

CUPRINS

CAPITOLUL 1

BUNURILE

1.1. Definiția bunului în dreptul civil	13
1.2. Clasificarea bunurilor	14
1.2.1. După natura bunurilor și calificarea dată de lege	14
1.2.2. După regimul circulației juridice	17
1.2.3. După cum sunt determinate	18
1.2.4. După cum pot fi înlocuite sau nu, unele cu altele, în executarea unei obligații civile	19
1.2.5. După cum folosirea bunului implică sau nu consumarea substanței ori înstrăinarea	19
1.2.6. După cum sunt sau nu producătoare de fructe	20
1.2.7. După modul de percepere	21
1.2.8. După cum pot fi împărțite sau nu fără să-și schimbe destinația	22

CAPITOLUL 2

PATRIMONIUL ȘI DREPTURILE PATRIMONIALE

2.1. Considerații introductive privind patrimoniul	23
2.2. Noțiunea de patrimoniu	24
2.3. Caracterele juridice ale patrimoniului	25
2.3.1. Patrimoniul este o universalitate juridică	25
2.3.2. Orice persoană are un patrimoniu	26
2.3.3. Patrimoniul este unic	26
2.3.4. Patrimoniul este divizibil	27
2.3.5. Patrimoniul este inalienabil	27
2.4. Funcțiile patrimoniului	28
2.4.1. Patrimoniul și gajul general al creditorilor chirografari	28
2.4.2. Patrimoniul și subrogația reală cu titlu particular	29
2.4.3. Patrimoniul și transmisiunea universală și cu titlu universal	30
2.5. Drepturile patrimoniale	31
2.5.1. Drepturile reale	31
2.5.1.1. Definiția drepturilor reale	31

2.5.1.2. Caracterile juridice ale drepturilor reale	32
2.5.1.2.1. Drepturile reale sunt drepturi absolute	32
2.5.1.2.2. Drepturile reale au un caracter perpetuu sau limitat	32
2.5.1.2.3. Drepturile reale sunt limitate ca număr	32
2.5.1.2.4. Dreptul de urmărire și dreptul de preferință	33
2.5.1.3. Apărarea drepturilor reale	33
2.5.2. Drepturile de creanță	33
2.5.2.1. Definiția drepturilor de creanță	33
2.5.2.2. Caracterile juridice ale drepturilor de creanță	34
2.5.2.2.1. Dreptul de creanță este un drept relativ	34
2.5.2.2.2. Drepturile de creanță sunt nelimitate ca număr	34
2.5.2.2.3. Dreptul de creanță nu dă naștere dreptului de urmărire și dreptului de preferință	34
2.5.2.3. Apărarea drepturilor de creanță	34
2.6. Comparație între drepturile reale și drepturile de creanță	34
2.6.1. Asemănări	34
2.6.2. Deosebiri	34
2.6.2.1. Din punct de vedere al subiectelor	34
2.6.2.2. Din punct de vedere al obligației corelative	35
2.6.2.3. Din punct de vedere al numărului lor	35
2.6.2.4. Din punct de vedere al efectelor	35
2.6.2.5. Din punct de vedere al modului în care sunt apărute	35
2.7. Obligațiile reale	36
2.7.1. Noțiunea și clasificarea	36
2.7.2. Obligațiile <i>propter rem</i>	36
2.7.3. Obligațiile <i>scriptae in rem</i>	37
2.8. Clasificarea drepturilor reale	37
2.8.1. Drepturile reale principale	37
2.8.2. Drepturile reale accesorii	38

CAPITOLUL 3

POSESIA

3.1. Noțiunea	39
3.2. Natura juridică a posesiei	39
3.3. Domeniul de aplicare al posesiei	39
3.3.1. Drepturile care pot fi posedate	39
3.3.2. Bunurile care pot forma obiectul posesiei	40
3.3.3. Persoanele care au capacitatea de a exercita posesia	40
3.4. Elementele constitutive ale posesiei	41
3.4.1. Elementul material – <i>corpus</i> –	41
3.4.2. Elementul psihologic – <i>animus</i> –	41
3.5. Posesia și deteția precară	41
3.6. Dobândirea și pierderea posesiei	41

