

CUPRINS

CUVÂNT-ÎNAINTE	VII
ABREVIERI	IX
PARTEA I. COMENTARIU	1
Capitolul I. Noțiuni introductive	1
<i>Secțiunea 1. Dreptul de proprietate privată. Noțiune și caractere juridice</i>	<i>1</i>
§1. Noțiune și reglementare	1
§2. Caractere juridice	3
<i>Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună – modalitate juridică a dreptului de proprietate privată</i>	<i>5</i>
§1. Modalitățile dreptului de proprietate privată	5
§2. Proprietatea comună. Noțiune și izvoare	10
§3. Proprietatea comună și indiviziunea	12
<i>Secțiunea a 3-a. Formele proprietății comune</i>	<i>13</i>
§1. Reglementare	13
§2. Proprietatea comună pe cote-părți (coproprietatea)	15
§3. Presumția de coproprietate	21
Capitolul II. Coproprietatea obișnuită	24
<i>Secțiunea 1. Noțiune</i>	<i>24</i>
§1. Definiție și caracteristici	24
§2. Cotele-părți ale dreptului de proprietate	25
<i>Secțiunea a 2-a. Caracterul temporar al coproprietății obișnuite</i>	<i>30</i>
<i>Secțiunea a 3-a. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită</i>	<i>32</i>
§1. Actele de conservare	33
§2. Actele de administrare	34
§3. Actele de dispoziție	39
<i>Secțiunea a 4-a. Conținutul dreptului de proprietate comună pe cote-părți obișnuită</i>	<i>40</i>
§1. Exercițarea atributului posesiei	40

§2. Exercițarea atributului folosinței _____	42
2.1. <i>Ius utendi</i> _____	42
2.2. <i>Ius fruendi</i> _____	45
2.2.1. Fructele naturale și industriale _____	45
2.2.2. Fructele civile _____	51
§3. Exercițarea atributului dispoziției _____	55
3.1. Dispoziția (<i>ius abutendi</i>) _____	55
3.1.1. Dispoziția materială _____	55
3.1.2. Dispoziția juridică _____	56
<i>Secțiunea a 5-a. Obligațiile coproprietarilor</i> _____	57
<i>Secțiunea a 6-a. Sancțiuni aplicabile actelor juridice încheiate cu nerespectarea regulii majorității ori unanimității</i> _____	61
§1. Actele de conservare _____	61
§2. Actele de administrare _____	61
§3. Actele de dispoziție _____	62
<i>Secțiunea a 7-a. Acțiunile în justiție. Acțiunea în revendicare</i> _____	70
<i>Secțiunea a 8-a. Caracterul convențional al coproprietății. Contractele de administrare a coproprietății</i> _____	79
<i>Secțiunea a 9-a. Reguli aplicabile în cazul titularilor altor drepturi reale</i> _____	80
Capitolul III. Coproprietatea forțată _____	83
<i>Secțiunea 1. Dispoziții comune</i> _____	83
§1. Noțiunea de coproprietate forțată. Cazuri _____	83
1.1. Noțiune _____	83
1.2. Cazuri de proprietate forțată _____	89
§2. Regimul juridic general al proprietății comune pe cote-părți forțate _____	93
<i>Secțiunea a 2-a. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente</i> _____	100
§1. Considerații generale. Sediul materiei _____	100
§2. Noțiunea de părți comune _____	107
§3. Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune în reglementarea Codului civil _____	110
§4. Actele juridice privind cotele-părți din dreptul de coproprietate forțată _____	112
§5. Stabilirea cotelor-părți din dreptul de coproprietate forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente _____	113

<i>Secțiunea a 3-a. Drepturile și obligațiile coproprietarilor</i>	116
§1. Drepturile coproprietarilor	116
1.1. Exercițarea dreptului de folosință. Considerații generale	116
1.2. Restrângeri aduse exercitării atributului folosinței asupra bunurilor principale	118
1.2.1. Păstrarea destinației clădirii	118
1.2.2. Obligația de a permite accesul în spațiile care constituie bunurile principale	119
1.3. Restrângeri aduse exercitării atributului dispoziției asupra bunurilor principale	120
1.4. Considerații cu privire la exercitarea folosinței asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente sau din ansamblurile rezidențiale	121
§2. Obligațiile coproprietarilor	127
2.1. Obligația de conservare a clădirii	127
2.2. Obligația de a suporta cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune	128
2.3. Reguli aplicabile în cazul distrugerii clădirii	132
§3. Încetarea coproprietății forțate asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți	135
<i>Secțiunea a 4-a. Asociația de proprietari</i>	141
<i>Secțiunea a 5-a. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune</i>	149
§1. Considerații generale	149
§2. Prezumții de coproprietate	153
2.1. Prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune	153
2.2. Prezumția de coproprietate asupra zidului comun	155
2.3. Prezumția de comunitate a șanțului comun	157
2.4. Prezumția de comunitate a gardului comun	158
§3. Semnele de necomunitate	159
3.1. Semne de necomunitate a zidului	160
3.2. Semne de necomunitate a șanțului	162
3.3. Semne de necomunitate a gardului	163
§4. Dreptul de îngrădire și obligația de construire a despărțiturilor comune	164

