

# Cuprins

<b>Abrevieri.....</b>	<b>XV</b>
<b>Capitolul I. Patrimoniul și drepturile patrimoniale .....</b>	<b>1</b>
Secțiunea 1. Noțiune. Elemente.....	1
1. Considerații generale.....	1
2. Reglementare legală.....	1
3. Definiție.....	3
Secțiunea a 2-a. Elementele patrimoniului. Caractere juridice .....	6
1. Conținutul patrimoniului .....	6
2. Caracterele juridice generale ale patrimoniului.....	7
Secțiunea a 3-a. Funcțiile patrimoniului .....	13
1. Enumerare.....	13
2. Patrimoniul și dreptul de gaj general al creditorilor chirografari.....	13
3. Patrimoniul și subrogația reală cu titlu universal.....	17
4. Patrimoniul și subrogația reală cu titlu particular.....	20
5. Patrimoniul și transmisiunea universală sau cu titlu universal.....	22
Secțiunea a 4-a. Statica și dinamica patrimoniului.....	24
1. Preliminarii.....	24
2. Categoriile de acte juridice care se săvârșesc în legătură cu patrimoniul.....	24
Secțiunea a 5-a. Drepturile patrimoniale.....	26
1. Clasificarea drepturilor patrimoniale .....	26
2. Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță.....	27
3. Obligațiile reale.....	29
4. Clasificarea drepturilor reale.....	30
<b>Capitolul II. Teoria generală a proprietății .....</b>	<b>36</b>
Secțiunea 1. Noțiunea, definiția și conținutul dreptului de proprietate .....	36
1. Noțiune .....	36
2. Definiție.....	37
3. Conținutul juridic al dreptului de proprietate.....	39
Secțiunea a 2-a. Caracterele dreptului de proprietate .....	44
1. Caracterul absolut.....	47
2. Caracterul inviolabil.....	50
3. Caracterul deplin.....	54
4. Caracterul exclusiv.....	55
5. Caracterul perpetuu și transmisibil.....	56
Secțiunea a 3-a. Limitele dreptului de proprietate.....	57
1. Considerații generale.....	58
2. Limitări stabilite prin voința titularului dreptului de proprietate .....	59
3. Limitări stabilite de lege .....	68
4. Limitări datorate proprietății comune .....	75

5. Limitări privind autorizarea prealabilă .....	76
6. Limitări rezultând din exercitarea atributelor dreptului de proprietate publică.....	76
7. Limitări impuse prin legi speciale circulației juridice a unor bunuri cu regim special .....	78
8. Limitări izvorâte din raporturile de vecinătate .....	79
Secțiunea a 4-a. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică .....	96
1. Considerații generale .....	96
2. Reglementare legală.....	96
3. Bunuri supuse exproprierii .....	98
4. Procedura exproprierii .....	100
5. Efectele exproprierii .....	103
6. Măsuri speciale de protecție a expropriatului.....	106
7. Exploatarea subsolului oricărei proprietăți imobiliare pentru lucrări de interes general .....	109
<b>Capitolul III. Proprietatea publică .....</b>	<b>112</b>
Secțiunea 1. Noțiunea și definiția dreptului de proprietate publică .....	112
Secțiunea a 2-a. Reglementarea legală a dreptului de proprietate publică.....	114
1. Reglementarea dreptului de proprietate publică în Constituție .....	114
2. Reglementarea dreptului de proprietate publică în Codul civil în vigoare, în conformitate cu Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.....	116
Secțiunea a 3-a. Caracterile juridice ale dreptului de proprietate publică .....	122
1. Noțiune .....	122
2. Inalienabilitatea .....	122
3. Imprescriptibilitatea.....	125
4. Inesizabilitatea .....	127
Secțiunea a 4-a. Domeniul public. Noțiune. Definiție .....	128
1. Noțiuni generale.....	128
2. Definiție.....	129
Secțiunea a 5-a. Domeniul public – obiect al dreptului de proprietate publică. Bunurile ce fac parte din domeniul public.....	132
1. Chestiuni preliminare .....	132
2. Bunurile ce fac parte din domeniul public potrivit Constituției României.....	132
3. Bunurile care fac parte din domeniul public potrivit Codului civil din 1864.....	132
4. Bunuri care fac parte din domeniul public potrivit Legii nr. 213/1998. ....	133
5. Bunurile care fac parte din domeniul public potrivit Codului civil în vigoare.....	135
6. Clasificarea bunurilor ce formează domeniul public .....	136
7. Criterii de includere a bunurilor în domeniul public.....	138
Secțiunea a 6-a. Formarea domeniului public.....	141
1. Reglementare .....	141
2. Dobândirea proprietății publice pe cale naturală.....	142
3. Dobândirea proprietății publice prin achiziții publice .....	142
4. Dobândirea proprietății publice prin expropriere pentru cauză de utilitate publică .....	147
5. Dobândirea proprietății publice prin acte de donație sau legate acceptate .....	147

