter rem</i> civile și servituțile civile.....	105
9. Unele obligații <i>propter rem</i> în reglementarea Codului civil și a unor legi speciale.....	105
10. Obligațiile <i>scriptae in rem</i>	109
CAPITOLUL al IV-lea. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	111
Secțiunea 1. Noțiune. Prerogative.	
Caractere juridice.....	111
1. <i>Usus, fructus și abusus</i> – prerogative definatorii pentru dreptul de proprietate.....	111
a) <i>Posesia – Jus possidendi</i>	112

b) <i>Folosința – Jus utendi și Jus fruendi</i>	112
c) <i>Dispoziția – Jus abutendi</i>	113
2. Caracterile juridice ale dreptului de proprietate.....	116
a) <i>Caracterul absolut al dreptului de proprietate privată</i>	116
b) <i>Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate privată</i>	118
c) <i>Caracterul perpetuu al dreptului de proprietate privată</i>	121
3. Exercițarea prerogativelor proprietății poate fi limitată legal sau convențional.....	123
4. Dreptul de proprietate este susceptibil de modalități și dezmembrăminte..	123

CAPITOLUL al V-lea. LIMITELE DREPTULUI DE

PROPRIETATE PRIVATĂ.....127

Secțiunea 1. Limitele legale ale dreptului de proprietate privată.....127

Considerații generale	127
-----------------------------	-----

Secțiunea a 2-a. Limitele materiale, în interes privat, ale dreptului de proprietate privată.....130

1. Corporalitatea bunului, element determinant pentru limitele materiale ale proprietății private.....	130
2. Proprietatea asupra spațiului aflat deasupra terenului.....	130
3. Proprietatea asupra subsolului terenului.....	131
4. Situația terenurilor cu ape.....	132

Secțiunea a 3-a. Limite legale, în interes privat, ale dreptului de proprietate privată, impuse de protecția mediului și buna vecinătate.....132

1. Vecinătatea, sursă de limitare în exercițiul proprietății.....	132
2. Limite impuse în modul de folosire a apelor.....	133
a) <i>Sfera de aplicare</i>	133
b) <i>Obligația proprietarului fondului inferior</i>	134
c) <i>Obligația riveranului opus</i>	136
d) <i>Obligația proprietarului căruia îi prisosește apa</i>	137
e) <i>Întrebuințarea izvoarelor</i>	138
3. Picătura streșinii.....	139
4. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații.....	141
5. Distanța minimă pentru arbori.....	143
6. Vederea asupra proprietății vecinului.....	145
7. Distanța minimă pentru fereastra de vedere.....	147
8. Fereastra de lumină.....	148
9. Dreptul de trecere.....	149
a) <i>Noțiune</i>	149
b) <i>Condițiile pentru existența dreptului de trecere</i>	150
c) <i>Exercițarea dreptului de trecere în situații speciale</i>	154
d) <i>Întinderea și modul de stabilire a dreptului de trecere</i>	155
e) <i>Dreptul de trecere pentru utilități</i>	157
f) <i>Dreptul de trecere pentru efectuarea unor lucrări</i>	159
g) <i>Dreptul de trecere pentru reintrarea în posesie</i>	160
10. Starea de necesitate, cauză care justifică folosirea sau distrugerea bunului altuia.....	161

Secțiunea a 4-a. Limite convenționale, în interes privat, ale dreptului de proprietate privată. Clauza de inalienabilitate.....	162
1. Considerații generale.....	162
2. Noțiunea, domeniul de aplicare și condițiile clauzei de inalienabilitate.....	163
a) <i>Noțiunea de clauză de inalienabilitate.....</i>	163
b) <i>Domeniul de aplicare a clauzei de inalienabilitate.....</i>	165
c) <i>Condițiile de admisibilitate a clauzei de inalienabilitate.....</i>	167
3. Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate.....	169
4. Sancțiunea lipsei de publicitate a clauzei de inalienabilitate.....	173
5. Sancțiunile nerespectării clauzei de inalienabilitate.....	173
Secțiunea a 5-a. Limite judiciare ale dreptului de proprietate impuse de inconveniente de vecinătate.....	175
Secțiunea a 6-a. Limite legale ale dreptului de proprietate impuse prin legi speciale, în interes public.	
Servituțile administrative.....	180
Secțiunea a 7-a. Rechiziția.....	185
1. Noțiune. Sediul reglementării.....	185
2. Obiectul rechiziției.....	186
3. Procedura rechiziției.....	187
4. Restituirea bunurilor și plata despăgubirii.....	187
Secțiunea a 8-a. Stingerea dreptului de proprietate privată prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.....	188
1. Sediul materiei.....	188
2. Principiile exproprierii.....	189
a) <i>Existența unei cauze de utilitate publică.....</i>	189
b) <i>Existența unei despăgubiri drepte și prealabile.....</i>	191
c) <i>Posibilitatea recurgerii la instanța de judecată în procedura exproprierii.....</i>	191
3. Obiectul exproprierii.....	192
4. Procedura exproprierii.....	193
1. <i>Declararea utilității publice.....</i>	193
2. <i>Etapa administrativă a exproprierii.</i>	
<i>Măsuri premergătoare exproprierii.....</i>	194
<i>Etapa judiciară a exproprierii.....</i>	195
5. Efectele juridice ale exproprierii.....	197
A. <i>Efectele juridice imediate ale exproprierii care se manifestă în sfera raporturilor obligaționale.....</i>	197
1. <i>Plata despăgubirii.....</i>	197
2. <i>Încetarea contractelor de închiriere.....</i>	198
B. <i>Efectele juridice imediate ale exproprierii care se manifestă în sfera drepturilor reale.....</i>	198
1. <i>Încetarea dreptului de proprietate privată și nașterea dreptului de proprietate publică.....</i>	198
2. <i>Situația celorlalte drepturi reale principale.....</i>	199
3. <i>Punerea în posesie a expropriatorului.....</i>	199
C. <i>Efectele juridice mediate ale despăgubirii.....</i>	200
1. <i>Retrocedarea imobilului expropriat.....</i>	200

