

LUCRARE COORDONATĂ DE GABRIEL BOROI

# Fișe de drept civil

## 1. Partea generală. Persoanele. Familia. Drepturile reale principale

Ediția a 7-a, revizuită și adăugită



*Colectivul de autori: Gabriel Boroi,  
Carla Alexandra Anghelescu, Ioana Nicolae*

Editura  
**Stamangiu**  
2022

# CUPRINS

<b>PARTEA GENERALĂ</b>	<b>1</b>
<b>FIȘA NR. 1. APLICAREA LEGII CIVILE (APLICAREA NORMELOR DE DREPT CIVIL)</b>	<b>3</b>
I. APLICAREA LEGII CIVILE ÎN TIMP	3
1. Principii care guvernează aplicarea legii civile, în general	3
1.1. Principiul neretroactivității legii civile	3
1.2. Principiul aplicării imediate a legii civile noi	5
2. Aplicarea în timp a Codului civil din 2009 și a actelor normative ulterioare	6
2.1. Legea aplicabilă actului juridic civil	6
2.2. Legea aplicabilă prescripției extinctive și decăderii	9
2.3. Legea aplicabilă accesiunii, uzucapiunii și posesiei	11
2.3.1. Accesiunea	11
2.3.2. Uzucapiunea	11
2.3.3. Posesia	12
2.4. Legea aplicabilă dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată	12
2.4.1. Dreptul de superficie	12
2.4.2. Dreptul de uzufruct, dreptul de uz și dreptul de abitație	12
2.4.3. Dreptul de servitute	13
2.5. Legea aplicabilă în materie de carte funciară	13
2.6. Legea aplicabilă faptelor juridice licite ca izvoare de obligații	14
2.7. Legea aplicabilă în materia faptelor ilicite ca izvoare de obligații	14
2.8. Legea aplicabilă în materie de moștenire legală	14
2.9. Legea aplicabilă în materie de moștenire testamentară	15
2.10. Legea aplicabilă efectelor viitoare ale altor situații juridice trecute	15
2.11. Legea aplicabilă în materie de garanții	16
II. APLICAREA LEGII CIVILE ÎN SPAȚIU	17
III. APLICAREA LEGII CIVILE ASUPRA PERSOANELOR	17
<b>FIȘA NR. 2. RAPORTUL JURIDIC CIVIL</b>	<b>18</b>
I. NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE RAPORTULUI JURIDIC CIVIL	18
II. NOȚIUNEA ȘI CLASIFICAREA IZVOARELOR RAPORTULUI JURIDIC CIVIL CONCRET	18
III. STRUCTURA RAPORTULUI JURIDIC CIVIL	19
1. Elementele constitutive ale raportului juridic civil	19
2. Conținutul raportului juridic civil	20
2.1. Considerații generale	20
2.2. Dreptul subiectiv civil	20
2.2.1. Noțiune și trăsături juridice	20
2.2.2. Clasificarea drepturilor subiective civile	21
2.2.2.1. Drepturi subiective civile absolute și drepturi subiective civile relative	21
2.2.2.2. Drepturi subiective civile patrimoniale și drepturi subiective civile nepatrimoniale	21
2.2.2.3. Drepturi subiective civile principale și drepturi subiective civile accesorii	23
2.2.2.4. Drepturi subiective civile pure și simple și drepturi subiective civile afectate de modalități	24

2.2.3. Exercitarea drepturilor subiective civile. Abuzul de drept	24
2.2.3.1. <i>Exercitarea drepturilor subiective civile</i>	24
2.2.3.2. <i>Abuzul de drept</i>	25
2.3. Obligația civilă	26
2.3.1. Noțiune și trăsături	26
2.3.2. Elementele raportului juridic obligațional	26
2.3.3. Izvoarele obligației civile	27
2.3.4. Clasificarea obligațiilor civile	27
2.3.4.1. <i>Categoriile de obligații civile, după obiectul lor</i>	27
2.3.4.2. <i>Categoriile de obligații civile, după sancțiune (după mijlocul procedural prin care dreptul corelativ poate obține protecție juridică)</i>	29
2.3.4.3. <i>Categoriile de obligații civile, după gradul de opozabilitate (în raport de persoanele față de care pot produce efecte)</i>	30
2.3.4.4. <i>Categoriile de obligații civile, după complexitate</i>	30
3. Obiectul raportului juridic civil. Bunurile	31
3.1. Definiția obiectului raportului juridic civil	31
3.2. Bunurile	32
3.2.1. Noțiune. Corelația dintre bunuri și patrimoniu	32
3.2.2. Clasificarea bunurilor	32
3.2.2.1. <i>Bunuri imobile și bunuri mobile</i>	32
3.2.2.2. <i>Bunuri aflate în circuitul civil și bunuri scoase din circuitul civil</i>	34
3.2.2.3. <i>Bunuri fungibile și bunuri nefungibile</i>	35
3.2.2.4. <i>Bunuri consumptibile și bunuri neconsumptibile</i>	36
3.2.2.5. <i>Bunuri divizibile și bunuri indivizibile</i>	37
3.2.2.6. <i>Bunuri principale și bunuri accesorii</i>	38
3.2.2.7. <i>Bunuri frugifere și bunuri nefrugifere</i>	39
3.2.2.8. <i>Bunuri corporale și bunuri incorporale</i>	40
3.2.2.9. <i>Bunuri sesizabile și bunuri insesizabile</i>	41
3.2.2.10. <i>Bunuri din domeniul public și bunuri din domeniul privat</i>	41
4. Subiectele (părțile) raportului juridic civil	42
4.1. Categoriile subiectelor de drept civil	42
4.2. Determinarea, pluralitatea și schimbarea subiectelor raportului juridic civil	42
4.2.1. Determinarea subiectelor raportului juridic civil	42
4.2.2. Pluralitatea subiectelor raportului juridic civil	42
4.2.2.1. <i>Precizări prealabile</i>	42
4.2.2.2. <i>Pluralitatea subiectelor în raporturile reale</i>	43
4.2.2.3. <i>Pluralitatea subiectelor în raporturile obligaționale (de creanță)</i>	44
4.2.2.4. <i>Comparație între obligația solidară și obligația indivizibilă</i>	55
4.2.3. Schimbarea subiectelor raportului juridic civil	56
<b>FIȘA NR. 3. ACTUL JURIDIC CIVIL. CONTRACTUL. ACTUL JURIDIC UNILATERAL</b>	<b>59</b>
<b>PARTEA I. ACTUL JURIDIC CIVIL, CA IZVOR DE OBLIGAȚII</b>	<b>59</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE	59
II. CLASIFICAREA ACTELOR JURIDICE CIVILE	59
1. Acte juridice civile unilaterale, acte juridice civile bilaterale și acte juridice civile plurilaterale	59
2. Acte juridice civile cu titlu oneros și acte juridice civile cu titlu gratuit	61

3. Acte juridice civile constitutive, acte juridice civile translative și acte juridice civile declarative	63
4. Acte juridice civile de conservare, acte juridice civile de administrare și acte juridice civile de dispoziție	64
5. Acte juridice civile consensuale, acte juridice civile solemne (formale) și acte juridice civile reale	65
6. Acte juridice civile patrimoniale și acte juridice civile nepatrimoniale	67
7. Acte juridice civile cu executare dintr-o dată ( <i>uno actu</i> ) și acte juridice civile cu executare continuă sau succesivă	67
8. Acte juridice civile principale și acte juridice civile accesorii	68
9. Acte juridice civile strict personale ( <i>intuitu personae</i> ) și acte juridice civile care pot fi încheiate și prin reprezentant	69
10. Acte juridice civile între vii ( <i>inter vivos</i> ) și acte juridice civile pentru cauză de moarte ( <i>mortis causa</i> )	70
11. Acte juridice civile subiective și acte juridice civile condiție	70
12. Acte juridice civile pure și simple și acte juridice civile afectate de modalități	71
13. Acte juridice civile cauzale și acte juridice civile abstracte	71
14. Acte juridice civile numite (tipice) și acte juridice civile nenumite (atipice)	72
III. CONDIȚIILE ACTULUI JURIDIC CIVIL	73
1. Noțiunea și clasificarea condițiilor actului juridic civil	73
2. Capacitatea de a încheia actul juridic civil	73
2.1. Noțiunea de capacitate	73
2.2. Regula (principiul) capacității de a încheia acte juridice și excepția incapacității	74
3. Consimțământul	75
3.1. Noțiune și aspecte generale	75
3.2. Corelația dintre consimțământ și voința juridică. Principiile voinței juridice	77
3.2.1. Precizări introductive	77
3.2.2. Principiile voinței juridice	77
3.2.2.1. <i>Principiul libertății de voință</i>	77
3.2.2.2. <i>Principiul voinței reale</i>	78
3.3. Cerințele valabilității consimțământului	79
3.3.1. Enumerarea condițiilor	79
3.3.2. Consimțământul să provină de la o persoană cu discernământ	79
3.3.3. Consimțământul să fie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice	80
3.3.4. Consimțământul să fie liber, adică să nu fie alterat de vreun viciu de consimțământ	81
4. Viciile de consimțământ	81
4.1. Eroarea	82
4.1.1. Noțiune	82
4.1.2. Clasificare	82
4.1.2.1. <i>Eroarea esențială și eroarea neesențială</i>	82
4.1.2.2. <i>Eroarea de fapt și eroarea de drept</i>	84
4.1.2.3. <i>Eroarea scuzabilă și eroarea nescuzabilă</i>	84
4.1.3. Structura și proba erorii	85
4.1.4. Cerințele erorii pentru a fi viciu de consimțământ	85
4.1.5. Sancțiunea în cazul erorii esențiale și scuzabile	86
4.2. Dolul	87
4.2.1. Noțiune	87
4.2.2. Structura dolului	87