6. Dobândirea proprietății publice prin trecerea unor bunuri din domeniul privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, în domeniul public al acestora .....	148
7. Dobândirea proprietății prin convenție cu titlu oneros.....	150
8. Dobândirea proprietății prin alte moduri prevăzute de lege .....	150
Secțiunea a 7-a. Delimitarea domeniului public de interes național de domeniul public de interes local .....	151
1. Criterii de delimitare prevăzute de Legea nr. 18/1991, Legea nr. 215/2001 și în hotărâri de Guvern.....	151
2. Criterii de delimitare prevăzute de Legea nr. 213/1998 .....	152
Secțiunea a 8-a. Delimitarea domeniului public de domeniul privat.....	154
1. Reglementare .....	154
2. Criteriul naturii sau afectării bunului uzului sau interesului public.....	155
3. Criteriul declarației legii.....	156
Secțiunea a 9-a. Regimul juridic al dreptului de proprietate publică .....	158
1. Considerații generale asupra formelor de exercitare a dreptului de proprietate publică.....	161
2. Dreptul de administrare .....	160
3. Concesionarea bunurilor ce fac parte din domeniul public.....	168
4. Închirierea bunurilor ce fac parte din domeniul public.....	180
5. Darea în folosință gratuită a bunurilor din domeniul public.....	182
Secțiunea a 10-a. Stingerea dreptului de proprietate publică .....	183
1. Moduri de stingere .....	183
<b>Capitolul IV. Proprietatea privată.....</b>	<b>186</b>
Secțiunea 1. Noțiuni introductive.....	186
1. Considerații generale. Definiție.....	186
2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată .....	188
Secțiunea a 2-a. Titularii dreptului de proprietate privată.....	191
1. Enumerare .....	194
2. Persoanele fizice – titulare ale dreptului de proprietate privată .....	191
3. Alte incapacități ale persoanelor fizice de a fi titularii dreptului de proprietate .....	200
4. Persoanele juridice – titulare ale dreptului de proprietate privată.....	201
5. Statul și unitățile administrativ-teritoriale – titulare ale dreptului de proprietate privată .....	205
Secțiunea a 3-a. Domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.....	206
1. Noțiune. Conținut.....	206
2. Formarea domeniului privat al statului.....	207
3. Formarea domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale.....	209
4. Importanța distincției între domeniul public și domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.....	211
5. Criteriile distincției între domeniul public și domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.....	213
Secțiunea a 4-a. Regimul juridic al circulației terenurilor .....	214
1. Regimul instituit de Legea nr. 247/2005 – Titlul X .....	214

