Conf. univ. dr.
Petruța-Elena ISPAS

Drept civil.
Drepturile reale principale

Sinteze. Jurisprudență. Grile

Editura Hamangiu

Cuprins

CAPITOLUL I. NOȚIUNI GENERALE PRIVIND PATRIMONIUL _____ 1

I. Prezentare teoretică _____ 1

II. Jurisprudență _____ 10

III. Teste grilă _____ 12

CAPITOLUL II. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____ 15

I. Prezentare teoretică _____ 15

II. Jurisprudență _____ 47

III. Teste grilă _____ 54

CAPITOLUL III. POSESIA ȘI DETENȚIA PRECARĂ _____ 58

I. Prezentare teoretică _____ 58

II. Jurisprudență _____ 70

III. Teste grilă _____ 77

CAPITOLUL IV. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____ 81

I. Prezentare teoretică _____ 81

II. Jurisprudență _____ 106

III. Teste grilă _____ 112

CAPITOLUL V. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____ 116

I. Prezentare teoretică _____ 116

II. Jurisprudență _____ 151

III. Teste grilă _____ 162

CAPITOLUL VI. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ____ 166

I. Prezentare teoretică ____ 166

II. Jurisprudență ____ 201

III. Teste grilă ____ 210

CAPITOLUL VII. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ ____ 215

I. Prezentare teoretică ____ 215

II. Jurisprudență ____ 246

III. Teste grilă ____ 255

CAPITOLUL VIII. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE ____ 259

I. Prezentare teoretică ____ 259

II. Jurisprudență ____ 282

III. Teste grilă ____ 296

CAPITOLUL IX. PUBLICITATEA DREPTURILOR REALE IMOBILIARE. CARTEA FUNCIARĂ ____ 300

I. Prezentare teoretică ____ 300

II. Jurisprudență ____ 322

III. Teste grilă ____ 334

RĂSPUNSURI ____ 339

ANEXĂ. Legea nr. 7/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 28/2009 privind codul civil ____ **343**

CAPITOLUL I. NOȚIUNI GENERALE PRIVIND PATRIMONIUL

I. Prezentare teoretică

1. Aspecte generale

Noțiune	– potrivit art. 31 alin. (1) C. civ.: „Orice persoană fizică sau juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani"; – patrimoniul poate fi definit, pe baza dispozițiilor Codului civil, ca reprezentând totalitatea drepturilor și obligațiilor ce pot fi evaluate în bani și care aparțin unui subiect de drept.
Conținut	– patrimoniul are în conținutul său două elemente: • *latura activă* a patrimoniului care constă în totalitatea drepturilor cu conținut patrimonial; • *latura pasivă* a patrimoniului care constă în totalitatea obligațiilor (datoriilor) cu conținut patrimonial.

2. Elementele patrimoniului

Latura activă a patrimoniului	– în latura activă a patrimoniului sunt incluse *toate drepturile* care aparțin unui subiect de drept și care pot fi *evaluate în bani*; în această categorie a drepturilor patrimoniale sunt incluse drepturile reale și drepturile de creanță; – în opoziție cu drepturile patrimoniale, în conținutul patrimoniului nu vor intra și drepturile nepatri-

	moniale cum ar fi dreptul la educație, dreptul la demnitate etc.[1]
Latura pasivă a patrimoniului	– în latura activă a patrimoniului sunt incluse toate obligațiile care aparțin unui subiect de drept și care pot fi evaluate în bani.

3. Caracterele juridice ale patrimoniului

Patrimoniul este o universalitate de drept/universalitate juridică	– caracterul juridic de universalitate de drept rezultă din conținutul acestuia; având în vedere că în conținutul juridic al patrimoniului intră totalitatea drepturilor și obligațiilor cu conținut evaluabil în bani, acestea sunt privite ca un tot unitar, fără să intereseze individualitatea unui drept sau a unei obligații ce intră în conținutul patrimoniului; – conținutul patrimoniului are un caracter dinamic, pot interveni modificări ale elementelor componente, fără ca existența patrimoniului să fie afectată; – spre deosebire de universalitatea de drept, Codul civil a reglementat, în art. 541, *universalitatea de fapt*. Potrivit dispozițiilor legale incidente: „(1) Constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o desti-