2. Efectele exercitării dreptului la retrocedare.....	201
3. Dreptul de prioritate la închiriere.....	202
4. Dreptul de prioritate la înstrăinare.....	202
6. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective de interes național, județean și local.....	203
a) Etapa I. Aprobarea indicatorilor tehnico-economici.....	204
b) Etapa a II-a. Consemnarea sumei individuale și afișarea listei imobilelor ce urmează a fi expropriate.....	204
c) Etapa a III-a. Transferul dreptului de proprietate.....	205
Secțiunea a 9-a. Confiscarea.....	206
CAPITOLUL al VI-lea. REGIMUL JURIDIC AL UNOR CATEGORII DE IMOBILE.....	207
Secțiunea 1. Regimul juridic al terenurilor.....	207
1. Principiul liberei circulații a terenurilor în România.....	207
2. Restricțiile legale ale liberei circulații a terenurilor.....	208
a) Forma autentică a actului de înstrăinare a terenurilor.....	208
b) Condiția de formă a promisiunii de a contracta.....	209
c) Dobândirea terenurilor în România de către cetățenii străini, apatrizi și persoane juridice străine.....	210
d) Restricții aduse dispoziției juridice asupra terenurilor prin respectarea dreptului de preempțiune.....	213
3. Regimul folosinței terenurilor pentru producția agricolă și silvică. Obligații <i>propter rem</i>	216
a) Obligația de a asigura cultivarea terenurilor și protecția solului.....	216
b) Obligația de a executa lucrările de protecție și de ameliorare a terenurilor degradate.....	217
4. Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică.....	218
Secțiunea a 2-a. Regimul juridic al construcțiilor.....	219
1. Regimul juridic al realizării și desființării construcțiilor.....	219
a) Certificatul de urbanism.....	220
b) Autorizația de construire sau de desființare.....	221
c) Certificatul de performanță energetică.....	223
2. Dobândirea de locuințe în temeiul unor legi speciale.....	224
a) Dobândirea locuințelor în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990 și al Legii nr. 85/1992.....	224
b) Dobândirea locuințelor în temeiul Legii nr. 112/1995.....	225
c) Dobândirea locuințelor în temeiul Legii nr. 114/1996.....	226
d) Dobândirea locuințelor prin programul „Prima Casă”.....	228
3. Regimul juridic al monumentelor istorice.....	230
CAPITOLUL al VII-lea. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ.....	234
Secțiunea 1. Noțiunea, obiectul și caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică.....	234
1. Aproprierea comunitară și apropierea privată.....	234
2. Definiția proprietății publice.....	237

3. Obiectul proprietății publice.....	237
a) <i>Domeniul public</i>	237
b) <i>Bun domeniial</i>	238
c) <i>Domeniul public național, județean și local</i>	238
4. Caracteresle dreptului de proprietate publică.....	240
a) <i>Caracteresle generale ale dreptului de proprietate publică</i>	240
b) <i>Caracteresle specifice ale dreptului de proprietate publică</i>	241
1. <i>Inalienabilitatea dreptului de proprietate publică</i>	241
2. <i>Insesizabilitatea dreptului de proprietate publică</i>	242
3. <i>Imprescriptibilitatea dreptului de proprietate publică</i>	242
Secțiunea a 2-a. Utilizarea domeniului public	243
Secțiunea a 3-a. Limitele exercitării dreptului de proprietate publică	246
Secțiunea a 4-a. Dobândirea dreptului de proprietate publică	247
a) <i>Dobândirea prin achiziție publică</i>	248
b) <i>Exproprierea pentru cauză de utilitate publică</i>	249
c) <i>Donația sau legatul</i>	251
d) <i>Convenția cu titlu oneros</i>	251
e) <i>Trecerea din domeniul privat în domeniul public</i>	253
f) <i>Dobândirea dreptului de proprietate publică prin alte moduri stabilite de lege</i>	253
Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate publică	255
a) <i>Pierea bunului</i>	255
b) <i>Trecerea bunului în domeniul privat</i>	256
c) <i>Încetarea uzului sau interesului public</i>	256
Secțiunea a 6-a. Apărarea dreptului de proprietate publică și a drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice	256
1. <i>Apărarea dreptului de proprietate publică</i>	256
2. <i>Apărarea drepturilor reale corespunzătoare proprietății publice</i>	258
Secțiunea a 7-a. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică	258
1. <i>Noțiune</i>	258
2. <i>Constituirea dreptului de administrare</i>	259
3. <i>Titularii dreptului de administrare</i>	259
4. <i>Natura juridică a dreptului de administrare</i>	262
5. <i>Caracteresle juridice ale dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică</i>	264
6. <i>Conținutul juridic al dreptului de administrare a bunurilor proprietate publică</i>	264
a) <i>Posesia ca atribut al dreptului de administrare</i>	264
b) <i>Folosința ca atribut al dreptului de administrare</i>	265
c) <i>Dispoziția ca atribut al dreptului de administrare</i>	265
7. <i>Încetarea dreptului de administrare</i>	265
Secțiunea a 8-a. Dreptul de concesiune asupra bunurilor proprietate publică	266
1. <i>Noțiune și sediul reglementării</i>	266
2. <i>Obiectul dreptului de concesiune</i>	267