2. Regimul juridic actual al circulației terenurilor.....	218
3. Modalități de realizare a circulației juridice a terenurilor .....	219
4. Cazuri de inalienabilitate a terenurilor.....	251
Secțiunea a 5-a. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra imobilelor construcții și terenuri preluate abuziv de către stat .....	256
1. Reconstituirea dreptului de proprietate privată asupra imobilelor cu destinație de locuință, în condițiile Legii nr. 112/1995.....	256
2. Reconstituirea dreptului de proprietate asupra imobilelor preluate în mod abuziv de către stat sau alte persoane juridice, prin prisma Legii nr. 10/2001, modificată prin Legea nr. 247/2005.....	266
3. Exercițarea dreptului de restituire.....	286
4. Finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent a imobilelor preluate abuziv prin prisma Legii nr. 165/2013 .....	296
Secțiunea a 6-a. Constituirea oneroasă a dreptului de proprietate asupra imobilelor construcții.....	302
1. Aspecte generale.....	305
2. Dobândirea de către persoanele fizice îndreptățite a unor spații de locuit în condițiile Legii nr. 112/1995 .....	302
3. Suspendarea <i>ope legis</i> a vânzării imobilelor în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995, prin prevederile Legii nr. 10/2001.....	305
4. Executarea silită atipică a obligației statului de a vinde imobilele în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 .....	306
5. Natura juridică a dreptului subdobânditorului în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995.....	308
6. Inalienabilitatea temporară a imobilelor dobândite în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995.....	309
7. Dobândirea de către persoanele fizice îndreptățite a unor spații de locuit sau cu altă destinație, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992. Presentare generală .....	311
Secțiunea a 7-a. Regimul juridic al circulației construcțiilor proprietate privată.....	317
1. Regimul juridic al înstrăinării construcțiilor prin acte între vii guvernate de principiul consensualismului consacrat de Codul civil din 1864 .....	320
2. Regimul juridic actual al circulației construcțiilor.....	319
<b>Capitolul V. Modalitățile dreptului de proprietate .....</b>	<b>321</b>
Secțiunea 1. Proprietatea rezolubilă (revocabilă) .....	322
1. Definiție. Sediul materiei.....	322
2. Izvoare.....	323
3. Importanța proprietății rezolubile.....	324
4. Efectele proprietății rezolubile.....	328
Secțiunea a 2-a. Proprietatea anulabilă .....	333
1. Definiție. Sediul materiei.....	336
2. Cauzele și regimul juridic al nulității relative .....	334
3. Efectele proprietății anulabile. Principii .....	335

4. Asemănări și deosebiri între proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă .....	340
Secțiunea a 3-a. Proprietatea comună .....	341
1. Noțiune .....	341
2. Importanță .....	342
3. Forme .....	343
<b>Capitolul VI. Dezmembrămintele dreptului de proprietate .....</b>	<b>418</b>
Secțiunea 1. Considerații generale privind dezmembrămintele dreptului de proprietate .....	418
1. Noțiune .....	418
2. Enumerare .....	421
3. Mod de constituire .....	421
Secțiunea a 2-a. Dreptul de uzufruct .....	422
1. Noțiune. Reglementare legală .....	422
2. Caracterele juridice ale uzufructului .....	424
3. Obiectul dreptului de uzufruct .....	427
4. Moduri de dobândire .....	429
5. Drepturile uzufructuarului .....	432
6. Obligațiile uzufructuarului .....	439
7. Drepturile nudului proprietar .....	443
8. Obligațiile nudului proprietar .....	444
9. Încetarea dreptului de uzufruct .....	445
10. Lichidarea uzufructului .....	448
Secțiunea a 3-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație .....	449
1. Caracteristici comune .....	449
2. Dreptul de uz. Noțiune .....	450
3. Dreptul de abitație. Noțiune .....	452
4. Drepturile titularului dreptului de abitație .....	454
5. Obligațiile titularului dreptului de abitație .....	455
6. Încetarea dreptului de abitație .....	455
7. Dreptul de abitație stabilit prin lege .....	455
Secțiunea a 4-a. Dreptul de servitute .....	457
1. Noțiune. Reglementare legală .....	457
2. Caractere juridice .....	458
3. Clasificarea servituților. Moduri de clasificare .....	460
4. Servituți de interes public și servituți de interes privat .....	461
5. Servituțile stabilite prin fapta omului .....	462
6. Moduri de constituire .....	462
7. Servituți stabilite prin titlu .....	462
8. Servituți stabilite prin uzucapiune .....	463
9. Servituți stabilite prin destinația proprietarului .....	464
10. Exercițarea dreptului de servitute .....	465
11. Drepturile care revin proprietarului fondului dominant .....	466
12. Obligațiile proprietarului fondului dominant .....	466