4.2.3. Cerința dolului	88
4.2.4. Sancțiunea dolului	88
4.2.5. Proba dolului	89
4.3. Violența	90
4.3.1. Noțiune	90
4.3.2. Clasificarea violenței	90
4.3.2.1. <i>Violența fizică și violența morală</i>	90
4.3.2.2. <i>Amenințarea legitimă și amenințarea nelegitimă</i>	90
4.3.3. Structura violenței	91
4.3.4. Cerințele violenței	91
4.3.5. Sancțiunea și proba violenței	92
4.4. Leziunea	93
4.4.1. Noțiune	93
4.4.2. Structura leziunii	93
4.4.3. Domeniul de aplicare al leziunii	94
4.4.4. Sancțiunea leziunii	95
4.5. Viciile de consimțământ. Tabel comparativ	96
5. Obiectul actului juridic civil	97
5.1. Noțiune	97
5.2. Distincție între obiectul actului juridic civil și obiectul obligației	98
5.3. Cerințele valabilității obiectului actului juridic civil	98
5.3.1. Enumerarea cerințelor valabilității obiectului actului juridic civil	98
5.3.2. Obiectul actului juridic să fie determinat și obiectul obligației să fie determinat sau cel puțin determinabil	99
5.3.3. Obiectul să fie licit	100
5.3.4. Obiectul să existe	100
5.3.5. Obiectul să fie posibil	101
5.3.6. Obiectul să fie în circuitul civil	102
5.3.7. Obiectul să fie o faptă personală a celui care se obligă	102
5.3.8. Existența autorizației administrative sau judiciare ori a altei cerințe prevăzute de lege	102
6. Cauza (scopul) actului juridic civil	103
6.1. Noțiune	103
6.2. Cerințele valabilității cauzei actului juridic civil	103
6.2.1. Enumerarea cerințelor valabilității cauzei actului juridic civil	103
6.2.2. Cauza să existe	104
6.2.3. Cauza să fie licită	104
6.2.4. Cauza să fie morală	105
6.3. Proba cauzei	106
7. Forma actului juridic civil	106
7.1. Considerații generale	106
7.1.1. Noțiunea de formă a actului juridic civil	106
7.1.2. Principiul consensualismului	106
7.1.3. Clasificarea condițiilor de formă ale actului juridic civil	107
7.2. Forma <i>ad validitatem</i>	108
7.3. Forma <i>ad probationem</i>	111
7.4. Forma pentru opozabilitate față de terți ( <i>ad opposabilitatem</i> )	112

8. Modalitățile actului juridic civil _____	114
8.1. Termenul _____	114
8.1.1. Noțiune _____	114
8.1.2. Clasificare _____	114
8.1.2.1. <i>Termen suspensiv și termen extinctiv</i> _____	114
8.1.2.2. <i>Termen în favoarea debitorului, termen în favoarea creditorului și termen în favoarea ambelor părți</i> _____	114
8.1.2.3. <i>Termen voluntar (convențional), termen legal și termen jurisdicțional</i> _____	115
8.1.2.4. <i>Termen cu scadență certă și termen cu scadență incertă</i> _____	116
8.1.3. Efectele termenului _____	116
8.2. Condiția _____	119
8.2.1. Noțiune _____	119
8.2.2. Clasificare _____	119
8.2.2.1. <i>Condiție suspensivă și condiție rezolutorie</i> _____	119
8.2.2.2. <i>Condiție cazuală, condiție mixtă și condiție potestativă</i> _____	120
8.2.2.3. <i>Condiție pozitivă și condiție negativă</i> _____	121
8.2.2.4. <i>Condiție posibilă și condiție imposibilă</i> _____	122
8.2.2.5. <i>Condiție licită și morală și condiție ilicită sau imorală</i> _____	122
8.2.3. Efectele condiției _____	123
8.2.4. Comparație între termen și condiție _____	125
8.3. Sarcina _____	125
8.3.1. Noțiune _____	125
8.3.2. Clasificare _____	126
8.3.3. Efecte _____	126
8.3.4. Comparație între condiție și sarcină _____	127
IV. EFECTELE ACTULUI JURIDIC CIVIL _____	128
1. Considerații generale privind efectele actului juridic civil _____	128
1.1. Noțiunea de efecte ale actului juridic civil _____	128
1.2. Determinarea efectelor actului juridic civil _____	128
1.3. Noțiunea și enumerarea principiilor efectelor actului juridic civil _____	130
2. Principiile efectelor actului juridic civil _____	130
2.1. Principiul forței obligatorii ( <i>pacta sunt servanda</i> ) _____	130
2.1.1. Noțiune și justificare _____	130
2.1.2. Excepțiile de la principiul forței obligatorii _____	131
2.1.2.1. <i>Considerații generale</i> _____	131
2.1.2.2. <i>Cazuri de restrângere a forței obligatorii</i> _____	131
2.1.2.3. <i>Cazuri de extindere a forței obligatorii</i> _____	133
2.1.2.4. <i>Prevederea de către lege a posibilității modificării unilaterale a contractului</i> _____	134
2.1.2.5. <i>Revizuirea efectelor actelor juridice ca urmare a ruperii echilibrului contractual (impreviziunea)</i> _____	134
2.1.2.6. <i>Revizuirea condițiilor și a sarcinilor în materia liberalităților</i> _____	136
2.1.3. Situații care nu constituie excepții de la principiul forței obligatorii _____	136
2.2. Irevocabilitatea efectelor actului juridic civil _____	137
2.2.1. Noțiune și justificare _____	137
2.2.2. Excepții de la irevocabilitatea efectelor actului juridic civil _____	137
2.2.2.1. <i>Considerații generale</i> _____	137
2.2.2.2. <i>Excepții de la irevocabilitatea actelor juridice civile bilaterale sau plurilaterale</i> _____	138

2.2.2.3. <i>Excepții de la irevocabilitatea actelor juridice civile unilaterale</i>	139
2.2.2.4. <i>Denunțarea unilaterală</i>	140
2.2.3. Situații care nu constituie excepții de la irevocabilitate	141
2.3. Principiul relativității efectelor actului juridic civil	141
2.3.1. Noțiune și justificare	141
2.3.2. Principiul relativității și opozabilitatea față de terți a actului juridic	142
2.3.2.1. <i>Corelația dintre relativitate și opozabilitate</i>	142
2.3.2.2. <i>Distincția dintre relativitatea și opozabilitatea față de terți a actului juridic</i>	142
2.3.3. Noțiunile de parte, terț și având-cauză. Categoriile de avânzi-cauză	143
2.3.4. Excepții de la principiul relativității efectelor actului juridic civil	145
2.3.4.1. <i>Considerații generale</i>	145
2.3.4.2. <i>Categoriile de excepții de la principiul relativității efectelor actului juridic</i>	146
2.3.5. Excepții de la opozabilitatea actului juridic civil	148
V. NULITATEA ACTULUI JURIDIC CIVIL	149
1. Noțiuni generale	149
1.1. Definiția și trăsăturile nulității	149
1.2. Funcțiile nulității	150
1.3. Delimitarea nulității de alte sancțiuni de drept civil (alte cauze de ineficacitate)	151
1.3.1. Nulitatea și rezoluțiunea	151
1.3.2. Nulitatea și rezilierea	152
1.3.3. Nulitatea și caducitatea	153
1.3.4. Nulitatea și revocarea	154
1.3.5. Nulitatea și inopozabilitatea	154
1.3.6. Nulitatea și reducțiunea	155
1.4. Clasificarea nulităților actului juridic civil	156
1.4.1. Nulitatea relativă și nulitatea absolută	156
1.4.2. Nulitatea totală și nulitatea parțială	157
1.4.3. Nulitatea expresă și nulitatea virtuală	158
1.4.4. Nulități de fond și nulități de formă	158
1.4.5. Nulități judiciare, nulități amiabile și nulități de drept. Clauzele considerate nescrise	159
2. Cauzele de nulitate	163
2.1. Precizări introductive	163
2.2. Cauzele de nulitate absolută	164
2.3. Cauzele de nulitate relativă	167
3. Regimul juridic al nulității	168
3.1. Precizări introductive	168
3.2. Regimul juridic al nulității relative	169
3.2.1. Enumerarea regulilor care guvernează regimul juridic al nulității relative	169
3.2.2. Nulitatea relativă poate fi invocată, în principiu, numai de persoana interesată	169
3.2.3. Nulitatea relativă este prescriptibilă pe cale de acțiune și, ca regulă, imprescriptibilă pe cale de excepție	170
3.2.4. Nulitatea relativă poate fi acoperită prin confirmare expresă ori tacită	171
3.3. Regimul juridic al nulității absolute	174
3.3.1. Enumerarea regulilor care guvernează regimul juridic al nulității absolute	174
3.3.2. Nulitatea absolută poate fi invocată de oricine are interes, de instanță, de procuror sau de alte organe prevăzute de lege	174