3. Titularii dreptului de concesiune.....	267
4. Conținutul contractului de concesiune.....	267
5. Caracterele juridice ale contractului de concesiune.....	268
6. Caracterele juridice ale dreptului de concesiune și regimul său juridic.....	269
7. Încetarea contractului de concesiune.....	270
Secțiunea a 9-a. Dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra bunurilor proprietate publică.....	271
1. Noțiunea și sediul reglementării.....	271
2. Constituirea dreptului de folosință gratuită.....	271
3. Caracterele juridice ale dreptului de folosință gratuită.....	272
4. Conținutul juridic al dreptului de folosință gratuită.....	272
5. Încetarea dreptului de folosință gratuită.....	273
CAPITOLUL al VIII-lea. POSESIA.....	274
Secțiunea 1. Noțiunea și fundamentul posesiei.....	274
1. Noțiune.....	274
2. Fundamentul posesiei.....	275
Secțiunea a 2-a. Elementele definiției ale posesiei ca stare de fapt.....	277
1. Bunurile ce pot fi posedate.....	278
2. Structura posesiei.....	279
a) Elementul psihologic al posesiei – <i>Animus</i>	280
b) Elementul material al posesiei – <i>Corpus</i>	281
3. Protecția juridică acordată posesiei ca stare de fapt.....	282
Secțiunea a 3-a. Coposesia, modalitate a posesiei.....	283
Secțiunea a 4-a. Dovada, dobândirea și încetarea posesiei.....	285
1. Dovada posesiei.....	285
2. Dobândirea posesiei.....	286
3. Păstrarea posesiei.....	289
4. Încetarea posesiei.....	290
Secțiunea a 5-a. Precaritatea.....	292
1. Noțiunea de precaritate.....	292
2. Caracterele precarității.....	293
a) <i>Precaritatea nu este eficace</i>	293
b) <i>Precaritatea are un caracter absolut</i>	293
c) <i>Precaritatea este perpetuă</i>	294
d) <i>Precaritatea este constantă (neschimbată)</i>	294
3. Detentorii precari.....	294
4. Categoriile de detentorii precari.....	295
a) <i>Locatarul</i>	295
b) <i>Comodatarul</i>	295
c) <i>Depozitarul</i>	296
d) <i>Creditorul gajist</i>	296
e) <i>Uzfructuarul, superficiarul, titularul dreptului de uz, abitație sau de servitute</i>	297
f) <i>Coproprietarul, în raport cu cotele-părți de drept ce revin celorlalți coproprietari</i>	298

5. Actele de simplă îngăduință.....	298
6. Cazurile de intervertire a precarității.....	299
Secțiunea a 6-a. Viciile posesiei.....	302
a) <i>Viciul discontinuității</i>	302
b) <i>Viciul violenței</i>	303
c) <i>Viciul clandestinității</i>	304
Secțiunea a 7-a. Efectele posesiei.....	304
1. Posesia creează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului.....	305
2. Posesorul de bună-credință dobândește proprietatea fructelor bunului pe care îl posedă.....	311
Secțiunea a 8-a. Protecția juridică a posesiei pe calea acțiunilor posesorii.....	316
1. Sediul materiei.....	316
2. Caracterele juridice ale acțiunilor posesorii.....	317
3. Tulburarea și deposedarea, temeuri ale acțiunilor posesorii.....	321
a) <i>Tulburarea posesiei</i>	321
b) <i>Deposedarea</i>	322
4. Acțiunea posesorie generală sau în complângere.....	322
5. Acțiunea posesorie specială sau în reintegrare.....	323
6. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului posedat.....	324

CAPITOLUL al IX-lea. MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ..... 325

Secțiunea 1. Noțiunea și tipologia modalităților dreptului de proprietate privată.....	325
1. Noțiunea de modalitate a dreptului de proprietate privată.....	325
2. Proprietatea condițională, modalitate a dreptului de proprietate privată, distinctă de coproprietate.....	327
3. Formele proprietății comune.....	328
4. Prezumpția de coproprietate.....	328
Secțiunea a 2-a. Coproprietatea obișnuită.....	330
1. Trăsăturile coproprietății obișnuite.....	330
2. Întinderea cotelor-părți în coproprietatea obișnuită.....	331
3. Folosința bunului comun.....	332
4. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra fructelor produse de bunul comun.....	335
5. Partajul de folosință.....	337
6. Actele de conservare exercitate asupra bunului comun.....	338
7. Actele de administrare asupra bunului comun.....	340
8. Autorizarea instanței pentru încheierea unui act de administrare.....	341
9. Actele de dispoziție asupra bunului comun.....	342
10. Sancționarea nerespectării regulilor pentru încheierea valabilă a actelor de administrare și de dispoziție.....	343
a) <i>Inopozabilitatea</i>	343
b) <i>Acțiunea posesorie</i>	343