3.6.1. Dobândirea posesiei	41
3.6.2. Pierderea posesiei	42
3.7. Dovada posesiei	42
3.8. Intervertirea precarității în posesie utilă	43
3.9. Calitățile și viciile posesiei	44
3.9.1. Calitățile posesiei	44
3.9.2. Viciile posesiei	45
3.9.2.1. Discontinuitatea	45
3.9.2.2. Violența	46
3.9.2.3. Clandestinitatea	46
3.9.2.4. Echivocul	47
3.10. Efectele posesiei	47
3.10.1. Posesia creează o prezumție de proprietate	48
3.10.2. Posesorul de bună – credință dobândește fructele lucrului posedat	48
3.10.3. Protejarea posesiei prin acțiunile posesorii	52
3.10.3.1. Definiție și reglementare	52
3.10.3.2. Caracterele juridice ale acțiunilor posesorii	53
3.10.3.3. Felurile acțiunilor posesorii	53

CAPITOLUL 4

DREPTURILE ASUPRA BUNURILOR – DREPTUL DE PROPRIETATE

4.1. Definiția dreptului de proprietate	55
4.2. Conținutul juridic al dreptului de proprietate	55
4.2.1. Posesia	55
4.2.2. Folosința	56
4.2.3. Dispoziția	56
4.3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate	56
4.3.1. Drept absolut	56
4.3.2. Drept exclusiv	57
4.3.3. Drept perpetuu	58
4.3.4. Drept al cărui conținut și limite sunt stabilite de lege	59
4.4. Felurile proprietății în raport de titular	60
4.5. Dreptul de proprietate privată	60
4.5.1. Noțiunea și reglementarea legală	60
4.5.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	61
4.5.3. Subiectele dreptului de proprietate privată	61
4.5.4. Obiectul dreptului de proprietate privată	61
4.6. Dreptul de proprietate publică	62
4.6.1. Noțiunea și reglementarea legală	62
4.6.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică	63
4.6.3. Subiectele dreptului de proprietate publică	63
4.6.4. Obiectul dreptului de proprietate publică	64
4.6.5. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică ...	66

4.6.6. Regimul juridic al dreptului de proprietate publică	66
4.6.7. Exercițarea dreptului de proprietate publică	67
4.6.7.1. Dreptul de administrare	67
4.6.7.2. Dreptul de concesiune	69
4.6.7.3. Închirierea bunurilor proprietate publică	71
4.6.7.4. Darea în folosință gratuită	71
4.7. Îngrădirile dreptului de proprietate	72
4.7.1. Îngrădirile legale	73
4.7.2. Îngrădirile convenționale	74
4.7.3. Îngrădirile judecătorești	74

CAPITOLUL 5

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

5.1. Proprietatea rezolubilă	75
5.2. Proprietatea anulabilă	76
5.3. Proprietatea comună pe cote – părți	77
5.3.1. Noțiunea și clasificarea	77
5.3.2. Caracterele juridice	77
5.3.3. Proprietatea comună pe cote – părți obișnuită sau temporară	77
5.3.3.1. Drepturile copărtașilor cu privire la întregul bun ...	78
5.3.3.2. Drepturile copărtașilor cu privire la cota – parte ideală din bun	79
5.3.3.3. Obligațiile coproprietarilor	80
5.3.3.4. Modurile de încetare a coproprietății obișnuite sau temporare	80
5.3.4. Proprietatea comună pe cote – părți forțată și perpetuă	83
5.3.4.1. Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente	84
5.3.4.2. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine	85
5.3.4.3. Coproprietatea forțată asupra despărțiturilor comune	86
5.3.4.4. Coproprietatea forțată asupra bunurilor considerate ca fiind bunuri de familie	86
5.4. Proprietatea comună în devălmășie	86
5.5. Proprietatea periodică	87

CAPITOLUL 6

EXPROPRIEREA

6.1. Noțiunea și reglementarea	89
6.2. Principiile exproprierii	90
6.3. Obiectul	91
6.4. Procedura exproprierii	92
6.5. Efectele exproprierii	94