3.3.3. Nulitatea absolută este imprescriptibilă extinctiv _____	175
3.3.4. Nulitatea absolută, în principiu, nu poate fi acoperită prin confirmare _____	175
3.4. Tabel recapitulativ privind regimul juridic al nulității _____	176
4. Efectele nulității _____	177
4.1. Considerații generale _____	177
4.1.1. Noțiunea de efecte ale nulității _____	177
4.1.2. Enumerarea principiilor efectelor nulității _____	178
4.2. Principiul retroactivității efectelor nulității _____	178
4.3. Principiul restabilirii situației anterioare prin restituirea prestațiilor ( <i>restitutio in integrum</i> ) _____	179
4.4. Principiul desființării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial ( <i>resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis</i> ) _____	181
4.5. Cazuri care înlătură principiul <i>quod nullum est, nullum producit effectum</i> _____	184
4.5.1. Precizări prealabile _____	184
4.5.2. Conversiunea actului juridic _____	184
4.5.3. <i>Error communis facit ius</i> _____	185
4.5.4. Principiul răspunderii civile delictuale _____	186
<b>PARTEA A II-A. PARTICULARITĂȚI ALE CONTRACTULUI CA IZVOR DE OBLIGAȚII</b> _____	<b>187</b>
I. ÎNCHEIEREA CONTRACTELOR _____	187
1. Considerații generale _____	187
2. Reguli privind încheierea contractului _____	187
3. Negocierile precontractuale _____	187
4. Oferta de a contracta _____	188
4.1. Considerații generale _____	188
4.2. Cerințele propunerii pentru a constitui o ofertă de a contracta _____	188
4.2.1. Să fie o manifestare de voință reală, neviciată, făcută cu intenția de a produce efecte juridice _____	188
4.2.2. Să fie precisă și completă _____	189
4.3. Clasificarea ofertei _____	189
4.4. Tipologia ofertei de a contracta. Efecte juridice _____	189
4.5. Revocarea ofertei și retragerea ofertei _____	191
4.6. Oferta de a contracta și antecontractul _____	191
5. Acceptarea ofertei _____	192
6. Momentul și locul încheierii contractului _____	193
6.1. Momentul încheierii contractului _____	193
6.2. Locul încheierii contractului _____	194
II. PACTUL DE OPȚIUNE ȘI PROMISIUNEA DE A CONTRACTA _____	194
1. Pactul de opțiune _____	194
2. Promisiunea de a contracta _____	195
III. PARTICULARITĂȚI PRIVIND EFECTELE CONTRACTELOR _____	198
1. Excepții de la principiul relativității efectelor contractelor _____	198
1.1. Stipulația pentru altul _____	198
1.2. Promisiunea faptei altuia _____	200
1.3. Cesiunea contractului _____	201
1.3.1. Considerații generale _____	201
1.3.2. Condițiile cesiunii contractului _____	201
1.3.3. Efectele cesiunii contractului _____	202

2. Excepții de la principiul opozabilității efectelor contractului	203
2.1. Simulația	203
2.1.1. Considerații generale	203
2.1.2. Formele simulației	205
2.1.3. Efectele simulației	206
2.1.3.1. Efectele generale ale simulației	206
2.1.3.2. Efectele simulației față de părți și terți	207
2.1.4. Acțiunea în simulație	208
2.2. Creditorii chirografari	210
IV. REPREZENTAREA ÎN ACTUL JURIDIC CIVIL	210
V. RISCUL CONTRACTULUI	219
<b>PARTEA A III-A. PARTICULARITĂȚI ALE ACTULUI JURIDIC UNILATERAL CA IZVOR DE OBLIGAȚII</b>	<b>222</b>
<b>FIȘA NR. 4. PRESCRIPTIA EXTINGTIVĂ</b>	<b>227</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE REFERITOARE LA PRESCRIPTIA EXTINGTIVĂ	227
1. Definiția, natura juridică și reglementarea prescripției extinctive	227
2. Invocarea prescripției extinctive	229
3. Efectul prescripției extinctive	229
3.1. Noțiune și consecințe	229
3.2. Principiile efectului prescripției extinctive	231
4. Delimitarea prescripției extinctive de alte instituții	233
4.1. Prescripția extinctivă și uzucapiunea	233
4.2. Prescripția extinctivă și termenul, ca modalitate a actului juridic	234
II. DOMENIUL DE APLICARE AL PRESCRIPTIEI EXTINGTIVE	234
1. Noțiune	234
2. Domeniul prescripției extinctive în cadrul drepturilor patrimoniale	235
2.1. Prescripția extinctivă și drepturile de creanță	235
2.2. Prescripția extinctivă și drepturile reale accesorii	235
2.3. Prescripția extinctivă și drepturile reale principale	236
3. Domeniul prescripției în cadrul drepturilor nepatrimoniale	237
3.1. Principiul imprescriptibilității drepturilor nepatrimoniale	237
3.2. Excepții de la principiul imprescriptibilității drepturilor nepatrimoniale	237
4. Probleme speciale referitoare la domeniul prescripției extinctive	238
4.1. Valorificarea dreptului subiectiv civil pe calea excepției (a apărării de fond)	238
4.2. Acțiunea în constatare	240
4.3. Acțiunile mixte	240
4.4. Dualitatea de acțiuni	240
4.5. Drepturile potestative (secundare)	241
4.6. Acțiunea în repararea (compensarea) prejudiciului moral	242
4.7. Acțiunea în restituirea prestațiilor executate în baza unui act juridic civil desființat, desfăcut sau ale cărui obligații au devenit imposibil de executat	242
4.8. Acțiunea în restituire întemeiată pe plata nedatorată și alte acțiuni în restituire	243
4.9. Acțiunile în materie succesorală	244
4.10. Acțiunile în materie de carte funciară	246
4.11. Alte acțiuni în justiție	247

III. TERMENELE DE PRESCRIȚIE EXTINGTIVĂ _____	248
1. Noțiune și clasificare _____	248
2. Termenul general de prescripție extinctivă _____	249
3. Termene speciale de prescripție extinctivă _____	250
IV. CURSUL PRESCRIȚIEI EXTINGTIVE _____	252
1. Începutul prescripției extinctive _____	252
1.1. Regula generală privind începutul prescripției extinctive _____	252
1.2. Reguli speciale privind începutul prescripției extinctive _____	253
1.2.1. Ipoteza dreptului la acțiunea în executarea obligației de a da sau de a face _____	253
1.2.2. Ipoteza dreptului la acțiunea în restituirea prestațiilor _____	254
1.2.3. Ipoteza dreptului la acțiunea în executarea prestațiilor succesive _____	254
1.2.4. Ipoteza dreptului la acțiunea în materia asigurărilor contractuale _____	254
1.2.5. Ipoteza dreptului la acțiunea în repararea pagubei cauzate printr-o faptă ilicită și cazuri asimilate _____	255
1.2.6. Ipoteza dreptului la acțiunea în anularea actului juridic _____	256
1.2.7. Ipoteza dreptului la acțiunea în răspundere pentru vicii aparente _____	258
1.2.8. Ipoteza dreptului la acțiunea în răspundere pentru vicii ascunse _____	259
1.2.9. Alte reguli speciale privind începutul prescripției extinctive _____	260
2. Suspendarea prescripției extinctive _____	262
2.1. Noțiune. Justificare _____	262
2.2. Cauze de suspendare a cursului prescripției extinctive _____	263
2.2.1. Cauze generale de suspendare a cursului prescripției extinctive _____	263
2.2.2. Cauze speciale de suspendare a cursului prescripției extinctive _____	265
2.3. Efectele suspendării prescripției _____	266
2.3.1. Efectul general _____	266
2.3.2. Efectul special _____	267
2.3.3. Beneficiul și extinderea efectului suspendării _____	267
3. Întreruperea prescripției extinctive _____	268
3.1. Noțiune. Justificare _____	268
3.2. Cauzele de întrerupere a prescripției _____	268
3.3. Efectele întreruperii prescripției _____	272
3.4. Beneficiul și extinderea efectului întreruperii _____	273
4. Repunerea în termenul de prescripție _____	274
4.1. Noțiune și justificare _____	274
4.2. Domeniul repunerii în termenul de prescripție extinctivă _____	274
4.3. Termenul pentru repunerea în termenul de prescripție extinctivă _____	275
4.4. Efectul repunerii în termen _____	275
V. ÎMPLINIREA PRESCRIȚIEI EXTINGTIVE _____	275
1. Precizări prealabile _____	275
2. Regulile de stabilire a momentului împlinirii prescripției extinctive _____	276
<b>FIȘA NR. 5. DECĂDEREA _____</b>	<b>278</b>
I. NOȚIUNE. CLASIFICAREA TERMENELOR DE DECĂDERE _____	278
1. Noțiunea de decădere _____	278
2. Clasificarea termenelor de decădere _____	278
II. DOMENIUL DE APLICARE AL DECĂDERII _____	279