c) Acțiunea în revendicare.....	344
d) Partajul.....	347
11. Contractele de administrare a coproprietății.....	348
Secțiunea a 3-a. Coproprietatea forțată.....	349
1. Noțiunea de coproprietate forțată.....	349
2. Regimul juridic general al coproprietății forțate.....	351
3. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente.....	352
a) Noțiunea de părți comune.....	352
b) Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune.....	355
c) Actele juridice privind cotele-părți de coproprietate forțată.....	356
d) Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra părților comune.....	357
1. Dreptul de a folosi părțile comune.....	357
2. Obligația de a suporta cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune.....	358
3. Obligația de conservare a clădirii.....	359
4. Obligația de a permite accesul în spațiile care constituie bunurile principale.....	360
5. Regulile aplicabile în cazul distrugerii clădirii.....	361
6. Încetarea destinației folosinței comune.....	362
7. Asociația de proprietari.....	362
4. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune.....	364
a) Presupunerea de coproprietate asupra despărțiturilor comune.....	364
b) Semnele de necomunitate.....	365
c) Obligația de construire a despărțiturilor comune.....	366
d) Obligația de a contribui la întreținerea și repararea despărțiturilor comune.....	367
e) Drepturile și obligațiile coproprietarilor privind construcțiile și instalațiile aflate în legătură cu zidul comun.....	369
f) Drepturile și obligațiile coproprietarilor legate de înălțarea zidului comun.....	370
g) Dobândirea coproprietății asupra despărțiturilor.....	371
Secțiunea a 4-a. Proprietatea comună în devălmășie.....	372
1. Noțiunea, izvorul și trăsăturile proprietății comune în devălmășie.....	372
2. Exercițarea dreptului de proprietate devălmășă.....	375
a) Actele de conservare, folosință, administrare și dobândire a bunului în devălmășie.....	376
b) Actele de înstrăinare și de grevare asupra bunului comun.....	376
c) Bunurile comune ca aport social.....	377
d) Lichidarea regimului comunității.....	378
Secțiunea a 5-a. Încetarea proprietății comune pe cote-părți. Partajul.....	378
1. Dreptul de a sista coproprietatea.....	378
2. Felurile partajului.....	380
3. Împărțea părților comune ale clădirilor.....	381
4. Convențiile privitoare la suspendarea partajului.....	381
5. Suspendarea pronunțării partajului prin hotărâre judecătorească.....	382
6. Condițiile speciale privind capacitatea de exercițiu a coproprietarilor la partaj.....	382

7. Inadmisibilitatea partajului în cazul uzucapiunii.....	383
8. Reguli privitoare la modul de împărțire.....	383
9. Suportarea datoriilor născute în legătură cu bunul comun.....	386
10. Executarea silită privitoare la bunul comun.....	386
11. Efectele juridice ale partajului.....	389
12. Opozabilitatea unor acte juridice încheiate de un coproprietar cu privire la bunul comun.....	391
13. Strămutarea garanțiilor constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți de drept.....	392
14. Garanția pentru evicțiune și vicii ascunse.....	393
15. Desființarea partajului.....	395
Secțiunea a 6-a. Proprietatea periodică.....	398
1. Noțiunea de proprietate periodică.....	398
2. Temeiul proprietății periodice.....	400
3. Exercițarea dreptului de proprietate periodică.....	402
4. Sancțiunea nerespectării obligațiilor de către titularul proprietății periodice.....	404
5. Încetarea proprietății periodice.....	405

CAPITOLUL al X-lea. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ..... 407

Secțiunea 1. Noțiunea și clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată..... 407

1. Ce înțelegem prin modurile de dobândire a dreptului de proprietate privată.....	407
2. Clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale.....	408

Secțiunea a 2-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune...409

1. Noțiunea. Sediul materiei.....	409
2. Tipuri de uzucapiune.....	411
3. Domeniul de aplicație.....	412
a) Drepturile care pot fi uzucapate.....	412
b) Bunurile care pot fi uzucapate.....	413
4. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864.....	415
a) Uzucapiunea de 30 de ani (art. 1890 C. civ. din 1864).....	415
b) Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani în sistemul Codului civil din 1864.....	416
1. Posesia să se întemeieze pe un just titlu.....	417
2. Posesia să fie de bună-credință.....	419
c) Termenul uzucapiunii și modul său de calcul.....	419
d) Întreruperea și suspendarea cursului uzucapiunii.....	420
1. Întreruperea naturală.....	420
2. Întreruperea civilă.....	425
3. Suspendarea uzucapiunii.....	426
e) Joncțiunea posesiilor.....	426
1. Noțiunea și caracterele juridice ale joncțiunii posesiilor.....	426

