

Gabriel Boro

Carla Alexandra Anghelescu

Bogdan Nazat



Curs de drept civil

Drepturile reale principale

Ediția a 3-a, revizuită și adăugită



Editura

Hamangiu

CUPRINS

CAPITOL PRELIMINAR. PATRIMONIUL	1
1. Noțiunea de patrimoniu	1
2. Elementele patrimoniului	3
3. Caracterele juridice ale patrimoniului	4
4. Funcțiile patrimoniului	10
4.1. Patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor chirografari	10
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	11
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal	13
5. Enumerarea drepturilor reale principale	14
CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE	15
<i>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la dreptul de proprietate</i>	<i>15</i>
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate	15
2. Formele dreptului de proprietate	15
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate privată</i>	<i>16</i>
1. Noțiune	16
2. Titularii dreptului de proprietate privată	17
3. Obiectul dreptului de proprietate privată	17
4. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată	19
5. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată	20
5.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate	20
5.2. Posesia (<i>ius possidendi</i>)	20
5.3. Folosința (<i>ius utendi și ius fruendi</i>)	20
5.4. Dispoziția (<i>ius abutendi sau abusus</i>)	21
6. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	22
6.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate	22
6.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut	22
6.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv	23
6.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu	24
7. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată	25
7.1. Considerații generale	25
7.2. Limite legale în interes privat stabilite de Codul civil	28
7.2.1. Limite referitoare la folosirea apelor	28
7.2.2. Picătura streșinii	30

7.2.3. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații	30
7.2.4. Limite privind vederea asupra proprietății vecinului	31
7.2.5. Limite referitoare la dreptul de trecere	31
<i>A. Noțiune, caracterele juridice și durata dreptului (legal) de trecere</i>	31
<i>B. Condiții. Noțiunea de fond fără acces la calea publică</i>	32
<i>C. Stabilirea întinderii și modului de exercitare ale dreptului (legal) de trecere</i>	34
<i>D. Dreptul la despăgubire al proprietarului fondului aservit. Acțiunea în despăgubire</i>	37
<i>E. Stingerea (încetarea) dreptului (legal) de trecere. Restituirea despăgubirii încasate</i>	38
<i>F. Problema răscumpărării dreptului de trecere</i>	39
7.2.6. Alte limite legale	39
8.3. Limite convenționale (voluntare)	41
8.3.1. Noțiune. Reglementare	41
8.3.2. Clauza de inalienabilitate. Noțiune. Forme. Domeniu de aplicare	42
8.3.3. Condiții de valabilitate și nulitatea clauzei de inalienabilitate	44
8.3.4. Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate	46
8.3.5. Efectele clauzei de inalienabilitate	47
8.3.6. Sancțiunea în cazul nerespectării clauzei de inalienabilitate	48
8.3.7. Acțiunea privind autorizarea dobânditorului de a dispune de bun înainte de împlinirea termenului pentru care a fost stipulată inalienabilitatea	49
9. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată	50
9.1. Realizarea și desființarea construcțiilor	50
9.1.1. Considerații generale	50
9.1.2. Amenajarea teritoriului. Urbanismul	50
9.1.3. Certificatul de urbanism	52
9.1.4. Autorizația de construire	57
9.2. Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor	68
9.3. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată	71
9.3.1. Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil	71
9.3.2. Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi	72
9.3.3. Forma <i>ad validitatem</i> a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor. Înscrierea în cartea funciară	74

9.3.4. Cerințe speciale pentru înstrăinarea imobilelor	75
A. Extrasul de carte funciară pentru autentificare sau, după caz, certificatul de sarcini	75
B. Certificatul de atestare fiscală emis de organul fiscal local	75
C. Adeverința din partea asociației de proprietari	76
D. Certificatul de performanță energetică	78
E. Certificatul de urbanism	78
F. Situații speciale	79
G. Dovada bunei-credințe cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului	80
9.3.5. Dreptul de preemțiune (drept prioritar la cumpărare)	80
Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică	83
1. Noțiune	83
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică	84
3. Obiectul dreptului de proprietate publică	85
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică	89
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	91
5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice	91
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	91
5.2.1. Considerații generale	91
5.2.2. Exproprierea în sistemul Legii nr. 33/1994	92
5.2.3. Exproprierea în sistemul Legii nr. 255/2010	103
6. Exercitarea dreptului de proprietate publică	118
6.1. Considerații generale	118
6.2. Dreptul de administrare a bunurilor proprietate publică	121
6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică	127
6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică	141
6.5. Dreptul de folosință gratuită a unor bunuri proprietate publică	146
7. Încetarea dreptului de proprietate publică	149

CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ

DE PROPRIETATE PRIVATĂ	150
<i>Secțiunea 1. Considerații generale privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată</i>	<i>150</i>
Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună	151
1. Considerații introductive	151
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)	151
2.1. Noțiune. Clasificare. Prezumția de coproprietate	151
2.2. Coproprietatea obișnuită	152
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari	152
2.2.2. Exercitarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate	153

2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun	154
A. Actele materiale (actele privind exercitarea atributului folosinței)	154
B. Actele juridice	157
2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății	160
2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept	160
2.2.6. Acțiunile în justiție	161
2.2.7. Obligațiile coproprietarilor	164
2.2.8. Încetarea coproprietății obișnuite	164
2.3. Coproprietatea forțată	165
2.3.1. Aspecte generale	165
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți	166
2.3.3. Coproprietatea vecinilor asupra despărțiturilor comune	170
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie	172
3. Proprietatea comună în devălmășie	173
3.1. Noțiuni	173
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei	173
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei	173
4. Partajul	174
4.1. Noțiuni	174
4.2. Felurile partajului	174
4.3. Imprescriptibilitatea partajului	175
4.4. Suspendarea partajului	176
4.5. Modurile de împărțire	176
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor	177
4.7. Efectele partajului	179
<i>Secțiunea a 3-a. Proprietatea periodică, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă</i>	181
1. Proprietatea periodică	181
2. Proprietatea rezolubilă	183
3. Proprietatea anulabilă	184

CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE 185

<i>Secțiunea 1. Aspecte generale referitoare la acțiunea în revendicare imobiliară</i>	185
1. Noțiune și caractere generale	185
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni	186
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie	186
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie	187

2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie	187
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire	188
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate	190
2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare	190
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare	192
3. Calitatea procesuală	193
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară</i>	197
1. Proba dreptului de proprietate	197
1.1. Considerații introductive	197
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare	199
1.3. Situații posibile	202
1.3.1. Precizări	202
1.3.2. Ambele părți dețin un titlu	203
1.3.3. Numai una dintre părți are un titlu	207
1.3.4. Niciuna dintre părți nu are un titlu	207
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară	208
<i>Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă</i>	209
1. Situații de distins	209
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ.	210
2.1. Precizări prealabile	210
2.2. Condiții referitoare la bunurile mobile care pot fi dobândite	210
2.3. Condiții referitoare la persoane	211
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor	213
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat	214
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C.civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință	215
5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 942 și urm. C.civ.	216
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele admiterii acțiunii în revendicare</i>	217
1. Precizări introductive	217
2. Restituirea lucrului	218
3. Restituirea produselor și a fructelor produse de bunul revendicat	220
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor cu lucrul pe care îl restituie	221

CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI

DE PROPRIETATE PRIVATĂ 223

Secțiunea 1. Considerații generale 223

1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate 223
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată 224

<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie</i>	224
1. Noțiune și caractere juridice	224
1.1. Noțiune	224
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie	226
2. Constituirea dreptului de superficie	227
3. Exercitarea dreptului de superficie. Drepturile și obligațiile superficiarului și ale proprietarului terenului	231
4. Stingerea dreptului de superficie	233
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie	233
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului	233
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare	234
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției	235
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie	235
<i>Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct</i>	235
1. Noțiune și caractere juridice	235
2. Constituirea dreptului de uzufruct	237
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului)	237
2.2. Modalitățile de constituire	238
2.3. Durata uzufructului	239
3. Efectele uzufructului	239
3.1. Drepturile uzufructuarului	239
3.2. Obligațiile uzufructuarului	244
3.3. Drepturile nudului proprietar	247
3.4. Obligațiile nudului proprietar	247
4. Stingerea uzufructului	248
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație</i>	249
<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute</i>	251
1. Noțiune și caractere juridice	251
2. Clasificarea servituților	252
3. Constituirea servituții	253
4. Exercitarea dreptului de servitute	253
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant	253
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit	254
4.3. Exercitarea servituții în caz de împărțire a fondurilor	255
5. Stingerea servituțiilor	255

CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA

BUNURILOR ALTUIA 258

<i>Secțiunea 1. Fiducia</i>	258
1. Noțiune și obiect	258
2. Izvoarele fiduciei	259
3. Părțile contractului de fiducie	260
4. Conținutul contractului de fiducie	262