CAPITOLUL 7

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

7.1. Noțiunea	96
7.2. Modurile de constituire a dezmembrămintelor dreptului de proprietate	97
7.3. Dreptul de uzufruct	98
7.3.1. Noțiunea și reglementarea	98
7.3.2. Caracterele juridice	99
7.3.3. Conținutul juridic al dreptului de uzufruct	100
7.3.4. Obiectul dreptului de uzufruct	100
7.3.5. Modurile de constituire a uzufructului	101
7.3.6. Drepturile uzufructuarului	103
7.3.7. Obligațiile uzufructuarului	104
7.3.8. Drepturile și obligațiile nudului proprietar	106
7.3.8.1. Drepturile nudului proprietar	106
7.3.8.2. Obligațiile nudului proprietar	107
7.3.9. Stingerea uzufructului	107
7.3.10. Efectele stingerii uzufructului/ lichidarea uzufructului	109
7.4. Dreptul de uz și dreptul de abitație	110
7.4.1. Dreptul de uz	111
7.4.2. Dreptul de abitație	111
7.5. Dreptul de servitute	113
7.5.1. Noțiunea și reglementarea	113
7.5.2. Caracterele juridice	113
7.5.3. Clasificarea	114
7.5.4. Servituțiile naturale	116
7.5.4.1. Servitutea de scurgere a apelor naturale	117
7.5.4.2. Servitutea izvoarelor	117
7.5.4.3. Grănițuirea	117
7.5.4.4. Îngrădirea proprietății	118
7.5.5. Servituțiile legale	118
7.5.5.1. Servitutea privind distanța plantațiilor	118
7.5.5.2. Servitutea privind distanța lucrărilor intermediare pentru anumite construcții	119
7.5.5.3. Servitutea de vedere	119
7.5.5.4. Servitutea privind picătura streșinilor	120
7.5.5.5. Servitutea de trecere	120
7.5.5.6. Servituțiile speciale	121
7.5.6. Servituțiile stabilite prin fapta omului	124
7.5.6.1. Stabilirea servituțiilor prin titlu	125
7.5.6.2. Dobândirea servituțiilor prin uzucapiune	125
7.5.6.3. Stabilirea servituțiilor prin destinația proprietarului ..	126
7.5.7. Exercițarea dreptului de servitute	126
7.5.8. Acțiunile în justiție pentru apărarea servituției	128
7.5.9. Stingerea servituțiilor	129
7.6. Dreptul de superficie	130

7.6.1. Noțiunea și reglementarea	130
7.6.2. Caracterele juridice	132
7.6.3. Constituirea dreptului de superficie	132
7.6.4. Exercițarea dreptului de superficie	133
7.6.5. Stingerea dreptului de superficie	134
7.7. Dreptul real de folosință	134
7.7.1. Caracterele juridice	135
7.7.2. Constituirea dreptului real de folosință	135

CAPITOLUL 8

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A CELORLALTE DREPTURI REALE

8.1. Acțiunea în grănițuire	136
8.1.1. Noțiunea și reglementarea legală	136
8.1.2. Caracterele juridice	137
8.2. Acțiunea în prestație tabulară	137
8.2.1. Noțiunea și reglementarea legală	137
8.2.2. Caracterele juridice	138
8.2.3. Calitatea procesuală pasivă	139
8.2.4. Condițiile de admisibilitate	139
8.3. Acțiunea negatorie	140
8.3.1. Noțiunea	140
8.3.2. Caractere juridice	140
8.4. Acțiunea confesorie	140
8.4.1. Noțiunea	140
8.4.2. Obiectul	141
8.4.3. Caracterele juridice	141
8.5. Acțiunea în revendicare	141
8.5.1. Noțiunea și caracterele juridice	141
8.5.2. Condițiile de exercitare	142
8.5.3. Categoriile de acțiuni în revendicare	143
8.5.3.1. Acțiunea în revendicare imobiliară	143
8.5.3.2. Acțiunea în revendicare mobilă	146
8.5.4. Efectele acțiunii în revendicare	150
8.5.4.1. Restituirea lucrului revendicat	151
8.5.4.2. Restituirea fructelor	151
8.5.4.3 Restituirea cheltuielilor	152

CAPITOLUL 9

MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE

9.1. Noțiunea și clasificarea	153
9.2. Legea ca mod de dobândire a drepturilor reale	154
9.3. Hotărârea judecătorească, mod de dobândire a drepturilor reale	155

