

## Cuprins

### Capitolul I. Decizii în interesul legii \_\_\_\_\_ 1

1. Imobile expropriate pentru cauză de utilitate publică anterior intrării în vigoare a Legii nr. 33/1994. Nerealizarea lucrărilor pentru care au fost preluate bunurile. Retrocedarea imobilelor în baza legii noi \_\_\_\_\_ 1
2. Persoanele îndreptățite să beneficieze de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 112/1995. Condiția cetățeniei române \_\_\_\_\_ 5
3. Renunțare la moștenire. Lipsa beneficiului dispozițiilor cuprinse în Legea fondului funciar de repunere în termenul de acceptare a moștenirii \_\_\_\_\_ 7

### Capitolul al II-lea. Caractere juridice. Condiții generale de exercitare. Subiecte \_\_\_\_\_ 10

#### *Secțiunea 1. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate. Conținutul dreptului \_\_\_\_\_ 10*

4. Dreptul proprietarului de a folosi bunul – *ius utendi*. Prerogativa proprietarului de a dispune de bunul său, din punct de vedere material și juridic – *ius abutendi* \_\_\_\_\_ 10
5. Imobil. Imposibilitatea exercitării atributului folosinței dreptului de proprietate. Despăgubiri. Dreptul proprietarului de a culege fructele bunului său – *ius fruendi* \_\_\_\_\_ 15
6. Folosința bunului de către titularul dreptului de proprietate. Mijloace juridice pentru înlăturarea actelor de folosință abuzive ale unui terț. Caracterul exclusiv al dreptului de proprietate \_\_\_\_\_ 18
7. Atributul folosinței. Limitele dreptului coproprietarului de a exercita acte de administrare

	asupra unui bun aflat sub regimul proprietății comune pe cote-părți. Contract de închiriere _____	24
8.	Folosința unei locuințe drept domiciliu conjugal. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere după desfacerea căsătoriei până la partajul bunurilor comune. Admisibilitatea cererii de evacuare a fostului soț pe calea ordonanței președințiale _____	31
	<i>Secțiunea a 2-a. Exercițarea dreptului de proprietate în limitele determinate de lege _____</i>	35
9.	Drept de proprietate privată limitat în exercitare de proprietatea publică asupra unei rețele electrice. Expropriere în fapt _____	35
10.	Linie electrică de înaltă tensiune construită în anul 1967. Zonă de protecție și siguranță. Servitute legală asupra terenului pe care este instalată. Limitele de exercitare a dreptului de proprietate asupra terenului, drept recunoscut în temeiul Legii nr. 18/1991 _____	41
11.	Acțiune în constatare negativă a dreptului unui proprietar de a racorda bunul său la instalația de gaze naturale a imobilului vecin fără plata cotei din investiție _____	49
12.	Imobil autorizat a fi construit cu un regim de înălțime superior celor din jur. Obligația proprietarului imobilului învecinat de a permite montarea marcărilor de tasare pe bunul său pentru monitorizarea eventualelor degradări _____	52
13.	Teren aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale. Concesiune către proprietarul construcției _____	59
14.	Concesiunea terenului municipalității către o societate comercială pentru realizarea unei construcții. Nefinalizarea investiției. Restituirea terenului către fostul proprietar în procedura administrativă prevăzută de Legea nr. 10/2001. Transmiterea calității de concedent _____	64

15. Modificări ale părților comune dintr-un imobil. Acordul asociației de proprietari. Readucerea imobilului la forma anterioară _____	71
16. Condominiu. Obligația proprietarului unui apartament de a nu modifica părțile comune ale imobilului ____	77
17. Imobil proprietate privată. Lucrări de sistematizare a străzii. Declararea utilității publice _____	85
18. Procedura exproprierii unui imobil aflat sub regimul proprietății private. Obligațiile proprietarului. Obligațiile expropriatorului _____	88
19. Expropriere realizată în baza unui decret din 1984. Cererea fostului proprietar de restituire a bunului său sau a altui imobil echivalent. Incidența Legii nr. 10/2001 _____	95
20. Rechiziția bunului de către Statul român. Transmiterea imobilului în administrarea Ministerului Apărării. Declararea ulterioară a imobilului ca făcând parte din proprietatea publică a statului. Titlu de proprietate emis în baza Legii fondului funciar în favoarea altei persoane. Mijloace juridice la îndemâna fostului proprietar de redobândire a bunului _____	101
21. Apartament în care camerele sunt deținute în proprietate individuală, iar dependențele în proprietate comună. Lucrări de îmbunătățire a întregului apartament făcute de un proprietar cu acordul celuilalt. Obligația de plată a lucrărilor _____	112
22. Paza bunului. Obligația proprietarului de a repara prejudiciul produs de bun unui terț _____	115
23. Imobil bloc de locuințe încadrat în categoria imobilelor cu risc seismic. Obligația proprietarilor de a lua măsuri și efectua lucrări de consolidare ____	118
<i>Secțiunea a 3-a. Abuzul de drept</i> _____	122
24. Imobil deținut în coproprietate de mai mulți titulari. Refuzul unui coproprietar de a preda originalul titlului de proprietate pe cote-părți necesar partajării bunului. Abuz de drept _____	122