[1] În legătură cu drepturile nepatrimoniale, prin art. 252-257 C. civ. se stabilesc anumite reguli generale de apărare, de protecție. Cu toate că drepturile nepatrimoniale nu pot fi evaluate în bani, în cazul în care aceste drepturi sunt încălcate, prejudiciul cauzat va putea fi reparat în baza art. 253 alin. (4) C. civ., potrivit căruia, „de asemenea, persoana prejudiciată poate cere despăgubiri sau, după caz, o reparație patrimonială pentru prejudiciul, chiar nepatrimonial, ce i-a fost cauzat, dacă vătămarea este imputabilă autorului faptei prejudiciabile. În aceste cazuri, dreptul la acțiune este supus prescripției extinctive". Astfel cum se poate observa, drepturile nepatrimoniale sunt acele drepturi care nu se bucură de o evaluare în bani; în caz de încălcare a acestor drepturi, se poate solicita repararea prejudiciului suferit; așadar se va naște un drept de creanță a celui care a suferit prejudiciul împotriva celui care a cauzat prejudiciul.

	nație comună stabilită prin voința acestuia sau prin lege. (2) Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte”. – astfel: • *universalitate de fapt* → ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acestuia sau prin lege; • bunurile care intră în alcătuirea universalității de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte. – așa cum se poate observa din dispozițiile legale prezentate mai sus, spre deosebire de universalitatea de drept care are în conținutul său atât *latura activă*, cât și *latura pasivă* a patrimoniului, în privința universalității de fapt legiuitorul vorbește despre „ansamblul bunurilor”, adică se referă doar la *activ*; – de asemenea, trebuie observat că în privința universalității de fapt, *destinația comună* a bunurilor este stabilită prin voința proprietarului sau prin lege, spre deosebire de universalitatea de drept care există *independent de o voință* exprimată în acest sens; – în privința bunurilor care alcătuiesc universalitatea de fapt, ele pot face, împreună sau separat, obiectul unor acte juridice de înstrăinare, însă, ca efect al acestor acte, universalitatea se diminuează deoarece în acest caz nu operează subrogația reală cu titlu particular[1], cum operează în anumite cazuri în privința universalității de drept.

[1] Subrogația reală cu titlu particular va fi analizată la funcțiile patrimoniului.

Orice persoană are un patrimoniu	– potrivit art. 31 alin. (1) C. civ., „orice persoană fizică[1] sau persoană juridică[2] este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia"; – în sensul legii civile, orice persoană are un patrimoniu; – indiferent de latura activă sau pasivă care pot conduce la ideea că o persoană este solvabilă sau insolvabilă, în toate cazurile persoana fizică sau juridică are un patrimoniu; – în privința persoanei fizice, trebuie analizate inclusiv dispozițiile art. 36 C. civ. care stabilesc următoarele: „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu; dispozițiile art. 412 referitoare la timpul legal al concepțiunii sunt aplicabile"; – așadar, când se pune problema existenței patrimoniului, observăm că legea dă dreptul, atunci când este vorba de latura activă a patrimoniului, ca unui copil să i se recunoască drepturile încă din momentul concepției, cu singura condiție ca acest copil să se nască viu; – în privința persoanei juridice, potrivit art. 187 C. civ., „orice persoană juridică trebuie să aibă o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anumit scop licit și moral, în acord cu interesul general"; – în momentul înființării, persoana juridică trebuie să aibă constituit un patrimoniu care să fie afectat desfășurării unei activități;

[1] Persoana fizică este omul, privit individual, ca titular de drepturi și obligații civile [art. 25 alin. (2) C. civ.].

[2] Persoana juridică este orice formă de organizare care, întrunind condițiile cerute de lege, este titulară de drepturi și obligații civile [art. 25 alin. (3) C. civ.].

	– în consecință, ca subiecte de drept civil, persoana fizică și persoana juridică sunt titulare a unui patrimoniu, compus din *totalitatea drepturilor și obligațiilor* care pot fi evaluate în bani și aparțin acestora.
Unicitatea patrimoniului	– indiferent de numărul drepturilor care compun latura activă a patrimoniului sau de numărul obligațiilor care compun latura pasivă a patrimoniului, patrimoniul este *unic*, așa cum rezultă și din dispozițiile art. 31 alin. (1) C. civ.
Divizibilitatea patrimoniului	– patrimoniul poate face „obiectul unei diviziuni sau unei afectațiuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege" [art. 31 alin. (2) C. civ.]. – potrivit dispozițiilor legale mai sus evocate, sunt încadrate în categoria patrimoniilor de afectațiune masele patrimoniale fiduciare constituite conform dispozițiilor legale, masele patrimoniale afectate exercițiului unei profesii autorizate, dar și alte patrimonii care sunt determinate cu această destinație; – deși patrimoniul este unic, el poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectațiuni, în conformitate cu dispozițiile legale; – divizibilitatea patrimoniului prezintă interes practic în momentul în care sunt incidente prevederile art. 32 C. civ., adică în situația în care operează un *transfer intrapatrimonial;* – potrivit dispozițiilor legale incidente, „(1) În caz de diviziune sau afectațiune, transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale. (2) În toate cazurile prevăzute la alin. (1),

	transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare"; în consecință, transferul intrapatrimonial nu reprezintă o înstrăinare deoarece bunul se găsește în fapt în același patrimoniu, dar în mase patrimoniale diferite. La momentul realizării transferului intrapatrimonial, nu trebuie afectate drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale; – referitor la drepturile creditorilor cu creanțe născute în legătură cu o diviziune a patrimoniului, trebuie menționat art. 2324 C. civ., care stabilește regulile aplicabile acestor creanțe.
Inalienabilitatea patrimoniului	– patrimoniul, în integralitatea sa, este *netransmisibil* cât timp titularul său este în viață sau, după caz, cât timp titularul își desfășoară activitatea dacă titularul este o persoană juridică; – drepturile care intră în conținutul laturii active a patrimoniului pot fi înstrăinate în mod individual, fără ca patrimoniul în totalitatea drepturilor sale cu conținut patrimonial să poată fi transmis; – transmisiunea patrimoniului, în integralitatea sa, are loc în momentul decesului persoanei fizice sau în momentul încetării persoanei juridice, aceste aspecte urmând a fi analizate când vom vorbi despre funcțiile patrimoniului.

4. Funcțiile patrimoniului

Patrimoniul reprezintă garanția comună a creditorilor chirografari	– potrivit art. 2324 alin. (1) C. civ., „debitorul răspunde pentru îndeplinirea obligațiilor sale cu toate bunurile mobile sau imobile prezente și viitoare; ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi". – față de creditorii chirografari, adică față de acei creditori care nu au constituită o garanție reală,

	debitorul răspunde pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale cu toate bunurile sale, astfel cum prevăd dispozițiile art. 2324 C. civ; având în vedere garanția comună, debitorul va răspunde față de toți creditorii săi cu bunurile mobile și imobile, prezente și viitoare. – trebuie avut în vedere că în interiorul patrimoniului se produc sau se pot produce modificări, garanția comună este constituită și asupra bunurilor viitoare, adică asupra acelor bunuri care se pot regăsi în patrimoniul debitorului în viitor, la momentul la care datoriile ajung la maturitate, la scadență, și trebuie să fie executate; – există posibilitatea ca debitorul să încheie acte juridice prin care înstrăinează anumite bunuri din patrimoniul său; de regulă, aceste acte juridice sunt opozabile creditorilor, excepție făcând situația în care actele juridice au fost încheiate în vederea fraudării intereselor creditorilor[1]; – între debitor și creditor se poate încheia o convenție prin care să limiteze drepturile creditorului de a urmări bunurile care nu sunt ipotecate (art. 2325 C. civ.). – între creditori există o egalitate reglementată de lege, în sensul în care Codul civil a instituit în reglementarea art. 2326 reguli generale care prevăd următoarele: repartizarea prețului bunurilor debitorului se va face între creditori proporțional cu valoarea creanței fiecăruia, exceptând situația în care ar exista între creditori cauze de preferință ori convenții din care să reiasă o anumită ordine a

[1] În această situație, creditorii pot ataca actul încheiat de debitor intentând acțiunea revocatorie sau pauliană, cu scopul de a obține inopozabilitatea actului încheiat cu fraudarea intereselor creditorilor.