13. Drepturile proprietarului fondului aservit .....	467
14. Obligațiile proprietarului fondului aservit .....	467
15. Stingerea servituților .....	468
16. Acțiunile prin care este apărat dreptul de servitute .....	469
Secțiunea a 5-a. Dreptul de superficie .....	470
1. Noțiune .....	470
2. Caractere juridice .....	472
3. Formele dreptului de superficie .....	472
4. Moduri de constituire a dreptului de superficie. Enumerare .....	473
5. Exercițarea dreptului de superficie .....	479
6. Stingerea dreptului de superficie .....	481
Secțiunea a 6-a. Drepturile reale de folosință .....	483
1. Dreptul real de folosință agricolă asupra terenurilor proprietatea unităților administrativ-teritoriale .....	483
2. Dreptul real de folosință asupra terenurilor aferente locuințelor cumpărate în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 .....	487
3. Dreptul de folosință special asupra terenurilor dobândit de cetățenii străini și de apatrizi .....	488
<b>Capitolul VII. Posesia .....</b>	<b>489</b>
Secțiunea 1. Noțiune. Definiție. Natură juridică .....	489
1. Noțiune .....	489
2. Definiție .....	489
3. Natură juridică .....	491
Secțiunea a 2-a. Caracterele posesiei .....	492
Secțiunea a 3-a. Elementele constitutive ale posesiei .....	492
1. Elementele posesiei .....	492
2. Elementul material ( <i>corpus</i> ) .....	492
3. Elementul intențional ( <i>animus</i> ) .....	493
Secțiunea a 4-a. Posesia și detenția precară .....	495
1. Comparație între detenția precară și posesie .....	495
2. Intervertirea detenției precare .....	497
Secțiunea a 5-a. Dobândirea și pierderea posesiei .....	500
1. Dobândirea posesiei .....	500
2. Dovada posesiei .....	501
3. Pierderea posesiei .....	502
4. Calitățile posesiei .....	503
5. Viciile posesiei .....	506
Secțiunea a 6-a. Efectele posesiei .....	511
1. Enumerare .....	511
2. Prezumția de proprietate în favoarea posesorului .....	511
3. Apărarea posesiei prin intermediul acțiunilor posesorii .....	513
4. Caracterele acțiunilor posesorii .....	516
5. Felurile acțiunilor posesorii .....	516
6. Dobândirea fructelor prin posesie de bună-credință .....	522
7. Necesitatea unui titlu translativ de proprietate .....	524