25. Soți titulari ai dreptului de uzufruct viager asupra construcției. Desfacerea căsătoriei și evacuarea unui soț din imobil pentru imposibilitatea conviețuirii. Abuz de drept în exercitarea dreptului de uzufruct \_\_\_\_\_ 125
- Secțiunea a 4-a. Subiectele dreptului de proprietate \_\_\_\_\_ 131*
26. Locuință socială aflată în proprietatea municipalității. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în cazul divorțului titularului de contract \_\_\_\_\_ 131
27. Bun imobil achiziționat în perioada concubinajului, pe numele unuia dintre concubini. Calitatea celui alt concubin de titular al dreptului de proprietate pe cote-părți \_\_\_\_\_ 135
28. Indiviziune succesorală. Titularii dreptului de proprietate pe cote-părți. Succesiune vacantă după o parte a moștenitorilor. Consiliul local nu poate culege moștenirea vacantă nici în nume propriu, nici în calitate de reprezentant al Statului român \_\_\_\_\_ 140
29. Societate comercială dizolvată de drept. Neefectuarea procedurii lichidării patrimoniului. Bunuri fără stăpân \_\_\_\_\_ 148
30. Titularul dreptului de a cumpăra locuința în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995. Moștenitorii fostului chiriaș \_\_\_\_\_ 153
31. Imobil deținut de un cetățean german pe teritoriul României, preluat de către U.R.S.S. ca despăgubire de război, în temeiul Conferinței de la Potsdam din 1945. Calificarea transiterii ulterioare către Statul român. Notificarea fostului proprietar adresată deținătorului actual, în temeiul Legii nr. 10/2001 \_\_\_\_\_ 155
32. Fond forestier. Proprietatea publică a statului administrată de regia națională ROMSILVA \_\_\_\_\_ 165

## Capitolul al III-lea. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate \_\_\_\_\_ 179

*Secțiunea 1. Proprietatea comună pe cote-părți obișnuită sau temporară. Proprietatea comună pe cote-părți forțată și perpetuă \_\_\_\_\_ 179*

33. Inexistența stării de proprietate comună pe cote-părți asupra imobilului. Inadmisibilitatea partajului \_\_\_\_\_ 179
34. Unitate locativă cu camere deținute în proprietate individuală și dependențe deținute în proprietate forțată. Încetarea stării de coproprietate. Inadmisibilitate \_\_\_\_\_ 183
35. Drepturile copărtașilor. Folosirea materială a bunului. Desființarea construcției edificate pe un teren cu destinație de curte comună \_\_\_\_\_ 187
36. Devoluțiune legală a moștenirii. Întinderea drepturilor moștenitorilor. Imobil restituit în procedura Legii fondului funciar pe numele moștenitorilor fostului proprietar. Partaj voluntar de folosință. Consecințe la decesul unui copartajant \_\_\_\_\_ 192
37. Partajul voluntar al bunurilor succesiunii realizat în fapt, fără a fi materializat într-un înscris. Efecte asupra acțiunii de ieșire din indiviziune \_\_\_\_\_ 196
38. Transmiterea dreptului de proprietate comună pe cote-părți în procedura executării silite imobiliare. Act de adjudecare asupra unei cote-părți din proprietatea imobilului. Contestație la executare formulată de coproprietar împotriva executării prin predarea bunului \_\_\_\_\_ 206
39. Drept de proprietate comună pe cote-părți asupra curții unui imobil și aleii de trecere. Înstrăinare prin act de vânzare-cumpărare împreună cu locuința. Interpretarea contractului. Titularul dreptului \_\_\_\_\_ 211
40. Coproprietate. Neparticiparea tuturor coproprietarilor la procedura partajului. Inadmisibilitatea cererii de partaj \_\_\_\_\_ 216
41. Dezbaterile succesiunii în fața notarului și emiterea certificatului de moștenitor. Renunțare expresă la moștenire făcută de un descendent. Titlu de