	satisfacerii drepturilor de creanță; în cazul în care creditorii au același rang, au dreptul la plată proporțional cu valoarea creanței fiecăruia dintre ei; – cauzele de preferință la care fac referire dispozițiile legale mai sus citate sunt, conform art. 2327 C. civ., *privilegiile*, *ipotecile* și *gajul*.
Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	– subrogația, ca termen juridic, își găsește sinonimul, echivalentul în termenul de „înlocuire"; având în vedere că în structura unui raport juridic civil putem înlocui fie o persoană, fie un bun, subrogația poate fi personală sau reală; – în privința funcțiilor patrimoniului, prezintă interes subrogația reală; aceasta poate fi: subrogația reală universală, subrogația reală cu titlu universal și subrogația reală cu titlu particular; – subrogația cu titlu universal presupune înlocuirea unei valori din patrimoniu cu o altă valoare, fără a se individualiza bunul care iese din patrimoniu și bunul care îl înlocuiește; această formă a subrogației se produce automat, fără să fie necesară existența unei prevederi legale în acest sens; – subrogația cu titlu particular operează numai în momentul în care legea o prevede în mod expres și doar cu referire la un bun individual determinat.
Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și cu titlu universal	– transmisiunea patrimoniului intervine în momentul decesului persoanei fizice sau în momentul fuziunii, absorbției, transformării sau divizării persoanei juridice; – transmisiunea este universală când întregul patrimoniu se transmite către o singură persoană și cu titlu universal când fracțiuni din patrimoniu se transmit către mai mulți succesori și cu titlu particular când unul sau mai multe bunuri determinate se transmit către succesori;

	– transmisiunea universală intervine în cazul decesului persoanei fizice, când există un singur moștenitor față de care se face transmisiunea patrimoniului. În privința persoanei juridice, trebuie văzută modalitatea în care aceasta încetează; astfel, în caz de absorbție, patrimoniul persoanei juridice absorbite se transmite în patrimoniul persoanei juridice care o absoarbe [art. 235 alin. (1) C. civ.]; în caz de contopire a persoanelor juridice, patrimoniile se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou înființate [art. 235 alin. (2) C. civ.], iar în cazul transformării, patrimoniul persoanei juridice căreia îi încetează existența se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou înființate, exceptând cazul în care prin actul de transformare se prevede în mod contrar [art. 241 alin. (1) C. civ.]; – transmisiunea cu titlu universal intervine în cazul decesului persoanei fizice dacă patrimoniul se transmite către mai mulți moștenitori; – în privința persoanei juridice, transmisiunea cu titlu universal este incidentă în cazul în care are loc o divizare totală sau parțială a persoanei juridice; în caz de divizare totală, patrimoniul persoanei juridice se împarte între două sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează prin divizare [art. 236 alin. (2) C. civ.], iar în cazul divizării parțiale, se transmite o parte din patrimoniul persoanei juridice care va exista în continuare către una sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează în acest mod [art. 236 alin. (3) C. civ.].

II. Jurisprudență

1. Patrimoniul de afectațiune. Transferul intrapatrimonial

În cererea introductivă se mai susține că în temeiul art. 32 alin. (1) C. civ. transferul dreptului de proprietate dintr-o masă patrimonială, respectiv cea a Cabinetului Medical M.G. Individual C.L., în alta, respectiv în cea a contestatoarei, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face prin simpla manifestare de voință a titularului patrimoniului, în speță contestatoare.

Aceste susțineri nu au fost fi reținute, deoarece art. 32 alin. (1) C. civ. prevede expres că textul de lege se aplică „în caz de diviziune sau afectațiune" ceea ce nu este situația în cauză dat fiind că din înscrisurile de la dosar rezultă că proprietarul imobilului, Cabinetul Medical M.G. Individual C.L., a fost radiat.

De fapt, se reține că în legislație există prevederi speciale cu privire la situația patrimoniului unui cabinet medical.

În acest sens, potrivit art. 1 din Ordinul nr. 1322/2006 privind aprobarea normelor de stabilire a criteriilor și metodologiei de preluare a activității unui praxis existent „Praxisul de medicină de familie, denumit în continuare praxis, reunește patrimoniul de afectațiune profesională, infrastructura cabinetului și clientela reprezentată de pacienți și alți beneficiari ai serviciilor oferite de cabinet".

La art. 3 din ordin se prevede că „Infrastructura praxisului poate fi deținută în proprietate de către medic sau de cabinetul său ori se poate afla în folosința medicului în una dintre formele prevăzute de lege", iar la art. 5 se prevede „Obiectul preluării activității unui praxis îl reprezintă patrimoniul de afectațiune profesională. Modalitățile de preluare a activității unui praxis pot fi: a) vânzarea cu îndeplinirea condițiilor prevăzute la titlul III din Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății; b) schimbul; c) donația, legatul, făcute în condițiile Codului civil (art. 800 și urm.); d) locațiunea (art. 1410-1490 C. civ.), comodatul (art. 1560-1575 C. civ.), uzufructul (art. 517-564 C. civ.); e) aportul la capitalul social".