<b>Capitolul VIII. Moduri generale de dobândire a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale reglementate de Codul civil.....</b>	<b>526</b>
Secțiunea 1. Noțiuni generale. Moduri de dobândire .....	526
1. Noțiune. Reglementare .....	526
2. Moduri de dobândire .....	528
Secțiunea a 2-a. Clasificarea modurilor de dobândire .....	528
1. Noțiune .....	528
Secțiunea a 3-a. Accesiunea sau incorporațiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate .....	530
1. Noțiunea accesiiunii.....	530
2. Felurile accesiiunii .....	532
3. Accesiunea imobiliară naturală .....	532
4. Accesiunea imobiliară artificială.....	536
5. Accesiunea mobilă.....	560
Secțiunea a 4-a. Uzucapiunea (prescripția achizitivă), ca mod de dobândire a proprietății asupra bunurilor imobile .....	563
1. Considerații generale privind noțiunea și natura uzucapiunii.....	563
2. Domeniul de aplicare a uzucapiunii .....	565
3. Posesia – condiție esențială a uzucapiunii .....	566
4. Practică judiciară .....	568
5. Reglementarea dobândirii drepturilor reale imobiliare prin uzucapiune, în cazul succesiunii legilor în timp.....	569
6. Joncțiunea posesiilor .....	573
7. Întreruperea prescripției achizitive .....	577
8. Suspendarea prescripției achizitive .....	587
9. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864.....	588
10. Uzucapiunea în regimul de carte funciară .....	596
11. Uzucapiunea în Codul civil în vigoare.....	599
12. Efectele uzucapiunii.....	602
Secțiunea a 5-a. Posesia de bună-credință ca mod de dobândire a dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile .....	604
1. Considerații generale. Semnificația art. 1909 alin. (1) C.civ. din 1864.....	604
2. Dobândirea proprietății bunurilor mobile prin posesia de bună-credință în Codul civil în vigoare .....	606
3. Condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile prin posesie de bună-credință .....	608
4. Excepții de la aplicarea dispozițiilor art. 937 alin. (1) C.civ. ....	611
5. Situația dobândirii bunului imobil pierdut sau furat .....	611
Secțiunea a 6-a. Alte moduri de dobândire a proprietății și a celorlalte drepturi reale .....	613
1. Convenția sau contractul, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale .....	613
2. Principii .....	614
3. Excepții .....	615
4. Legea ca mod de dobândire a drepturilor reale .....	616

5. Hotărârea judecătorească – mod de dobândire a drepturilor reale .....	618
6. Tradițiunea ca mod de dobândire a proprietății .....	620
7. Ocupațiunea ca mod de dobândire a proprietății .....	622
<b>Capitolul IX. Apărarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale .....</b>	<b>626</b>
Secțiunea 1. Considerații generale privind mijloacele juridice de protecție a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale .....	626
1. Preliminarii .....	626
2. Mijloace nespecifice de protecție a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale .....	626
3. Mijloace directe de protecție a dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale .....	627
4. Deosebirea dintre acțiunile posesorii și acțiunile petitorii.....	627
Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare .....	628
1. Definiție. Reglementare legală.....	628
2. Deosebirea de alte acțiuni .....	629
3. Caracterele acțiunii în revendicare .....	631
4. Condițiile exercitării acțiunii în revendicare. Considerații generale.....	632
5. Titularii acțiunii în revendicare .....	632
6. Domeniul de aplicare .....	636
Secțiunea a 3-a. Revendicarea bunurilor imobile .....	637
1. Preliminarii .....	637
2. Proba dreptului de proprietate .....	637
3. Comparația titlurilor.....	639
4. Acțiunea în revendicare imobiliară este, în principiu, imprescriptibilă.....	642
5. Efectele specifice ale acțiunii în revendicare imobiliară.....	642
6. Revendicarea bunurilor imobile în sistemul publicității prin cărți funciare .....	645
Secțiunea a 4-a. Revendicarea de către fostul proprietar a imobilelor preluate abuziv de către stat sau alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.....	647
1. Evoluția jurisprudenței .....	647
2. Revendicarea de către fostul proprietar a imobilelor preluate „fără titlu” și „fără titlu valabil” sau „prin vicierea consimțământului” .....	649
3. Acțiunea în revendicare a adevăratului proprietar împotriva subdobânditorului de bună-credință al unui imobil preluat abusiv de stat.....	652
Secțiunea a 5-a. Revendicarea bunurilor mobile .....	655
1. Considerații generale.....	655
2. Domeniul de aplicare al acțiunii în revendicare mobiliară.....	656
3. Cazurile în care poate fi exercitată acțiunea în revendicare a unor bunuri mobile .....	657
Secțiunea a 6-a. Efectele acțiunii în revendicare .....	662
1. Aspecte generale.....	667
2. Principalele efecte ale acțiunii în revendicare.....	662
Secțiunea a 7-a. Alte acțiuni petitorii.....	664
1. Acțiunea în grănițuire.....	664