2. Condițiile joncțiunii posesiilor.....	427
3. Momentul invocării joncțiunii posesiilor.....	430
f) Mecanismul uzucapiunii. Natura juridică a dreptului de a invoca uzucapiunea.....	430
g) Efectele uzucapiunii.....	432
h) Renunțarea la uzucapiune.....	434
5. Uzucapiunea în regim de carte funciară conform reglementării cuprinse în Decretul-lege nr. 115/1938.....	435
a) Uzucapiunea tabulară.....	437
b) Uzucapiunea extratabulară.....	438
c) Joncțiunea posesiilor în cazul uzucapiunii reglementate de Decretul-lege nr. 115/1938.....	439
6. Uzucapiunea în sistemul noilor cărți funciare, conform reglementării cuprinse în Legea nr. 7/1996.....	440
7. Uzucapiunea în Codul civil actual.....	442
a) Uzucapiunea imobiliară extratabulară.....	442
b) Uzucapiunea imobiliară tabulară.....	444
c) Uzucapiunea mobilă.....	444
Secțiunea a 3-a. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință.....	445
1. Prezumțiile generate de posesia bunului mobil.....	445
a) Presumția de existență a titlului de proprietate.....	446
b) Presumția de publicitate a titlului de proprietate.....	447
2. Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință în ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (1) C. civ.....	448
a) Condițiile care trebuie îndeplinite pentru a fi aplicabil art. 937 alin. (1) C. civ.....	448
1. Buna-credință a dobânditorului.....	449
2. Caracterul real al posesiei.....	449
3. Desesizarea voluntară de bun.....	449
4. Justul-titlu, condiție distinctă pentru dobândirea proprietății mobiliare prin posesie de bună-credință.....	450
b) Fundamentul dobândirii proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință.....	453
c) Bunurile care pot fi dobândite prin posesia de bună-credință.....	457
3. Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință în ipoteza prevăzută de art. 937 alin. (2) C. civ.....	459
a) Condițiile de aplicare a art. 937 alin. (2) C. civ.....	459
b) Modul de calcul și natura juridică a termenului de 3 ani.....	460
4. Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință în temeiul art. 937 alin. (3) C. civ.....	460
Secțiunea a 4-a. Dobândirea proprietății pe temeiul aparenței în drept.....	462
1. Reglementarea aparenței în drept.....	462
2. Noțiunea de aparență.....	463
3. Elementele constitutive pentru aplicarea teoriei aparenței.....	465
a) Proprietarul aparent trebuie să fie posesor.....	465
b) Titlul proprietarului aparent trebuie în mod necesar înscris în cartea funciară.....	466
c) Terțul dobânditor trebuie să fie de bună-credință.....	468

d) Eroarea comună și invincibilă.....	469
e) Actul translativ de proprietate trebuie să fie cu titlu oneros.....	470
4. Efectele teoriei aparenței.....	471
Secțiunea a 5-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin ocupațiune.....	472
1. Noțiune. Sediul reglementării.....	472
2. Caracterul original al dobândirii dreptului de proprietate prin ocupațiune.....	473
3. Lucrurile care constituie obiectul ocupațiunii.....	473
4. Bunurile abandonate ca obiect al ocupațiunii.....	473
5. Bunurile imobile nu pot face obiectul ocupațiunii.....	474
6. Situația bunurilor pierdute.....	475
7. Situația bunului găsit într-un loc public.....	476
8. Situația specială a vehiculelor fără stăpân sau abandonate.....	477
9. Drepturile asupra tezaurului găsit.....	478
a) Noțiunea de tezaur.....	478
b) Dobândirea dreptului de proprietate asupra tezaurului.....	479
Secțiunea a 6-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin accesione.....	480
1. Sensurile noțiunii de accesione.....	480
2. Formele accesionii.....	484
3. Accesionea imobiliară naturală.....	485
3.1. Aluviunile.....	485
3.2. Terenul lăsat de apele curgătoare.....	486
3.3. Terenul lăsat de apele stătătoare.....	486
3.4. Avulsiunea.....	487
3.5. Proprietatea asupra albiilor râurilor, asupra insulelor și prundurilor.....	488
3.6. Dreptul de proprietate asupra insulelor nou-formate.....	489
3.7. Dreptul de proprietate asupra albiilor părăsite.....	489
3.8. Accesionea naturală asupra animalelor.....	490
4. Accesionea imobiliară artificială.....	492
4.1. Aspecte de terminologie specifice accesionii imobiliare artificiale.....	492
4.2. Prezumțiile legale în cazul accesionii imobiliare.....	492
4.3. Dreptul potestativ de accesione imobiliară.....	494
4.4. Categoriile de lucrări.....	498
4.5. Ipoteza realizării lucrării de către un proprietar pe terenul său, dar cu materialele altuia.....	499
4.6. Ipoteza realizării unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia.....	500
4.6.1. Buna-credință a autorului lucrării.....	501
4.6.2. Regimul juridic al accesionii în situația în care autorul lucrării este de bună-credință.....	503
4.6.3. Regimul juridic al accesionii în situația în care autorul lucrării este de rea-credință.....	505
4.6.4. Regimul juridic al accesionii în situația lucrărilor realizate parțial asupra imobilului autorului.....	506
4.6.5. Ipoteza lucrărilor adăugate cu caracter durabil realizate asupra imobilului altuia.....	508
a) Regimul juridic al accesionii în situația lucrărilor adăugate necesare.....	508