III. REGIMUL JURIDIC AL TERMENELOR DE DECĂDERE	281
IV. EFECTELE DECĂDERII	283
V. COMPARAȚIE ÎNTRE PRESCRIPTIA EXTINCTIVĂ ȘI DECĂDERE	283
<b>PERSOANELE</b>	<b>285</b>
<b>FIȘA NR. 6. PERSOANA FIZICĂ</b>	<b>287</b>
I. CAPACITATEA CIVILĂ A PERSOANEI FIZICE	287
1. Considerații generale	287
2. Capacitatea de folosință a persoanei fizice	289
2.1. Noțiunea și caracterele juridice ale capacității de folosință a persoanei fizice	289
2.2. Începutul capacității de folosință a persoanei fizice	290
2.3. Conținutul capacității de folosință a persoanei fizice	290
2.4. Sfârșitul capacității de folosință a persoanei fizice	291
2.4.1. Determinarea momentului încetării capacității de folosință a persoanei fizice	291
2.4.2. Declararea judecătorească a morții	291
3. Capacitatea de exercițiu a persoanei fizice	295
3.1. Noțiunea și caracterele juridice ale capacității de exercițiu a persoanei fizice	295
3.2. Situații juridice privind capacitatea de exercițiu a persoanei fizice	296
II. OCROTIREA PERSOANEI FIZICE PRIN MIJLOACE DE DREPT CIVIL	305
1. Considerații generale	305
2. Ocrotirea minorului	307
2.1. Ocrotirea minorului prin autoritatea părintească	307
2.2. Tutela minorului	308
2.3. Curatela minorului	321
3. Ocrotirea majorului prin consiliere judiciară și tutelă specială	323
3.1. Considerații generale	323
3.2. Condiții de fond privind instituirea consilierii judiciare și a tutelei speciale	327
3.3. Durata consilierii judiciare și a tutelei speciale	328
3.4. Procedura instituirii consilierii judiciare și a tutelei speciale	328
3.5. Efectele instituirii consilierii judiciare și a tutelei speciale	331
3.6. Prolungirea și încetarea măsurilor de ocrotire	335
3.7. Comparație între tutela celui care beneficiază de consiliere judiciară sau tutelă specială și tutela minorului sub 14 ani	336
4. Ocrotirea persoanei fizice cu capacitate de exercițiu deplină, aflată în situații deosebite	338
4.1. Curatela persoanei fizice cu capacitate de exercițiu deplină, aflată în situații speciale	338
4.2. Asistența pentru încheierea actelor juridice	341
4.3. Asistarea anumitor persoane fizice cu capacitate deplină de exercițiu la încheierea anumitor acte juridice	345
<b>FIȘA NR. 7. PERSOANA JURIDICĂ. PROFESIONISTUL ȘI ÎNTREPRINDEREA</b>	<b>346</b>
I. PERSOANA JURIDICĂ	346
1. Considerații generale	346
1.1. Noțiune, enumerare și clasificare	346
1.2. Elemente constitutive	347

2. Înființarea persoanei juridice _____	349
2.1. Moduri de înființare _____	349
2.2. Durata persoanei juridice _____	350
2.3. Înregistrarea persoanei juridice _____	350
2.4. Nulitatea persoanei juridice _____	351
2.4.1. Cazurile și regimul juridic al nulității absolute _____	351
2.4.2. Cazurile și regimul juridic al nulității relative _____	352
2.4.3. Particularități privind nulitatea persoanelor juridice _____	352
2.4.4. Efectele nulității _____	353
3. Capacitatea de folosință a persoanei juridice _____	353
3.1. Noțiunea și caracterele juridice ale capacității de folosință a persoanei juridice _____	353
3.2. Începutul capacității de folosință a persoanei juridice _____	354
3.3. Conținutul capacității de folosință a persoanei juridice _____	354
3.4. Sfârșitul capacității de folosință a persoanei juridice _____	355
4. Capacitatea de exercițiu a persoanei juridice _____	355
4.1. Noțiunea de capacitate de exercițiu a persoanei juridice _____	355
4.2. Începutul capacității de exercițiu a persoanei juridice _____	356
4.3. Conținutul capacității de exercițiu a persoanei juridice _____	356
4.4. Sfârșitul capacității de exercițiu a persoanei juridice _____	357
5. Funcționarea persoanei juridice _____	357
5.1. Considerații generale _____	357
5.2. Acțiunea în anularea actelor emise de organele persoanei juridice _____	358
5.3. Răspunderea pentru acte juridice _____	359
5.4. Răspunderea pentru fapte juridice _____	359
5.4.1. Persoane juridice de drept privat _____	359
5.4.2. Persoane juridice de drept public _____	359
5.5. Independența patrimonială _____	360
5.6. Răspunderea membrilor organelor persoanei juridice _____	360
6. Identificarea persoanei juridice. Atribute de identificare _____	361
7. Reorganizarea persoanei juridice _____	363
7.1. Noțiune _____	363
7.2. Moduri de reorganizare _____	364
7.2.1. Fuziunea persoanei juridice _____	364
7.2.2. Divizarea persoanei juridice _____	364
7.2.3. Transformarea persoanei juridice _____	366
7.3. Efecte comune tuturor formelor de reorganizare a persoanei juridice _____	366
7.4. Opoziții împotriva actelor prin care s-a hotărât reorganizarea _____	367
8. Încetarea persoanei juridice _____	367
8.1. Enumerarea modurilor de încetare a persoanei juridice _____	367
8.2. Dizolvarea persoanei juridice _____	368
8.2.1. Noțiune _____	368
8.2.2. Cazuri de dizolvare _____	368
8.2.3. Efectele dizolvării _____	368
8.3. Comparație între dizolvare și reorganizare _____	369
8.4. Încetarea anumitor persoane juridice _____	370
8.5. Data încetării personalității juridice _____	370

II. PROFESIONISTUL ȘI ÎNTREPRINDEREA _____	370
1. Principiul _____	370
2. Profesionistul _____	370
3. Întreprinderea _____	373
<b>FAMILIA _____</b>	<b>377</b>
<b>FIȘA NR. 8. REGIMURILE MATRIMONIALE (DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PATRIMONIALE ALE SOȚILOR) _____</b>	<b>379</b>
I. DISPOZIȚII COMUNE APLICABILE REGIMURILOR MATRIMONIALE _____	379
1. Considerații generale privind regimul matrimonial _____	379
2. Convenția matrimonială _____	380
2.1. Considerații generale _____	380
2.2. Încheierea convenției matrimoniale _____	382
2.3. Nulitatea și caducitatea convenției matrimoniale _____	384
2.4. Publicitatea și opozabilitatea convenției matrimoniale _____	386
2.5. Efectele convenției matrimoniale _____	388
3. Regimul primar imperativ _____	388
3.1. Considerații generale _____	388
3.2. Conținutul regimului primar imperativ _____	389
II. REGIMUL COMUNITĂȚII LEGALE _____	396
1. Principiile și trăsăturile regimului comunității legale _____	396
2. Bunurile soților _____	397
3. Datoriile soților _____	404
4. Funcționarea regimului comunității legale _____	406
5. Partajul bunurilor comune în timpul regimului comunității _____	411
6. Comunitatea legală a soților și aportul de bunuri comune _____	413
7. Încetarea și lichidarea regimului comunității legale _____	415
III. REGIMURILE MATRIMONIALE CONVENȚIONALE _____	417
IV. MODIFICAREA REGIMULUI MATRIMONIAL _____	424
<b>FIȘA NR. 9. DESFACEREA CĂSĂTORIEI _____</b>	<b>428</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE _____	428
II. CAZURILE DE DIVORȚ _____	428
1. Cazurile și motivele de divorț. Enumerare _____	428
2. Divorțul prin acordul soților pe cale judiciară _____	429
2.1. Condiții _____	429
2.2. Cererea de divorț _____	429
3. Divorțul prin acordul soților pe cale administrativă _____	431
4. Divorțul prin acordul soților prin procedură notarială _____	433
5. Divorțul din culpă _____	435
5.1. Enumerarea cazurilor de divorț din culpă _____	435
5.2. Divorțul pentru motive temeinice, întemeiat pe art. 373 lit. b) C.civ. _____	435
5.3. Divorțul pentru separarea în fapt îndelungată _____	436
6. Divorțul din cauza stării de sănătate a unui soț _____	437