- proprietate emis în procedura Legii fondului funciar pe numele defunctului. Lipsa calității de coproprietar a renunțătorului asupra imobilului inclus în masa succesorală. Recunoașterea calității de moștenitor făcută de alt coproprietar nu produce efecte juridice \_\_\_\_\_ 219
42. Procedură succesorală notarială finalizată prin emiterea certificatului de moștenitor. Partaj judiciar. Limitele investiției instanței de judecată \_\_\_\_\_ 222
43. Legate care epuizează masa succesorală și încalcă rezerva succesorală. Absența cererii de reducere a liberalității excesive. Menținerea stării de indiviziune între moștenitorul legal și cel testamentar \_\_\_\_\_ 229
44. Indiviziune succesorală. Partaj \_\_\_\_\_ 238
45. Succesiune. Volume de cărți. Dovada existenței și numărului lor în patrimoniul defunctului. Partajarea bunurilor succesoriale. Acordarea unui termen de plată a sultei prin hotărâre. Condiții \_\_\_\_\_ 244
46. Imobil aflat în coproprietate. Imposibilitatea partajării în natură. Menținerea stării de coproprietate \_\_\_\_\_ 255
47. Imobil aflat în proprietate comună pe cote-părți. Acțiune de partaj. Atribuire în natură a bunului, prin formarea unui număr de loturi care sunt egale cu numărul copărtașilor \_\_\_\_\_ 260
48. Procedura partajului. Atribuirea provizorie a bunului în proprietate exclusivă unuia dintre coproprietari, cu plata sultelor către ceilalți coproprietari. Reiterarea în calea de atac a valorii bunului comun. Imposibilitatea partajării bunului în natură. Criterii de formare a loturilor \_\_\_\_\_ 265
49. Procedura partajului. Atribuirea provizorie a bunului deținut în coproprietate. Nedepunerea sultelor la termenul fixat. Vânzarea la licitație publică. Condiții. Opțiunea unor copărtași pentru formarea și atribuirea loturilor \_\_\_\_\_ 268

50. Dependințele unui imobil cu destinația de locuință.  
Proprietate comună forțată și perpetuă \_\_\_\_\_ 275
51. Bloc de locuințe cu mai multe scări. Condiții de  
constituire a asociației de proprietari pe scară.  
Posibilitatea delimitării proprietății comune și a  
instalațiilor comune de furnizare a utilităților \_\_\_\_\_ 282
52. Ansamblu rezidențial. Neîndeplinirea condițiilor  
pentru înființarea unei asociații de proprietari.  
Inexistența proprietății comune forțate și perpetue \_ 286
53. Loc de veci. Drept de folosință dobândit prin  
concesiune transmis prin legat cu titlu particular \_\_\_\_ 290
- Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună în devălmășie \_\_\_\_\_ 298*
54. Bun imobil dobândit în timpul căsătoriei, pe numele  
copilului minor. Inexistența dreptului de proprietate  
comună în devălmășie. Excluderea bunului din masa  
bunurilor succesoriale la decesul unui soț \_\_\_\_\_ 298
55. Bun imobil dobândit în timpul căsătoriei. Calitate de  
bun comun. Inaplicabilitatea subrogației reale  
cu titlu particular \_\_\_\_\_ 306
56. Îmbunătățiri aduse imobilului aparținând altei  
persoane. Accesione imobiliară. În masa bunurilor  
comune dobândite de soți în timpul căsătoriei se  
include contravaloarea lucrărilor \_\_\_\_\_ 318
57. Bun imobil cumpărat în timpul căsătoriei. Act de  
vânzare-cumpărare încheiat pe numele altei persoane.  
Drept de creanță al foștilor soți pentru preț și  
îmbunătățiri \_\_\_\_\_ 328
58. Aport în numerar la constituirea unei societăți cu  
răspundere limitată din banii comuni ai soților. Părți  
sociale aparținând unui soț. Dreptul celui alt soț la o  
cotă-parte din beneficiile societății \_\_\_\_\_ 338
59. Obiectul dreptului de proprietate comună în  
devălmășie. Capitalul social al societăților comerciale  
constituite în timpul căsătoriei. Beneficiile  
realizate \_\_\_\_\_ 347
60. Exercițarea dreptului de proprietate comună în  
devălmășie. Limitele mandatului tacit reciproc al