2. Acțiunea confesorie .....	666
3. Acțiunea negatorie .....	667
<b>Capitolul X. Publicitatea imobiliară .....</b>	<b>668</b>
Secțiunea 1. Considerații generale privind noțiunea de publicitate în dreptul civil român .....	668
1. Noțiunea de publicitate. Justificare .....	668
2. Forme de publicitate. Enumerare .....	669
Secțiunea a 2-a. Considerații generale asupra publicității imobiliare .....	670
1. Noțiunea de publicitate imobiliară .....	670
2. Justificarea publicității imobiliare .....	671
3. Caracterele publicității imobiliare. Enumerare .....	671
4. Sisteme de publicitate imobiliară. Enumerare .....	672
Secțiunea a 3-a. Sistemele de publicitate imobiliară din România. Prezentare generală .....	673
Secțiunea a 4-a. Sistemul registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni .....	674
1. Prezentare generală .....	674
2. Origine .....	675
3. Sediul materiei .....	675
4. Felurile înscrierilor. Enumerare .....	676
5. Neajunsurile sistemului publicității personale .....	679
Secțiunea a 5-a. Sistemul de publicitate al cărților funciare .....	679
1. Prezentare generală .....	679
2. Evoluția reglementării prin prisma succesiunii legilor în timp .....	680
3. Caracteristici generale .....	681
4. Cartea funciară. Definiție .....	682
5. Alcătuirea cărții funciare .....	682
6. Documentele anexă .....	682
7. Obiectul cărții funciare .....	683
8. Înscrierile în cartea funciară. Enumerare .....	684
9. Principiile ce stau la baza sistemului de publicitate imobiliară prin cărți funciare. Generalități .....	686
10. Acțiunile de carte funciară .....	689
Secțiunea a 6-a. Noile cărți funciare. Cadru legislativ .....	693
1. Punerea în aplicare a Legii nr. 7/1996 .....	693
2. Caracteristicile aplicării Legii nr. 7/1996 .....	695
Secțiunea a 7-a. Noile cărți funciare. Noțiune. Structură .....	696
1. Noțiunea de carte funciară .....	696
2. Structura cărților funciare .....	697
3. Documentele conexe .....	698
Secțiunea a 8-a. Obiectul cărților funciare .....	699
1. Chestiuni prealabile .....	699
2. Corpul de proprietate .....	700
3. Drepturile tabulare .....	701

Secțiunea a 9-a. Principiile sistemului de publicitate imobiliară	
al noilor cărți funciare .....	702
1. Principiile de carte funciară.....	702
2. Principiul opozabilității .....	703
3. Principiul publicității integrale.....	705
4. Principiul legalității .....	706
5. Principiul oficialității.....	706
6. Principiul neutralității.....	707
7. Principiul specialității.....	707
8. Principiul priorității.....	707
9. Principiul relativității .....	708
10. Principiul forței probante .....	709
Secțiunea a 10-a. Înscrisurile în cartea funciară.....	710
1. Aspecte generale.....	710
2. Intabulara.....	711
3. Înscrisura provizorie .....	712
4. Notarea .....	713
5. Efectele înscrisurilor de carte funciară.....	714
6. Efectul opozabilității față de terți .....	715
7. Efectul informării terților .....	717
8. Procedura de efectuare a înscrisurilor în cartea funciară .....	717
Secțiunea a 11-a. Acțiunile de carte funciară.....	719
1. Utilitate.....	719
2. Acțiunea în prestație tabulară .....	719
3. Acțiunea în rectificare. Noțiune .....	729
Secțiunea a 12-a. Publicitatea imobiliară în sistemul Codului civil în vigoare .....	735
1. Considerații generale .....	735
2. Corelație între reglementările cuprinse în Legea nr. 7/1996 și dispozițiile din Codul civil în vigoare în materie.....	736
3. Scopul și obiectul cărții funciare.....	736
4. Înscrisura în cartea funciară .....	737
5. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare.....	746
6. Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare.. ..	749