III. EFECTELE DIVORȚULUI _____	437
1. Data desfacerii căsătoriei _____	437
2. Efectele divorțului cu privire la raporturile nepatrimoniale dintre soți _____	438
3. Efectele divorțului cu privire la raporturile patrimoniale dintre soți _____	438
3.1. Categoriile de efecte _____	438
3.2. Efecte cu privire la regimul matrimonial _____	438
3.3. Dreptul la despăgubiri _____	440
3.4. Obligația de întreținere între foștii soți _____	441
3.5. Prestația compensatorie _____	441
4. Efectele divorțului cu privire la raporturile dintre părinți și copiii lor minori _____	443
4.1. Considerații generale _____	443
4.2. Exercițarea autorității părintești _____	444
4.3. Stabilirea locuinței copilului după divorț _____	444
4.4. Stabilirea contribuției părinților la cheltuielile de creștere, educare, învățatură și pregătire profesională a copilului _____	445
4.5. Modificarea măsurilor luate cu privire la copil _____	446
<b>FIȘA NR. 10. FILIAȚIA _____</b>	<b>447</b>
I. NOȚIUNI INTRODUCTIVE _____	447
II. DISPOZIȚII GENERALE PRIVIND STABILIREA FILIAȚIEI. PREZUMȚIA DE PATERNITATE _____	447
1. Clasificarea filiației _____	447
2. Modurile de stabilire a filiației _____	448
3. Dovada filiației _____	448
4. Posesia de stat (folosirea stării civile) _____	448
5. Prezumția de paternitate _____	449
6. Timpul legal al concepțiunii _____	450
III. RECUNOAȘTEREA COPILULUI _____	451
1. Noțiuni și caractere juridice _____	451
2. Felurile recunoașterii _____	452
3. Nulitatea recunoașterii _____	452
4. Contestarea recunoașterii _____	453
IV. ACȚIUNILE PRIVIND FILIAȚIA _____	454
1. Dispoziții comune privind acțiunile referitoare la filiație _____	454
2. Contestarea filiației _____	456
3. Acțiunea în stabilirea filiației față de mamă (în stabilirea maternității) _____	457
4. Acțiunea în stabilirea filiației față de tatăl din afara căsătoriei (în stabilirea paternității din afara căsătoriei) _____	458
5. Acțiunile privind filiația față de tatăl din căsătorie. Acțiunea în tăgada paternității _____	460
5.1. Considerații introductive _____	460
5.2. Trăsături specifice acțiunii în tăgada paternității, în funcție de titularul ei _____	460
<b>FIȘA NR. 11. OBLIGAȚIA DE ÎNTREȚINERE _____</b>	<b>464</b>
I. NOȚIUNE ȘI CARACTERE JURIDICE _____	464
II. PERSOANELE ÎNTRE CARE EXISTĂ OBLIGAȚIA DE ÎNTREȚINERE ȘI ORDINEA ÎN CARE ACEASTA SE DATOREAZĂ _____	465
1. Persoanele între care există obligația de întreținere _____	465

2. Ordinea în care se datorează obligația de întreținere	466
3. Particularități ale obligației de întreținere	467
III. CONDIȚIILE OBLIGAȚIEI DE ÎNTREȚINERE	467
IV. STABILIREA ȘI EXECUTAREA OBLIGAȚIEI DE ÎNTREȚINERE	469
<b>FIȘA NR. 12. AUTORITATEA PĂRINTEASCĂ</b>	<b>474</b>
I. NOȚIUNE. DURATA ȘI EXERCITAREA AUTORITĂȚII PĂRINTEȘTI	474
II. DREPTURILE ȘI ÎNDATORIRILE PĂRINTEȘTI	475
III. MODUL DE EXERCITARE A AUTORITĂȚII PĂRINTEȘTI	479
1. Regula și excepția	479
2. Exercitarea autorității părintești în caz de divorț sau în cazul copilului din afara căsătoriei, a cărui filiație a fost stabilită față de părinți	480
IV. DECĂDEREA DIN EXERCITIUL DREPTURILOR PĂRINTEȘTI	480
<b>DREPTURILE REALE PRINCIPALE</b>	<b>483</b>
<b>FIȘA NR. 13. PATRIMONIUL</b>	<b>485</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE	485
II. ELEMENTELE PATRIMONIULUI	485
1. Activul patrimonial	485
2. Pasivul patrimonial	486
III. CARACTERELE JURIDICE ALE PATRIMONIULUI	486
1. Este o universalitate juridică	486
2. Orice persoană are un patrimoniu	487
3. Este unic	487
4. Este divizibil	487
5. Este intransmisibil	489
IV. FUNCȚIILE PATRIMONIULUI	489
1. Constituie garanția comună a creditorilor chirografari	489
2. Explică și permite subrogația reală cu titlu universal	490
3. Explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal	492
<b>FIȘA NR. 14. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<b>493</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE	493
II. DREPTUL DE PROPRIETATE PRIVATĂ	493
1. Noțiune	493
2. Titulari. Obiect. Moduri de dobândire	493
3. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată	495
3.1. Noțiune. Atributele dreptului de proprietate privată	495
3.2. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	496
4. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată	496
4.1. Considerații generale. Categoriile de limite	496
4.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil	497
4.2.1. Limite referitoare la folosirea apelor	497
4.2.2. Picătura streșinii	499

4.2.3. Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații _____	499
4.2.4. Limite privind vederea asupra proprietății vecinului _____	500
4.2.5. Limite referitoare la dreptul de trecere _____	500
4.2.5.1. <i>Considerații generale</i> _____	500
4.2.5.2. <i>Caracterele juridice ale dreptului de trecere</i> _____	501
4.2.5.3. <i>Acțiunea în justiție prin care se cere recunoașterea unui drept de trecere</i> _____	501
4.2.5.4. <i>Dreptul la despăgubire. Acțiunea în despăgubire</i> _____	502
4.2.5.5. <i>Stingerea dreptului de trecere</i> _____	503
4.2.5.6. <i>Problema răscumpărării dreptului de trecere</i> _____	503
4.3. Alte limite legale de interes privat/public stabilite de Codul civil _____	504
4.4. Limite convenționale (voluntare) _____	505
4.4.1. Clauza de inalienabilitate _____	505
4.4.1.1. <i>Considerații generale</i> _____	505
4.4.1.2. <i>Clauza de inalienabilitate expresă și clauza de inalienabilitate implicită</i> _____	505
4.4.1.3. <i>Invocarea clauzei de inalienabilitate</i> _____	506
4.4.1.4. <i>Condițiile speciale de valabilitate</i> _____	506
4.4.1.5. <i>Opozabilitatea clauzei de inalienabilitate</i> _____	507
4.4.1.6. <i>Efectele clauzei de inalienabilitate</i> _____	508
4.4.1.7. <i>Sanctiunea nerespectării clauzei de inalienabilitate</i> _____	508
4.4.1.8. <i>Încetarea efectelor clauzei de inalienabilitate înainte de împlinirea termenului</i> _____	509
5. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată _____	509
5.1. Realizarea și desființarea construcțiilor _____	509
5.1.1. <i>Considerații generale</i> _____	509
5.1.2. <i>Amenajarea teritoriului</i> _____	509
5.1.2.1. <i>Considerații generale</i> _____	509
5.1.2.2. <i>Urbanismul</i> _____	510
5.2. <i>Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor</i> _____	522
5.3. <i>Circulația juridică a imobilelor proprietate privată</i> _____	523
5.3.1. <i>Reguli generale</i> _____	523
5.3.2. <i>Reguli privind dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi</i> _____	524
5.3.3. <i>Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor și înscrierea acestora în cartea funciară</i> _____	525
5.3.4. <i>Cerințe speciale privind înstrăinarea imobilelor</i> _____	526
5.3.5. <i>Dreptul de preempțiune (drept prioritar la cumpărare)</i> _____	528
5.3.5.1. <i>Noțiune. Reguli generale</i> _____	528
5.3.5.2. <i>Preempțiunea reglementată prin legi (norme juridice) speciale</i> _____	529
III. DREPTUL DE PROPRIETATE PUBLICĂ _____	530
1. <i>Noțiune</i> _____	530
2. <i>Titularii dreptului de proprietate publică</i> _____	530
3. <i>Obiectul dreptului de proprietate publică</i> _____	531
3.1. <i>Criterii de apartenență la domeniul public</i> _____	531
3.2. <i>Principalele reglementări privind bunurile proprietate publică</i> _____	531
3.3. <i>Regimul juridic al unor categorii de bunuri proprietate publică</i> _____	532
3.4. <i>Delimitarea domeniului public național, județean și local. Criterii. Transferul bunurilor</i> _____	533
4. <i>Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică</i> _____	533

5. Modurile de dobândire a dreptului de proprietate publică	534
5.1. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică	534
5.1.1. Considerații generale	534
5.1.2. Exproprierea în sistemul Legii nr. 33/1994	535
5.1.2.1. <i>Declararea utilității publice</i>	536
5.1.2.2. <i>Măsurile premergătoare exproprierii</i>	538
5.1.2.3. <i>Exproprierea propriu-zisă și stabilirea despăgubirilor</i>	539
5.1.3. Exproprierea în sistemul Legii nr. 255/2010	542
6. Exercițarea dreptului de proprietate publică	551
6.1. Considerații generale	551
6.2. Dreptul de administrare	553
6.2.1. Titularii și caracterele dreptului de administrare	553
6.2.2. Natura juridică a dreptului de administrare	554
6.2.2.1. <i>Categoriile de raporturi juridice</i>	554
6.2.2.2. <i>Natura juridică mixtă și conținutul juridic al dreptului de administrare</i>	555
6.2.3. Încetarea dreptului de administrare	556
6.3. Concesionarea bunurilor proprietate publică	557
6.3.1. Noțiunea și definiția legală a contractului de concesiune	557
6.3.2. Stabilirea cadrului juridic incident	557
6.3.3. Particularități privind contractul de concesiune	558
6.3.4. Acțiunile în justiție	561
6.4. Închirierea bunurilor proprietate publică	562
6.5. Dreptul de folosință gratuită	563
7. Încetarea dreptului de proprietate publică	564
<b>FIȘA NR. 15. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ</b>	<b>566</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE	566
II. PROPRIETATEA COMUNĂ	566
1. Noțiunea și formele proprietății comune	566
2. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)	567
2.1. Noțiune și caractere juridice. Clasificare. Prezumția de coproprietate	567
2.2. Coproprietatea obișnuită	567
2.2.1. Noțiune. Izvoare. Titulari. Prezumția de egalitate a cotelor-părți	567
2.2.2. Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate	568
2.2.3. Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun	568
2.2.3.1. <i>Actele materiale (actele privind exercițarea atributului folosinței)</i>	568
2.2.3.2. <i>Actele juridice</i>	570
2.2.4. Contractul de administrare a coproprietății	572
2.2.5. Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept	572
2.2.6. Acțiunile în justiție	572
2.2.7. Obligațiile coproprietarilor	574
2.2.8. Încetarea coproprietății obișnuite	574
2.3. Coproprietatea forțată	575
2.3.1. Noțiune și obiect	575
2.3.2. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	576