<i>b) Regimul juridic al accesiei în situația lucrărilor adăugate utile.....</i>	508
<i>c) Regimul juridic al accesiei în situația lucrărilor adăugate voluptuare.....</i>	509
4.7. Ipoteza lucrărilor provizorii efectuate asupra imobilului altuia.....	509
4.8. Înscriserea în cartea funciară a dreptului de proprietate rezultat din accesiune.....	510
4.9. Dreptul autorului lucrării la ridicarea materialelor.....	511
4.10. Dreptul autorului lucrării la indemnizație.....	512
4.11. Stabilirea indemnizației sau a despăgubirii.....	513
4.12. Prescripția dreptului la despăgubire.....	514
4.13. Garanția dreptului la despăgubire.....	514
4.14. Obligarea autorului lucrării la cumpărarea imobilului.....	515
4.15. Cazurile speciale de accesie.....	515
5. Accesiunea mobilă.....	518
Secțiunea a 7-a. Hotărârea judecătorească ca mod de dobândire a dreptului de proprietate.....	520
Secțiunea a 8-a. Dobândirea dreptului de proprietate prin tradițiune.....	522
CAPITOLUL al XI-lea. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ.....	524
Secțiunea 1. Teoria dezmembrării dreptului de proprietate.....	524
1. Conținutul dreptului de proprietate ca reper pentru teoria dezmembrării.....	524
2. Posesia ca obiectivare a dezmembrămintelor dreptului de proprietate.....	528
3. Opozabilitate și relativitate în cazul dezmembrămintelor dreptului de proprietate.....	530
4. Iura in re aliena în teoria neopersonalistă.....	532
Secțiunea a 2-a. Dreptul de uzufruct.....	538
1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de uzufruct.....	538
2. Constituirea uzufructului.....	540
3. Obiectul uzufructului.....	543
4. Extinderea uzufructului asupra bunurilor accesorii.....	544
5. Durata uzufructului.....	545
6. Apărarea dreptului de uzufruct.....	546
7. Prerogativele uzufructuarului.....	546
7.1. Posesia uzufructuarului.....	546
7.2. Perceperea fructelor.....	548
7.3. Prerogativele uzufructuarului asupra bunurilor consumptibile (cvasiu uzufructul).....	550
7.4. Prerogativele uzufructuarului asupra bunurilor neconsumptibile.....	552
7.5. Dreptul uzufructuarului de a cesiona uzufructul.....	552
7.6. Situația contractelor de locațiune încheiate de uzufructuar.....	554
7.7. Situația lucrărilor și îmbunătățirilor efectuate de uzufructuar.....	555
7.8. Dreptul uzufructuarului de a exploata pădurilor tinere.....	555
7.9. Dreptul uzufructuarului de a exploata pădurile înalte.....	557
7.10. Dreptul uzufructuarului asupra pomilor fructiferi.....	558

7.11. Dreptul uzufructuarului asupra carierelor de piatră și de nisip aflate în exploatare.....	558
8. Obligațiile uzufructuarului.....	558
8.1. Obligația de inventariere.....	558
8.2. Obligația de a respecta destinația bunurilor.....	560
8.3. Obligația uzufructuarului de a răspunde pentru prejudicii.....	561
8.4. Obligația de a constitui garanție.....	562
8.5. Obligația uzufructuarului de a suporta reparațiile de întreținere.....	563
8.6. Obligația de a-l înștiința pe nudul proprietar despre necesitatea reparațiilor mari.....	565
8.7. Obligația de a suporta datoriile, sarcinile și cheltuielile în caz de litigiu.....	566
9. Uzufructul asupra unei universalități de fapt.....	568
9.1. Uzufructul asupra unei turme.....	568
9.2. Uzufructul unui fond de comerț.....	568
10. Uzufructul creanțelor.....	569
11. Uzufructul asupra rentei viagere.....	576
12. Uzufructul asupra valorilor mobiliare.....	577
13. Drepturile și obligațiile nudului proprietar.....	580
13.1. Drepturile nudului proprietar.....	580
a) <i>Dreptul de dispoziție al nudului proprietar</i>	580
b) <i>Dreptul de a apăra nuda proprietate</i>	581
c) <i>Dreptul nudului proprietar de a solicita încetarea uzufructului pentru abuz de folosință</i>	581
13.2. Obligațiile nudului proprietar.....	581
a) <i>Obligația generală negativă de a nu face</i>	581
b) <i>Obligația de a garanta pentru evicțiune și obligațiile propter rem</i>	582
14. Stingerea uzufructului.....	582
14.1. Moartea uzufructuarului sau încetarea personalității juridice.....	582
14.2. Expirarea termenului.....	583
14.3. Consolidarea.....	583
14.4. Neuzul uzufructului.....	584
14.5. Renunțarea la dreptul de uzufruct.....	585
14.6. Uzucapiunea ca mod de stingere a uzufructului.....	585
14.7. Pieirea totală a bunului.....	585
14.8. Abuzul de folosință.....	586
14.9. Stingerea uzufructului prin rezoluțiunea, revocarea sau anularea dreptului nudului proprietar sau desființarea titlului constitutiv al uzufructului.....	587
15. Lichidarea uzufructului.....	587
Secțiunea a 3-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație.....	588
1. Caracteristici comune.....	588
2. Dreptul de uz.....	589
2.1. Definiție.....	589
2.2. Natura juridică.....	589
2.3. Drepturile uzuarului.....	589