9.4. Tradițiunea (predarea materialului)	155
9.5. Ocupațiunea	156
9.6. Accesiunea	156
9.6.1. Definiția și clasificarea	156
9.6.2. Accesiunea imobiliară naturală	157
9.6.3. Accesiunea imobiliară artificială	158
9.6.3.1. Accesiunea lucrărilor făcute de proprietar pe terenul său cu materialele altei persoane	158
9.6.3.2. Accesiunea lucrărilor făcute de o persoană cu materialele proprii pe terenul altei persoane	159
9.6.4. Accesiunea mobilară	164
9.6.4.1. Adjuncțiunea	165
9.6.4.2. Specificațiunea	165
9.6.4.3. Confuziunea sau amestecul	166
9.7. Uzucapiunea sau prescripția achizitivă	166
9.7.1. Noțiunea și reglementarea	166
9.7.2. Domeniul de aplicare a uzucapiunii	167
9.7.3. Uzucapiunea de 30 de ani	168
9.7.4. Uzucapiunea de 10 până la 20 de ani	169
9.7.5. Întreruperea uzucapiunii	173
9.7.6. Joncțiunea posesiilor	179
9.7.7. Efectele uzucapiunii	180
9.7.8. Renunțarea la prescripția achizitivă	180
9.8. Succesiunea	181
9.8.1. Noțiunea și reglementarea legală a succesiunii	181
9.8.2. Felurile moștenirii	182
9.8.3. Data deschiderii moștenirii	182
9.8.4. Locul deschiderii moștenirii	182
9.8.5. Condițiile generale ale dreptului la moștenire	183
9.8.6. Condițiile speciale ale moștenirii legale	184
9.8.7. Principiile generale ale devoluțiunii legale	185
9.8.7.1. Principiul chemării la moștenire a rudelor în ordinea claselor de moștenitori legali	185
9.8.7.2. Principiul proximității gradului de rudenie între moștenitorii din aceeași clasă	185
9.8.8. Reprezentarea succesorală	186
9.8.9. Drepturile succesoriale ale soțului supraviețuitor	187
9.8.10. Drepturile statului asupra moștenirii vacante	187
9.8.11. Testamentul	188
9.8.12. Legatul	190
9.8.13. Rezerva succesorală	190
9.8.14. Dreptul de opțiune succesorală	191

CAPITOLUL 10

REGIMUL JURIDIC AL BUNURILOR IMOBILE

10.1. Regimul juridic al circulației terenurilor	192
10.1.1. Regimul juridic al circulației terenurilor reglementat de Legea nr. 18/1991	196
10.1.2. Regimul juridic al terenurilor reglementat de Legea nr. 54/1998	196
10.1.3. Circulația juridică a terenurilor reglementată de Titlul X al legii nr. 247/2005	200
10.1.4. Regimul juridic al terenurilor cu destinație forestieră	200
10.1.5. Dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine	202
10.2. Regimul juridic al construcțiilor	203
10.2.1. Regimul juridic al circulației construcțiilor	203
10.2.2. Regimul juridic al realizării și desființării construcțiilor ...	204

CAPITOLUL 11

PUBLICITATEA DREPTURILOR REALE IMOBILIARE

11.1. Noțiunea	208
11.2. Obiectivele publicității imobiliare	209
11.3. Cadastrul general	209
11.3.1. Noțiunea	209
11.3.2. Obiectivele cadastrului general	210
11.3.3. Funcțiile cadastrului general	210
11.3.4. Organizarea activității de cadastru	211
11.4. Sistemele de publicitate imobiliară	215
11.4.1. Sistemul Registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni	216
11.4.2. Sistemul de publicitate reală al cărții funciare reglementat de Legea nr. 7/1996	218
11.4.2.1. Considerații generale	218
11.4.2.2. Evidența cadastral-juridică	219
11.4.2.3. Organizarea activității de publicitate imobiliară ...	220
11.4.2.4. Cartea funciară	221
11.4.2.5. Înscrierile în cartea funciară	222
11.4.2.6. Procedura de înscriere în cartea funciară	223
11.4.2.7. Acțiunile de carte funciară	225

© Editura Fundației *România de Măine*, 2007
Editură acreditată de Ministerul Educației și Cercetării
prin *Consiliul Național al Cercetării Științifice din Învățământul Superior*

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
Mariana Rudăreanu

Dreptul bunurilor (drepturile reale) / Mariana Rudăreanu. Ediția a II-a – București, Editura Fundației *România de Măine*, 2007

ISBN 978-973-163-044-1

347.22(498)(075.8)

La elaborarea cursului au fost avute în vedere actele normative în vigoare până la data de 1 octombrie 2006.

Reproducerea integrală sau fragmentară, prin orice formă și prin orice mijloace tehnice, este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

Răspunderea pentru conținutul și originalitatea textului revine exclusiv autorului/autorilor

Redactor: Antonela CARPEN
Tehnoredactor: Marcela OLARU
Coperta: Marilena BĂLAN

Bun de tipar: 30.11.2007; Coli tipar: 14,25
Format: 16/61×86

Editura Fundației *România de Măine*
Bulevardul Timișoara nr.58, București, Sector 6
Tel./Fax: 021/444.20.91; www.spiruharet.ro
e-mail: contact@edituraromaniademaine.ro