2.3.3. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți _____	577
2.3.3.1. Noțiune _____	577
2.3.3.2. Exercițarea dreptului de folosință _____	577
2.3.3.3. Situația distrugerii clădirii _____	579
2.3.3.4. Încetarea destinației de folosință comună _____	580
2.3.4. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune _____	580
2.3.4.1. Noțiune. Prezumția de comunitate _____	580
2.3.4.2. Reguli privind despărțiturile comune _____	581
2.3.5. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie _____	582
3. Proprietatea comună în devălmășie _____	583
4. Partajul _____	583
4.1. Noțiune. Enumerarea felurilor partajului _____	583
4.2. Formele de coproprietate în care partajul se poate realiza _____	584
4.3. Felurile partajului. Forma actului în care partajul se poate realiza _____	585
4.4. Imprescriptibilitatea partajului _____	585
4.5. Suspendarea partajului _____	585
4.6. Modurile de împărțire _____	586
4.6.1. Reguli procedurale privind modurile de împărțire _____	586
4.6.2. Reguli privind partajul judiciar _____	586
4.7. Stingerea datoriilor și situația creditorilor _____	587
4.7.1. Stingerea datoriilor născute în legătură cu bunul comun _____	587
4.7.2. Executarea silită privitoare la bunul comun. Drepturile creditorilor _____	587
4.8. Efectele partajului _____	588
III. PROPRIETATEA PERIODICĂ, PROPRIETATEA REZOLUBILĂ ȘI PROPRIETATEA ANULABILĂ _____	590
1. Proprietatea periodică _____	590
2. Proprietatea rezolubilă _____	592
3. Proprietatea anulabilă _____	592
<b>FIȘA NR. 16. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE _____</b>	<b>594</b>
I. ASPECTE GENERALE _____	594
1. Noțiune și caractere juridice _____	594
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni _____	595
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie _____	595
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie _____	596
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie _____	596
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire _____	597
2.5. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare _____	598
2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare _____	599
2.7. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate _____	600
3. Calitatea procesuală _____	601
3.1. Calitatea procesuală activă _____	601
3.2. Calitatea procesuală pasivă _____	602
3.3. Aspecte procesuale _____	603

II. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE IMOBILIARĂ _____	603
1. Proba dreptului de proprietate _____	603
1.1. Considerații introductive _____	603
1.2. Situații de distins în funcție de modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului revendicat _____	604
1.3. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare _____	605
1.4. Situații posibile _____	607
1.4.1. Precizări prealabile _____	607
1.4.2. Enumerarea ipotezelor posibile _____	608
1.4.3. Situația în care ambele părți dețin un titlu _____	608
1.4.4. Situația în care numai una dintre părți are un titlu _____	610
1.4.5. Situația în care niciuna dintre părți nu are un titlu _____	611
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară _____	611
2.1. Acțiunea în revendicare imobiliară întemeiată pe dreptul de proprietate privată _____	611
2.2. Acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate publică _____	611
III. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE MOBILIARĂ _____	611
1. Situații de distins _____	611
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C.civ. _____	612
2.1. Precizări prealabile _____	612
2.2. Condiții _____	612
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat _____	614
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la gășitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 942 și urm. C.civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință _____	615
5. Ipoteza în care gășitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 942 și urm. C.civ. _____	616
IV. EFECTELE ADMITERII ACȚIUNII ÎN REVENDICARE _____	617
1. Precizări introductive _____	617
2. Efectele între părți _____	617
2.1. Restituirea lucrului _____	617
2.2. Restituirea produselor și a fructelor _____	619
2.3. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor cu lucrul pe care îl restituie _____	620
2.4. Dreptul de retenție _____	621
3. Opozabilitatea față de terți _____	622
<b>FIȘA NR. 17. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____</b>	<b>623</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE _____	623
1. Noțiune. Domeniu de aplicare. Caractere juridice. Enumerare _____	623
II. DREPTUL DE SUPERFICIE _____	624
1. Noțiune și caractere juridice _____	624
2. Constituirea dreptului de superficie _____	625
3. Exercițarea dreptului de superficie _____	627
3.1. Limitele și condițiile de exercitare a dreptului _____	627
3.2. Drepturile și obligațiile superficiarului și ale proprietarului terenului _____	627
3.2.1. Drepturile și obligațiile superficiarului _____	627
3.2.2. Drepturile și obligațiile proprietarului terenului _____	628

3.2.3. Prestația datorată de superficial proprietarului terenului în cazul superficiei constituite cu titlu oneros _____	628
3.2.4. Acțiunile pe care le poate exercita superficialul _____	629
4. Stingerea dreptului de superficie _____	629
III. DREPTUL DE UZUFRUCT _____	631
1. Noțiune și caractere juridice _____	631
2. Constituirea dreptului de uzufruct _____	632
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului). Titularul dreptului de uzufruct _____	632
2.2. Modalități de constituire _____	633
2.3. Durata uzufructului _____	634
3. Efectele uzufructului _____	634
3.1. Drepturile uzufructuarului _____	634
3.2. Obligațiile uzufructuarului _____	638
3.3. Drepturile nudului proprietar _____	640
3.4. Obligațiile nudului proprietar _____	640
4. Stingerea uzufructului _____	641
IV. DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE _____	642
1. Noțiune _____	642
2. Asemănări și deosebiri între dreptul de uz și dreptul de abitație _____	642
V. DREPTUL DE SERVITUTE _____	643
1. Noțiune și caractere juridice _____	643
2. Clasificarea servituților _____	644
3. Constituirea servituții _____	645
4. Exercițarea dreptului de servitute _____	645
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant _____	645
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit _____	646
4.3. Exercițarea servituții în caz de împărțire a fondurilor _____	647
5. Stingerea servituțiilor _____	647
<b>FIȘA NR. 18. POSESIA _____</b>	<b>649</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE _____	649
1. Noțiune _____	649
2. Elementele constitutive ale posesiei _____	649
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice _____	650
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (ca atribut al unui drept real principal) _____	650
3.2. Posesia și detenția precară _____	650
3.3. Intvertirea detenției precare în posesie _____	651
4. Dobândirea și pierderea posesiei _____	652
II. VICIILE POSESIEI _____	652
III. EFECTELE POSESIEI _____	654
1. Precizări introductive _____	654
2. Posesia creează o prezumție de proprietate _____	655
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită _____	656

4. Acțiunile posesorii _____	657
4.1. Noțiune. Feluri de acțiuni posesorii _____	657
4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere) _____	657
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare) _____	658
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii _____	658
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia _____	660
<b>FIȘA NR. 19. ACCESIUNEA _____</b>	<b>661</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE _____	661
II. ACCESIUNEA IMOBILIARĂ NATURALĂ _____	661
1. Noțiune _____	661
2. Cazurile de accesiune imobiliară naturală prevăzute de Codul civil și regimul lor juridic _____	661
3. Natura juridică a unor termene prevăzute de Codul civil _____	662
III. ACCESIUNEA IMOBILIARĂ ARTIFICIALĂ _____	663
1. Considerații generale _____	663
2. Accesiunea imobiliară artificială ca prezumție de proprietate _____	663
3. Noțiunea de lucrări autonome și lucrări adăugate _____	665
4. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane _____	665
5. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia _____	666
6. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia _____	667
7. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului _____	669
8. Lucrările provizorii _____	669
9. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț _____	670
10. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință _____	670
IV. ACCESIUNEA MOBILIARĂ _____	673
1. Noțiune _____	673
2. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane _____	674
3. Unirea a două bunuri mobile _____	674
<b>FIȘA NR. 20. UZUCAPIUNEA _____</b>	<b>675</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE _____	675
1. Noțiune și justificare _____	675
2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune _____	675
3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009 _____	676
4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii _____	676
II. UZUCAPIUNEA IMOBILIARĂ EXTRATABULARĂ _____	677
III. UZUCAPIUNEA IMOBILIARĂ TABULARĂ _____	678
IV. UZUCAPIUNEA MOBILIARĂ _____	679
V. ASPECTE COMUNE UZUCAPIUNII EXTRATABULARE, TABULARE ȘI MOBILIARE _____	680
1. Joncțiunea posesiilor _____	680
2. Calculul termenului uzucapiunii _____	680
VI. INVOCAREA UZUCAPIUNII _____	681
1. Invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare _____	681
2. Invocarea uzucapiunii imobiliare tabulare _____	683
3. Invocarea uzucapiunii mobiliare _____	684