- soților. Vânzarea bunului de către unul din foștii soți, fără consimțământul celuilalt. Sancțiune \_\_\_\_\_ 355
61. Partajul bunurilor achiziționate în timpul concubinajului. Probațiune \_\_\_\_\_ 360
62. Efecte patrimoniale ale concubinajului. Contribuție la dobândirea bunurilor. Creanțe \_\_\_\_\_ 364
63. Apartament cumpărat în cote egale de persoane căsătorite. Dreptul de proprietate al soților cumpărătorilor \_\_\_\_\_ 370

## **Capitolul al IV-lea. Dezmembrămintele dreptului de proprietate \_\_\_\_\_ 375**

### *Secțiunea 1. Dreptul de uzufruct \_\_\_\_\_ 375*

64. Conținutul dreptului real de uzufruct viager. Exercițarea atributelor de *usus și fructus* asupra bunului. Acțiunea nudului proprietar în obligația de plată a contravalorii lipsei de folosință a bunului. Netemeinicie \_\_\_\_\_ 375
65. Contract de întreținere cu rezerva dreptului de uzufruct viager. Drepturile și obligațiile uzufructuarului. Rezoluțiune. Consecințe juridice. Redobândirea nudei proprietăți asupra imobilului \_\_\_\_\_ 378
66. Rezoluțiune contract de vânzare-cumpărare cu rezerva uzufructului viager. Prescripția dreptului la acțiune pentru neplata prețului \_\_\_\_\_ 383
67. Locuință aflată sub regimul coproprietății comune pe cote-părți. Dezmembrarea dreptului asupra unei cote din proprietate în uzufruct viager. Obligația uzufructuarului de a permite accesul în locuință și folosința acesteia de către celălalt titular al unei cote din dreptul de proprietate \_\_\_\_\_ 386

### *Secțiunea a 2-a. Dreptul de uz și abitație \_\_\_\_\_ 390*

68. Drept de abitație viageră. Dreptul titularului de a folosi locuința. Acțiune în evacuare promovată împotriva nudului proprietar \_\_\_\_\_ 390



69. Vânzarea unei locuințe cu păstrarea dreptului de abitație viageră în favoarea vânzătoarei. Obiectul dreptului. Interpretarea contractului _____	394
70. Înstrăinarea proprietății asupra apartamentului, cu păstrarea abitației viageră asupra unei camere. Interdicția tranzacționării dreptului de abitație _____	402
<i>Secțiunea a 3-a. Dreptul de servitute</i> _____	405
71. Noțiunea de „loc înfundat”. Acces de trecere solicitat în procedura ordonanței președințiale. Aparența dreptului de proprietate asupra unui imobil care nu are ieșire la drumul public _____	405
72. Servitute de trecere la drumul public. Constituire. Condiția de a nu exista cale de acces, chiar dificilă, la locul înfundat _____	409
73. Servitute de vedere. Titularul dreptului. Condiții _____	412
74. Contract de arendă. Calitatea procesuală activă a arendașului în acțiunea confesorie de recunoaștere a servituții de trecere la terenurile agricole _____	418
75. Condiții de stabilire a servituții de trecere cu pasul și cu autoturismul. Noțiunea de fond aservit _____	422
76. Exercitarea dreptului de servitute. Proprietarul fondului aservit are obligația de a se abține de la orice act de natură a împiedica exercițiul dreptului. Încălcare. Protecția dreptului în procedura ordonanței președințiale _____	430
77. Servitute de trecere constituită prin contract de vânzare-cumpărare a unui imobil fără ieșire la drumul public, încheiat între două societăți comerciale. Trecerea este permisă oricărei persoane interesate să ajungă la imobilul fond dominant _____	433
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de superficie</i> _____	442
78. Locațiunea unei porțiuni de teren. Acordul proprietarului terenului de a se edifica o construcție pe terenul închiriat. Inexistența superficiei _____	442
79. Edificarea unei construcții în baza autorizației de construire pe terenul municipalității. Inexistența	

---

dreptului de superficie în absența acordului expres al proprietarului fondului _____	448
80. Acțiune în constatarea dreptului de servitute și superficie _____	451
81. Constituirea dreptului de superficie. Lipsa convenției între proprietarul terenului și constructor. Situația juridică a părților. Titularul dreptului de servitute de trecere _____	454
82. Întinderea dreptului de superficie. Despăgubirea proprietarului pentru lipsa de folosință a terenului _____	458
83. Drept de superficie constituit prin hotărâre a consiliului local. Demolarea construcției dispusă prin hotărâre judecătorească. Încetarea dreptului de superficie _____	465
<b>Index</b> _____	<b>469</b>