§5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra despărțiturilor comune _____	167
5.1. Drepturile coproprietarilor _____	167
5.1.1. Construcții și instalații aflate în legătură cu zidul comun _____	168
5.1.2. Înălțarea zidului comun _____	169
5.2. Obligațiile coproprietarilor _____	171
§6. Dobândirea dreptului de coproprietate forțată asupra despărțiturilor comune _____	174
<i>Secțiunea a 6-a. Amintirile de familie</i> _____	179
§1. Amintirile de familie – creație a doctrinei _____	179
§2. Noțiunea de amintiri de familie în Codul civil _____	181
§3. Regimul juridic al amintirilor de familie în Codul civil _____	185
<i>Secțiunea a 7-a. Considerații privitoare la morminte și monumente funerare</i> _____	189
<i>Secțiunea a 8-a. Proprietatea periodică</i> _____	191
§1. Considerații introductive _____	191
§2. Proprietatea periodică în reglementarea Codului civil _____	195
§3. Temeiul proprietății periodice _____	199
§4. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate periodică _____	200
§5. Obligația de despăgubire și excluderea _____	208
§6. Încetarea dreptului de proprietate periodică _____	210
Capitolul IV. Devălmășia _____	213
<i>Secțiunea 1. Noțiuni introductive</i> _____	213
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate comună în devălmășie născut prin efectul legii</i> _____	216
<i>Secțiunea a 3-a. Regimul juridic al actelor de conservare, de folosință, de administrare și de dispoziție privitoare la bunurile aflate în devălmășia soților</i> _____	219
§1. Codul familiei _____	219
§2. Codul civil _____	220
<i>Secțiunea a 4-a. Sancțiuni aplicabile actelor încheiate cu privire la bunurile comune, fără consimțământul expres al celuilalt soț, atunci când acesta este necesar, potrivit legii</i> _____	222
<i>Secțiunea a 5-a. Regimul juridic al bunurilor comune care au destinația de locuință a familiei sau de bunuri care mobilează sau decorează locuința familiei</i> _____	223
§1. Noțiunea de locuință a familiei _____	224

§2. Actele juridice și materiale care intră sub incidența dispozițiilor art. 322 alin. (1) și (2) Cod civil _____	225
§3. Termenul de prescripție în care poate fi exercitată acțiunea în anulare, în condițiile art. 322 alin. (4) Cod civil _____	226
§4. Sancțiunea aplicabilă actelor de dispoziție încheiate de un singur soț cu privire la bunurile comune care au destinația de locuință a familiei ori de bunuri care mobilează sau decorează locuința familiei _____	227
4.1. Acțiunea în anulare întemeiată pe dispozițiile art. 347 Cod civil _____	227
4.2. Acțiunea în anulare întemeiată pe dispozițiile art. 322 alin. (4) Cod civil _____	229
4.3. Temeiul juridic al acțiunii în anulare în ipoteza în care bunul asupra căruia s-a exercitat dreptul de dispoziție de către un singur soț se află în proprietate comună în devălmășie și are destinația de locuință a familiei _____	229
§5. Bunurile care mobilează sau decorează locuința familiei _____	231
<i>Secțiunea a 6-a. Regimul juridic al aporturilor</i> _____	232
<i>Secțiunea a 7-a. Datoriile comune ale soților</i> _____	234
<i>Secțiunea a 8-a. Încetarea și lichidarea comunității potrivit dispozițiilor Codului civil. Partajul</i> _____	237
§1. Noțiuni introductive _____	237
§2. Partajul în timpul regimului comunității _____	239
§3. Dreptul de proprietate comună în devălmășie născut în temeiul unui act juridic _____	240
Capitolul V. Partajul _____	241
<i>Secțiunea 1. Noțiunea de partaj</i> _____	241
<i>Secțiunea a 2-a. Partajul în reglementarea Codului civil. Felurile partajului</i> _____	243
<i>Secțiunea a 3-a. Aplicarea în timp a dispozițiilor privind partajul</i> _____	248
<i>Secțiunea a 4-a. Modalități de efectuare a partajului</i> _____	249
<i>Secțiunea a 5-a. Considerații cu privire la aplicarea principiului disponibilității în procesele de partaj și rolul activ al judecătorului</i> _____	252
<i>Secțiunea a 6-a. Imprescriptibilitatea acțiunii de partaj și cazuri de temporizare a acesteia</i> _____	255
<i>Secțiunea a 7-a. Suspendarea partajului prin hotărâre judecătorească</i> _____	257