2.4. Constituirea uzului.....	591
2.5. Obligațiile uzuarului.....	591
2.6. Stingerea uzului.....	592
3. Dreptul de abitație.....	593
3.1. Definiție.....	593
3.2. Dreptul de abitație al soțului supraviețuitor.....	593
Secțiunea a 4-a. Dreptul de superficie.....	594
1. Definiția dreptului de superficie.....	594
2. Natura juridică a dreptului de superficie.....	597
a) <i>Teoria conform căreia dreptul de superficie este un veritabil drept de proprietate imobiliară.....</i>	597
b) <i>Teoria conform căreia dreptul de superficie este o modalitate a dreptului de proprietate.....</i>	600
c) <i>Teoria drepturilor de proprietate suprapuse.....</i>	601
d) <i>Teoria conform căreia dreptul de superficie este un drept real complex.....</i>	602
e) <i>Teoria conform căreia superficia are caracter tridimensional.....</i>	603
3. Superficia incipientă – modalitate a dreptului de superficie.....	604
a) <i>Teoria privind caracterul personal al dreptului de a edifica pe terenul altuia.....</i>	605
b) <i>Teoria dreptului de proprietate asupra volumului de spațiu vid.....</i>	606
c) <i>Teoria proprietății imobiliare prin anticipație.....</i>	606
d) <i>Teoria superficiei incipiente ca drept de servitute.....</i>	608
e) <i>Natura juridică de drept real a superficiei incipiente.....</i>	609
4. Situația particulară a superficiei sub forma dreptului de supraetajare.....	613
5. Dobândirea superficiei.....	615
6. Durata dreptului de superficie.....	618
7. Întinderea și exercitarea dreptului de superficie.....	618
a) <i>Prerogativele superficialului.....</i>	618
b) <i>Limitele materiale ale exercitării superficiei.....</i>	619
c) <i>Obligația superficialului de a conserva structura construcției.....</i>	619
d) <i>Înstrăinarea dreptului de superficie.....</i>	620
8. Apărarea dreptului de superficie.....	621
9. Încetarea superficiei.....	621
a) <i>Expirarea termenului.....</i>	622
b) <i>Consolidarea dreptului de proprietate.....</i>	625
c) <i>Pieirea construcției.....</i>	625
Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute.....	626
1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de servitute.....	626
1.1. Noțiunea de servitute.....	626
1.2. Caracterele juridice al dreptului de servitute.....	628
a) <i>Dreptul de servitute este un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată.....</i>	628
b) <i>Dreptul de servitute are ca obiect un imobil prin natura sa.....</i>	629
c) <i>Dreptul de servitute presupune existența a cel puțin două imobile în proximitate, aparținând unor proprietari diferiți.....</i>	629
d) <i>Dreptul de servitute este un accesoriu al dreptului de proprietate asupra fondului dominant.....</i>	629

e) <i>Dreptul de servitute are caracter perpetuu</i>	630
f) <i>Dreptul de servitute este indivizibil</i>	631
2. Clasificarea servituțiilor.....	631
2.1. Servituții aparente și neaparente.....	631
2.2. Servituții continue și necontinue.....	632
2.3. Servituții pozitive și negative.....	633
3. Constituirea dreptului de servitute.....	634
3.1. Dobândirea servituției prin act juridic.....	634
3.2. Dobândirea servituției prin uzucapiune.....	637
a) <i>Uzucapiunea dreptului de servitute potrivit Codului civil din 1864</i>	637
b) <i>Uzucapiunea dreptului de servitute potrivit Codului civil în vigoare</i>	640
4. Exercițarea dreptului de servitute.....	641
4.1. Reguli de exercitare a dreptului de servitute.....	642
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant.....	644
a) <i>Drepturile proprietarului fondului dominant</i>	644
b) <i>Obligația de a respecta limitele titlului constitutiv de servitute</i>	645
4.3. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit.....	646
a) <i>Dreptul proprietarului fondului aservit de a înstrăina bunul</i>	646
b) <i>Dreptul proprietarului aservit de a renunța la fondul aservit</i>	647
c) <i>Dreptul de a solicita schimbarea locului pe unde se exercită servitutea</i>	649
d) <i>Ațiuni care se pot exercita de către proprietarii celor două fonduri</i>	650
1. <i>Ațiunea confesorie</i>	651
2. <i>Ațiunea negatorie</i>	652
5. Stingerea servituțiilor.....	652
5.1. Consolidarea.....	653
5.2. Renunțarea proprietarului fondului dominant la servitute.....	654
5.3. Expirarea termenului.....	655
5.4. Răscumpărarea servituției de trecere.....	655
5.5. Imposibilitatea definitivă de exercitare a servituției.....	656
5.6. Neuzul servituției.....	658
5.7. Alte cauze de stingere.....	661
5.7.1. Îndeplinirea termenului sau condiției când servitutea a fost afectată de modalități.....	661
5.7.2. Desființarea în mod retroactiv a titlului constitutiv al servituției sau a titlului de proprietate al titularului fondului dominant sau titularului fondului aservit, dacă acesta este anterior titlului constitutiv al servituției.....	661
5.7.3. Convenția părților.....	662
5.7.4. Pieirea fondului aservit sau a fondului dominant.....	662
5.7.5. Exproprierea fondului aservit.....	662