5. Obligațiile fiduciarului	264
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie	264
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală	265
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului	266
7. Încetarea contractului de fiducie	267
<i>Secțiunea a 2-a. Administrarea bunurilor altuia</i>	268
1. Noțiune și reglementare	268
2. Administrarea colectivă și delegarea	269
3. Formele de administrare	270
3.1. Administrarea simplă	271
3.2. Administrarea deplină	272
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar	273
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții	276
6. Încetarea administrării	277
CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA	280
<i>Secțiunea 1. Aspecte generale</i>	280
1. Noțiunea de posesie	280
2. Elementele constitutive ale posesiei	280
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice	281
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal)	281
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie	282
4. Dobândirea și pierderea posesiei	284
4.1. Dobândirea posesiei	284
4.2. Pierderea posesiei	285
<i>Secțiunea a 2-a. Viciile posesiei</i>	287
1. Precizări introductive	287
2. Discontinuitatea	288
3. Violența	289
4. Clandestinitatea	290
<i>Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei</i>	290
1. Precizări introductive	290
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei	290
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei	291
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință	291
2. Posesia creează o prezumție de proprietate	292
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită	293
4. Acțiunile posesorii	294
4.1. Noțiune. Feluri	294

4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere)	295
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare)	296
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii	297
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia	300

CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE PRINCIPALE

PRINCIPALE	301
<i>Secțiunea 1. Considerații generale</i>	<i>301</i>
1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale	301
2. Precizări introductive	301
<i>Secțiunea a 2-a. Accesiunea</i>	<i>304</i>
1. Noțiune și clasificare	304
2. Accesiunea imobiliară naturală	305
3. Accesiunea imobiliară artificială	307
3.1. Considerații generale	307
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane	310
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia	312
3.3.1. Situația autorului de bună-credință	312
3.3.2. Situația autorului de rea-credință	315
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia	318
3.4.1. Lucrările adăugate necesare	318
3.4.2. Lucrările adăugate utile	319
3.4.3. Lucrările adăugate voluptuare	319
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului	320
3.6. Lucrările provizorii	320
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț	320
3.8. Aspecte care îi privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință	321
4. Accesiunea mobilă	328
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane	328
4.2. Unirea a două bunuri mobile	328
<i>Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea</i>	<i>329</i>
1. Considerații generale	329
1.1. Noțiune și justificare	329
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune	330
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009	330

1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii	331
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară	333
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară	335
4. Uzucapiunea mobilă	336
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare	337
5.1. Joncțiunea posesiilor	337
5.2. Calculul termenului uzucapiunii	338
6. Invocarea uzucapiunii	339
6.1. Invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare	339
6.2. Invocarea uzucapiunii imobiliare tabulare	341
6.3. Invocarea uzucapiunii mobiliare	342
<i>Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea</i>	342
<i>Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească</i>	343
CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ	351
<i>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la publicitatea imobiliară și la cartea funciară</i>	351
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare	351
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară	351
1.2. Funcțiile publicității imobiliare	351
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare	351
2.1. Noțiunea de carte funciară	351
2.2. Caracteristicile cărții funciare	352
2.3. Structura cărții funciare	353
3. Obiectul cărții funciare	354
3.1. Obiectul material	354
3.2. Obiectul juridic	354
4. Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare	355
<i>Secțiunea a 2-a. Principiile cărții funciare</i>	356
1. Enumerarea principiilor	356
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii	356
3. Principiul publicității integrale	358
4. Principiul relativității înscrierii	358
5. Principiul priorității	360
6. Principiul forței probante și al publicității materiale	362
7. Principiul neutralității	364
8. Principiul specialității	365
9. Principiul legalității	365
<i>Secțiunea a 3-a. Înscrierile în cartea funciară</i>	366
1. Precizări introductive	366
2. Intabularea	367

3. Înscrierea provizorie	370
4. Notarea	371
<i>Secțiunea a 4-a. Procedura de înscriere în cartea funciară</i>	377
1. Depunerea cererii de înscriere în cartea funciară. Persoanele care pot solicita înscrierea	377
2. Soluționarea cererii de înscriere în cartea funciară	379
3. Reexaminarea încheierii de carte funciară. Plângerea împotriva încheierii pronunțate în soluționarea cererii de reexaminare	380
<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare</i>	382
1. Noțiune și enumerare	382
2. Acțiunea în prestație tabulară	383
3. Acțiunea în justificare tabulară	385
4. Acțiunea în rectificarea înscrierilor de carte funciară	387
TESTE-GRILĂ	395
I. Patrimoniul	395
II. Dreptul de proprietate	397
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată	409
IV. Acțiunea în revendicare	418
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată	428
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia	433
VII. Posesia	434
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale	438
IX. Publicitatea imobiliară	444
RĂSPUNSURI	449
I. Patrimoniul	449
II. Dreptul de proprietate	449
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată	449
IV. Acțiunea în revendicare	450
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată	450
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia	451
VII. Posesia	451
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale	451
IX. Publicitatea imobiliară	451