<i>Secțiunea a 8-a. Condițiile speciale privind capacitatea de exercițiu</i>	259
<i>Secțiunea a 9-a. Inadmisibilitatea partajului în cazul uzucapiunii</i>	260
<i>Secțiunea a 10-a. Unele dispoziții cu caracter special privitoare la datoriile născute în legătură cu bunul comun</i>	261
<i>Secțiunea a 11-a. Reguli privitoare la executarea silită a bunului aflat în coproprietate</i>	262
<i>Secțiunea a 12-a. Drepturile creditorilor personali ai coproprietarilor</i>	264
<i>Secțiunea a 13-a. Efectele juridice ale partajului</i>	265
§1. Caracterul partajului	265
§2. Strămutarea garanțiilor	270
§3. Obligația de garanție pentru evicțiune și vicii ascunse	271
§4. Caracterul executoriu al hotărârii de partaj	271
<i>Secțiunea a 14-a. Desființarea partajului</i>	272
PARTEA A II-A. REGLEMENTARE ȘI JURISPRUDENȚĂ	274
Art. 631. Noțiune	274
Art. 632. Formele proprietății comune	274
Art. 633. Prezumția de coproprietate	274
Art. 634. Întinderea cotelor-părți	274
<i>Jurisprudență</i>	274
Art. 635. Repartizarea beneficiilor și a sarcinilor între coproprietari	275
Art. 636. Exercițarea în comun a dreptului de folosință	275
Art. 637. Fructele bunului comun	276
Art. 638. Dreptul la restituirea cheltuielilor	276
Art. 639. Modul de folosire a bunului comun	276
Art. 640. Actele de conservare	276
Art. 641. Actele de administrare și de dispoziție	276
Art. 642. Sancțiunile	277
<i>Jurisprudență</i>	277
Art. 643. Acțiunile în justiție	281
Art. 644. Contractele de administrare a coproprietății	281
Art. 645. Regulile aplicabile în cazul cotitularilor altor drepturi reale	281
Art. 646. Cazurile de coproprietate forțată	281
Art. 647. Regimul juridic general	282
<i>Jurisprudență</i>	282

Art. 648. Noțiune _____	283
<i>Jurisprudență</i> _____	283
Art. 649. Părțile comune _____	286
<i>Jurisprudență</i> _____	286
Art. 650. Atribuirea în folosință exclusivă a părților comune _____	287
Art. 651. Actele juridice privind cotele-părți _____	287
Art. 652. Stabilirea cotelor-părți _____	288
Art. 653. Exercițarea dreptului de folosință _____	288
Art. 654. Cheltuielile legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune _____	288
Art. 655. Obligația de conservare a clădirii _____	288
Art. 656. Obligația de a permite accesul în spațiile care constituie bunurile principale _____	288
Art. 657. Regulile aplicabile în cazul distrugerii clădirii _____	288
Art. 658. Încetarea destinației folosinței comune _____	289
Art. 659. Constituirea asociațiilor de proprietari _____	289
<i>Jurisprudență</i> _____	289
Art. 660. Prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune _____	291
Art. 661. Semnele de necomunitate _____	
Art. 662. Obligația de construire a despărțiturilor comune _____	291
Art. 663. Cheltuielile de întreținere și reparare a despărțiturilor comune _____	292
Art. 664. Construcțiile și instalațiile aflate în legătură cu zidul comun _____	292
Art. 665. Înălțarea zidului comun _____	292
Art. 666. Dobândirea coproprietății asupra despărțiturilor _____	293
Art. 667. Proprietatea comună în devălmășie _____	293
Art. 668. Regulile aplicabile proprietății devălmășe _____	293
<i>Jurisprudență</i> _____	294
Art. 669. Imprescriptibilitatea acțiunii de partaj _____	296
<i>Jurisprudență</i> _____	296
Art. 670. Felurile partajului _____	297
Art. 671. Împărțea părților comune ale clădirilor _____	297
Art. 672. Convențiile privitoare la suspendarea partajului _____	298
Art. 673. Suspendarea pronunțării partajului prin hotărâre judecătorească _____	298
Art. 674. Condițiile speciale privind capacitatea de exercițiu _____	298
Art. 675. Inadmisibilitatea partajului în cazul uzucapiunii _____	299
Art. 676. Regulile privitoare la modul de împărțire _____	299

<i>Jurisprudență</i> _____	299
Art. 677. Datoriile născute în legătură cu bunul comun _____	322
Art. 678. Executarea silită privitoare la bunul comun _____	322
<i>Jurisprudență</i> _____	323
Art. 679. Drepturile creditorilor personali ai coproprietarului _____	328
Art. 680. Efectele juridice ale partajului _____	329
<i>Jurisprudență</i> _____	329
Art. 681. Opozabilitatea unor acte juridice _____	330
Art. 682. Strămutarea garanțiilor _____	330
Art. 683. Garanția pentru evicțiune și vicii ascunse _____	330
Art. 684. Desființarea partajului _____	331
Art. 685. Înstrăinarea bunurilor atribuite _____	331
Art. 686. Regulile aplicabile bunurilor aflate în coproprietate și în devălmășie _____	331
Art. 687. Proprietatea periodică _____	332
Art. 688. Temeiul proprietății periodice _____	332
Art. 689. Valabilitatea actelor încheiate de coproprietar _____	332
Art. 690. Drepturile și obligațiile coproprietarilor _____	333
Art. 691. Obligația de despăgubire și excluderea _____	333
Art. 692. Încetarea proprietății periodice _____	334
BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ _____	335
INDEX _____	337