CAPITOLUL al XII-lea. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ. REVENDICAREA IMOBILIARĂ.....663

Secțiunea 1. Acțiunile petitorii.....	663
1. Noțiunea și clasificarea acțiunilor petitorii.....	663
2. Acțiunea negatorie.....	663

Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară.....	664
1. Noțiunea, caracterele și condițiile acțiunii în revendicare.....	664
1.1. Noțiunea.....	664
1.2. Caracterele juridice ale acțiunii în revendicare.....	664
1.3. Condițiile exercitării acțiunii în revendicare.....	665
2. Regimul de drept comun al acțiunii în revendicare imobiliară.....	666
2.1. Sediul materiei.....	666
2.2. Proba dreptului de proprietate.....	666
2.3. Prioritatea titlului de proprietate.....	668
a) <i>Noțiunea de titlu în revendicarea imobiliară.....</i>	<i>668</i>
b) <i>Comparația titlurilor în acțiunea în revendicare imobiliară.....</i>	<i>670</i>
1. <i>Ipoteza în care ambele părți au titlu.....</i>	<i>671</i>
2. <i>Ipoteza în care numai una din părți are titlu.....</i>	<i>671</i>
3. <i>Ipoteza în care niciuna dintre părți nu are titlu.....</i>	<i>671</i>
2.4. Efectele acțiunii în revendicare.....	672
2.4.1. Restituirea bunului.....	672
2.4.2. Restituirea fructelor.....	672
2.4.3. Restituirea cheltuielilor făcute de către pârât.....	673
2.4.4. Dreptul de retenție al pârâtului.....	673
3. Regimul special al acțiunii în revendicare imobiliară.....	674
3.1. Caracterul reparator al legilor speciale de revendicare.....	674
3.2. Categoriile de imobile care intră sub incidența Legii nr. 10/2001.....	676
3.3. Imobile care nu pot face obiectul restituirii în temeiul Legii nr. 10/2001.....	678
3.4. Persoanele îndreptățite la măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 10/2001.....	680
3.5. Procedura restituirii. Aspecte generale.....	682
3.6. Calitatea procesuală pasivă în procedura restituirii în temeiul Legii nr. 10/2001.....	683
3.7. Efectele înstrăinării imobilelor care fac obiectul Legii nr. 10/2001 înainte de intrarea în vigoare a acestei legi.....	684
3.8. Corelația dintre acțiunea în revendicare de drept comun și cea prevăzută de legile speciale.....	687
3.9. Proba dreptului de proprietate în procedurile speciale de restituire.....	689
 CAPITOLUL al XIII-lea. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ.....	 692
Secțiunea 1. Considerații introductive.....	692
1. Noțiunea și necesitatea publicității imobiliare.....	692
2. Forme de publicitate.....	693
3. Funcțiile publicității imobiliare.....	695
3.1. Funcția informativă sau declarativă.....	695
3.2. Funcția de opozabilitate.....	695
3.3. Funcția constitutivă sau translativă.....	695
3.4. Funcția achizitivă.....	696
3.5. Funcția de soluționare a conflictelor între dobânditorii succesivi ai aceluiași drept real imobiliar.....	696

3.6. Funcția probatorie.....	697
4. Sisteme de publicitate imobiliară.....	698
5. Sistemele de publicitate imobiliară în România și evoluția lor.....	699
Secțiunea a 2-a. Regimul juridic general al cadastrului.....	701
1. Noțiunea și funcțiile cadastrului.....	701
2. Documentele tehnice ale cadastrului.....	702
3. Cadrul instituțional al activității de cadastru.....	702
Secțiunea a 3-a. Cărțile funciare.....	703
1. Noțiunea de imobil în sistemul cărților funciare.....	703
2. Noțiunea și obiectul cărții funciare.....	704
3. Alcătuirea cărții funciare.....	705
4. Principiile cărții funciare.....	706
4.1. Principiul publicității integrale.....	707
4.2. Principiul relativității înscrierilor în cartea funciară.....	709
4.3. Principiul neutralității (disponibilității).....	711
4.4. Principiul legalității înscrierilor în cartea funciară.....	724
4.5. Principiul specialității înscrierilor în cartea funciară.....	724
4.6. Principiul priorității înscrierilor în cartea funciară.....	725
4.7. Principiul publicității materiale a cărților funciare.....	728
4.8. Comparația principiului publicității materiale cu principiul priorității înscrierilor în cartea funciară.....	731
4.9. Comparația principiului publicității materiale a cărților funciare cu principiul validității aparenței în drept.....	732
4.10. Principiul opozabilității față de terți a înscrierilor în cartea funciară.....	739
Secțiunea a 4-a. Înscrierile în cartea funciară.....	742
1. Clasificarea înscrierilor.....	742
2. Intabularea în cartea funciară.....	743
3. Înscrierea provizorie în cartea funciară.....	744
4. Notarea în cartea funciară.....	745
5. Acțiunile de carte funciară.....	747
5.1. Acțiunea în prestație tabulară.....	747
5.2. Acțiunea în justificare tabulară.....	748
5.3. Acțiunea în rectificare tabulară.....	748
Bibliografie.....	754
Index.....	766