<b>FIȘA NR. 21. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. CARTEA FUNCİARĂ</b>	<b>685</b>
I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI CARTEA FUNCİARĂ	685
II. PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCİARE	687
III. ÎNSCRIERILE ÎN CARTEA FUNCİARĂ	695
1. Noțiune și clasificare	695
2. Înscrierile privind obiectul material al cărții funciare	696
3. Înscrierile privind obiectul juridic al cărții funciare	697
4. Procedura de înscriere în cartea funciară	707
IV. ACȚIUNILE ÎN JUSTIȚIE SPECIFICE CĂRȚII FUNCİARE	711
1. Noțiune și enumerare	711
2. Acțiunea în prestație tabulară	711
3. Acțiunea în justificare tabulară	713
4. Acțiunea în rectificare	715

LUCRARE COORDONATĂ DE GABRIEL BOROI

# Fișe de drept civil

## 1. Partea generală. Persoanele. Familia. Drepturile reale principale

Ediția a 7-a, revizuită și adăugită



*Colectivul de autori: Gabriel Boroi,  
Carla Alexandra Anghelescu, Ioana Nicolae*

Editura  
**Stamangiu**  
2022

# Fișa nr. 21

## PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. CARTEA FUNCİARĂ

### I. CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND PUBLICITATEA IMOBILIARĂ ȘI CARTEA FUNCİARĂ

#### Noțiuni introductive

– *publicitatea imobiliară*, ca instituție a dreptului civil, constă în ansamblul normelor juridice care au ca obiect de reglementare modul de aducere la cunoștința publicului a situației juridice a imobilelor, precum și a drepturilor reale imobiliare;

- publicitatea imobiliară întemeiată pe sistemul de evidență a cadastrului are ca obiect înscrierea în cartea funciară a actelor și faptelor juridice referitoare la imobilele din aceeași unitate administrativ-teritorială, în scopul transmiterii sau constituirii de drepturi reale imobiliare ori, după caz, al opozabilității față de terți a acestor înscrieri [art. 21 alin. (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată];

- publicitatea imobiliară se efectuează de către birourile de cadastru și publicitate imobiliară pentru imobilele situate în raza de activitate a acestora [art. 21 alin. (2) din Legea nr. 7/1996];

– *sintagma „carte funciară”* este susceptibilă de mai multe accepțiuni:

**1. în sens larg**, reprezintă sistemul de publicitate imobiliară bazat pe identitatea topografică a imobilelor, pe documentele tehnice cadastrale și pe evidența juridică integrală a drepturilor reale imobiliare;

**2. în sens restrâns**, reprezintă înscrisul care descrie imobilele și arată drepturile, actele sau faptele privitoare la imobile, precum și persoanele menționate ca titulare ale drepturilor respective;

- actualul Cod civil păstrează sistemul foilor (colilor) reale, prevăzând în art. 878 alin. (2) că aceeași carte funciară nu poate cuprinde decât un singur imobil;

- mai mulți coproprietari nu pot fi înscriși în aceeași carte funciară decât dacă se află în coproprietate pe cote-părți sau în devălmășie [art. 878 alin. (3) C.civ.].

#### Caracteristicile cărții funciare

– evidența se ține pe imobile, iar nu pe persoane (proprietari);

– în principiu, orice imobil, indiferent de forma dreptului de proprietate (privată sau publică), trebuie să fie cuprins într-o carte funciară;

– cărțile funciare se întocmesc și se numerează pe teritoriul administrativ al fiecărei localități;

- cărțile funciare întocmite și numerotate pe teritoriul administrativ al fiecărei localități alcătuiesc, împreună, registrul cadastral de publicitate imobiliară al acestui teritoriu, ce se ține de către biroul teritorial din cadrul oficiului teritorial în a căruia rază teritorială de activitate este situat imobilul respectiv [art. 21 alin. (3) din Legea nr. 7/1996];

– cărțile funciare se țin într-un singur exemplar;

– cărțile funciare se întregesc cu anumite documente prevăzute de lege, anume planul cadastral de identificare a imobilelor și înscrisurile justificative referitoare la imobile;

- cartea funciară asigură transmiterea, constituirea, modificarea și stingerea drepturilor reale imobiliare, precum și opozabilitatea drepturilor de creanță, faptelor sau altor raporturi juridice privitoare la imobile;
- cartea funciară este accesibilă publicului;
  - orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta orice carte funciară, precum și celelalte documente cu care aceasta se întregește, potrivit legii;
  - mapa cu înscrisurile care au stat la baza efectuării înscrierilor în cartea funciară poate fi consultată de orice persoană interesată, cu respectarea dispozițiilor legale cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date [art. 883 alin. (1) C.civ.];
  - la cerere, se vor elibera extrase sau copii certificate, conforme cu exemplarul original aflat în arhivă [art. 883 alin. (2) C.civ.];
  - nimeni nu va putea invoca faptul că nu a avut cunoștință de existența vreunei înscrieri efectuate în cartea funciară sau, după caz, a unei cereri de înscriere înregistrate la biroul de cadastru și publicitate imobiliară [art. 883 alin. (3) C.civ.].

### Structura cărții funciare

– cartea funciară cuprinde *un titlu* (în care se indică numărul cărții funciare și localitatea în care este situat imobilul) și *trei părți* (art. 23 din Legea nr. 7/1996):

**1. partea I** cuprinde descrierea imobilelor (numărul de ordine și cel cadastral ale fiecărui imobil, suprafața terenului, destinația, adresa administrativă, categoria de folosință și, după caz, construcțiile; planul imobilului cu descrierea acestuia constituie anexa la partea I) și are o valoare exclusiv tehnică;

- scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire;

**2. partea a II-a** se referă la înscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale și cuprinde: numele sau denumirea proprietarului și ale titularului dreptului real asupra imobilului, după caz, actul sau faptul juridic care constituie titlul dreptului de proprietate, precum și menționarea înscrisului pe care se întemeiază acest drept, strămutările proprietății, dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlu gratuit, corespunzătoare proprietății publice, servituțile constituite în folosul imobilului, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la proprietate, recepția propunerii de dezmembrare ori de comasare și respingerea acesteia, respingerea cererii de recepție și/sau de înscriere, în cazul imobilelor cu carte funciară deschisă, obligații de a nu face, interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, construire, demolare, restructurare și amenajare, clauza de inalienabilitate a imobilului, potrivit art. 628 alin. (2) C.civ., și clauza de insesizabilitate, potrivit art. 2329 alin. (3) C.civ., comodatul constituit cu privire la imobil, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face în titlu, în partea I sau a II-a a cărții funciare, cu privire la înscrierile făcute;

**3. partea a III-a** se referă la înscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini, ca: dreptul de superficie, uzufruct, uz, abitație, servituțile în sarcina fondului aservit, ipoteca și privilegiile imobiliare, precum și locațiunea și cesiunea de creanță, faptele juridice, drepturile personale sau alte raporturi juridice, precum și acțiunile privitoare la drepturile reale înscrise în această parte, sechestrul, urmărirea imobilului sau a veniturilor sale, orice modificări, îndreptări sau însemnări ce s-ar face cu privire la înscrierile făcute în această parte.

### Obiectul cărții funciare

– cartea funciară descrie imobilele și arată drepturile reale ce au ca obiect aceste bunuri [art. 876 alin. (1) C.civ.];

- în cazurile prevăzute de lege pot fi înscrise în cartea funciară și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară [art. 876 alin. (2) C.civ.];
- din art. 876 alin. (1) și (2) C.civ. se desprinde concluzia potrivit căreia cartea funciară are:

**1. un obiect material:** imobilul;

- imobilul este definit de Codul civil ca fiind una sau mai multe parcele de teren alăturate, indiferent de categoria de folosință, cu sau fără construcții, aparținând aceleiași proprietar, situate pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale și care sunt identificate printr-un număr cadastral unic [art. 876 alin. (3) C.civ.];
- o definiție legală asemănătoare, dar mai exactă, deoarece elimină noțiunea de „parcelă”, este oferită de art. 1 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, republicată, potrivit căruia imobilul este terenul, cu sau fără construcții, de pe teritoriul unei unități administrativ-teritoriale, aparținând unuia sau mai multor proprietari, care se identifică printr-un număr cadastral unic;

**2. un obiect juridic:** drepturile reale asupra imobilelor (ca obiect material al cărții funciare), precum și alte drepturi, fapte sau raporturi juridice, dacă au legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară;

- în ceea ce privește drepturile asupra imobilului, legea distinge între:

*a) drepturile reale;*

- drepturile reale imobiliare înscrise în cartea funciară sunt drepturi tabulare; ele se dobândesc, se modifică și se sting numai cu respectarea regulilor de carte funciară (art. 877 C.civ.);
- drepturile reale imobiliare sunt supuse *intabulării*, ca mod de înscriere în cartea funciară, intabulare care, ca regulă, va avea efect constitutiv de drepturi după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;
- în mod excepțional, există drepturi reale care nu pot fi tabulare, deoarece nu se înscriu în cartea funciară; *de exemplu*, dreptul de retenție, care este opozabil terților (mai puțin creditorilor debitorului, retentorul neputându-se opune urmării silite pornite de un alt creditor, ci doar să participe la distribuirea prețului) fără îndeplinirea vreunei formalități de publicitate (art. 2498 C.civ.);

*b) alte drepturi, adică drepturile de creanță (personale);*

- drepturile de creanță, precum și faptele sau raporturile juridice aflate în legătură cu imobilul se notează, *notarea* având, ca regulă, caracter de opozabilitate.

**Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărții funciare**

– cel prejudiciat printr-o faptă săvârșită, chiar din culpă, în păstrarea și administrarea cărții funciare va putea cere obligarea, în solidar, la plata de despăgubiri a oficiului teritorial de cadastru și publicitate imobiliară de la locul situării imobilului și a persoanei răspunzătoare de prejudiciul astfel cauzat, dacă prejudiciul nu a putut fi înlăturat, în tot sau în parte, prin exercitarea acțiunilor și căilor de atac prevăzute de lege [art. 915 alin. (1) C.civ.];

– dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an din ziua în care cel vătămat a cunoscut faptul păgubitor, însă nu mai târziu de 3 ani de la data când s-a săvârșit fapta prin care s-a cauzat prejudiciul [art. 915 alin. (2) teza I C.civ.];

- prescripția este suspendată prin exercitarea acțiunilor și căilor de atac prevăzute de lege pentru înlăturarea efectelor faptei păgubitoare [art. 915 alin. (2) teza a II-a C.civ.].

## II. PRINCIPIILE CĂRȚII FUNCİARE

**Enumerarea principiilor noilor cărți funciare**

**1. principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii;**

2. principiul publicității integrale;
3. principiul relativității înscrierii;
4. principiul priorității;
5. principiul forței probante și publicității materiale;
6. principiul neutralității;
7. principiul specialității;
8. principiul legalității.

#### **Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii**

– *noțiune*: principiul potrivit căruia, atât între părți, cât și față de terți, drepturile reale imobiliare se dobândesc, se modifică ori se sting numai prin înscrierea în cartea funciară;

- deci înscrierea, efectuată în temeiul unui act juridic sau fapt juridic, are efect translativ, constitutiv, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare;

– *reglementare și conținut*:

1. în ceea ce privește *dobândirea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 885 alin. (1) C.civ., potrivit căruia, sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea;

2. în ceea ce privește *stingerea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 885 alin. (2) C.civ., care prevede că drepturile reale se vor pierde sau stinge numai prin radierea lor din cartea funciară, cu consimțământul titularului, dat prin înscris autentic notarial; acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică;

- hotărârea judecătorească definitivă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul autorității administrative va înlocui acordul de voințe sau, după caz, consimțământul titularului [art. 885 alin. (4) C.civ.];

3. în ceea ce privește *modificarea drepturilor reale imobiliare*, acest principiu este consacrat de art. 886 C.civ., potrivit căruia modificarea unui drept real imobiliar se face potrivit regulilor stabilite pentru dobândirea sau stingerea drepturilor reale, dacă prin lege nu se dispune altfel;

– *excepții* de la acest principiu:

1. drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară când provin din [art. 887 alin. (1) C.civ.]:

- a) moștenire;
- b) accesiune naturală;
- c) vânzare silită;
- d) expropriere pentru cauză de utilitate publică;
- e) alte cazuri expres prevăzute de lege;

- totuși, dacă titularul unui drept real imobiliar dobândit prin unul dintre aceste moduri dorește să dispună *inter vivos* de dreptul respectiv, atunci el va trebui să solicite înscrierea dreptului în cartea funciară [art. 887 alin. (3) C.civ.];

- în cazul vânzării silite, dacă urmărirea imobilului nu a fost în prealabil notată în cartea funciară, drepturile reale astfel dobândite nu vor putea fi opuse terților dobânditori de bună-credință [art. 887 alin. (2) C.civ.];

2. cazul art. 577 alin. (2) C.civ. în privința lucrărilor efectuate de proprietarul imobilului cu materialele sale sau cu materialele altuia;

**3. cazul art. 583 alin. (1) C.civ. referitor la dobândirea prin accesiune imobiliară artificială a lucrărilor adăugate necesare etc.;**

– aplicare în timp:

- a) acest principiu va fi aplicabil numai după finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială (comuna, orașul sau municipiul) și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, în conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996; până atunci, înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale, pe baza actelor prin care s-au transmis, constituit ori modificat în mod valabil, se face numai în scop de opozabilitate față de terți (art. 56 din Legea nr. 71/2011);
- b) astfel, în funcție de momentul încheierii actului juridic sau, după caz, al producerii faptului juridic generator, modificator sau extinctiv de drepturi reale imobiliare și data înscrierii în cartea funciară, trebuie făcute următoarele distincții:
- i) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în temeiul unor acte și fapte juridice anterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009 are efect de opozabilitate, indiferent de data la care are loc înscrierea, deci chiar dacă înscrierea are loc după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective;
  - ii) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, dar anterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderii, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective, are efect de opozabilitate, indiferent dacă înscrierea se face înainte sau după finalizarea lucrărilor de cadastru la nivelul unității administrativ-teritoriale;
  - iii) înscrierea în cartea funciară a drepturilor reale imobiliare dobândite în baza unor acte sau fapte juridice ulterioare finalizării lucrărilor de cadastru la nivelul unei unități administrativ-teritoriale și deschiderii, la cerere sau din oficiu, a cărților funciare pentru imobilele respective are efect constitutiv de drepturi;
    - efectul constitutiv de drepturi cu privire la un imobil operează de la data efectuării primei înscrieri subsecvente ce are la bază acte juridice constitutive sau translativ de drepturi reale încheiate ulterior deschiderii din oficiu a cărților funciare, pentru întreaga unitate administrativ-teritorială [art. 14 alin. (8) din Legea nr. 7/1996, modificat prin Legea nr. 264/2021].

#### **Principiul publicității integrale**

– *noțiune*: principiul care rezultă din dispozițiile art. 876 C.civ., potrivit căruia sunt supuse înscrierii în cartea funciară sau, după caz, pot fi înscrise în cartea funciară toate drepturile reale imobiliare și toate drepturile de creanță, faptele ori alte raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară;

– acest principiu se află în strânsă corelație cu efectul constitutiv al înscrierii drepturilor reale imobiliare, cu obligativitatea înscrierii drepturilor reale imobiliare extratabulare, în cazul în care titularul dorește să își exercite dispoziția juridică, precum și cu efectul de opozabilitate absolută a unor notări;

- cu privire la obligativitatea înscrierii drepturilor reale imobiliare extratabulare în cazul în care titularul dorește să își exercite dispoziția juridică, art. 36 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 prevede că actele notariale prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar se încheie numai dacă bunurile imobile sunt înscrise în cartea funciară, cu excepția:

i) cazurilor prevăzute la art. 887 C.civ.;

- ii) actelor de partaj succesoral sau voluntar, cu excepția cazului în care imobilele din masa partajabilă se dezlipesc sau se alipesc;
- iii) altor cazuri prevăzute expres de reglementările în vigoare;
  - aceste dispoziții se aplică corespunzător și celorlalte categorii de acte autentice prin care se transferă, se constituie, se modifică sau se sting drepturi reale care se înscriu în cartea funciară [art. 36 alin. (2) din Legea nr. 7/1996].

### Principiul relativității înscrierii

– *noțiune*: principiul potrivit căruia, în esență, înscrierea se poate face numai împotriva persoanei care, la data înregistrării cererii, era înscrisă ori, după caz, urmează să fie înscrisă în cartea funciară ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută;

– persoana care este înscrisă în cartea funciară se numește *antecesor tabular*, iar cel care urmează să fie înscris se numește *succesor tabular*;

- întrucât în cartea funciară se înscriu și alte moduri de dobândire a drepturilor reale imobiliare, iar nu numai convenția translativă sau constitutivă, nu în toate cazurile există un raport juridic direct între antecesorul tabular și succesorul tabular;
- acest principiu nu privește situația imobilului care este înscris pentru prima oară într-o carte funciară, caz în care înscrierea se face pe numele proprietarului actual, în baza modului prin care acesta a dobândit dreptul de proprietate;

– *reglementare și conținut*:

**1.** în ceea ce privește *persoanele împotriva cărora se poate face înscrierea drepturilor tabulare*, înscrierea unui drept real se poate efectua numai (art. 893 C.civ.):

a) împotriva aceluia care, la data înregistrării cererii, este înscris ca titular al dreptului asupra căruia înscrierea urmează să fie făcută, adică, pentru ipoteza transmiterii dreptului de proprietate, împotriva antecesorului tabular al celui care cere înscrierea dreptului dobândit de la acesta;

b) împotriva aceluia care, înainte de a fi fost înscris, și-a grevat dreptul, dacă amândouă înscrierile se cer deodată;

- această din urmă ipoteză presupune că dobânditorul dreptului de proprietate sau al unui alt drept real imobiliar, înainte de înscrierea dreptului său, și-a grevat dreptul respectiv în folosul altuia, adică a constituit un dezmembrământ al dreptului de proprietate privată ori o ipotecă; titularul acestui din urmă drept va putea solicita, în același timp, atât înscrierea dreptului de proprietate (sau a altui drept real imobiliar) al constituitorului, cât și înscrierea propriului drept; în concret, dreptul de proprietate al noului dobânditor va fi înscris „împotriva” transmitătorului tabular, pe când dreptul de ipotecă sau, după caz, dezmembrământul va fi înscris împotriva dobânditorului, care a consimțit la constituirea ipotecii sau a dezmembrământului, dacă ambele înscrieri se cer deodată;

- totuși, pentru actele de grevare ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, forma autentică este cerută *ad validitatem*, iar notarul public nu va autentifica un act de constituire a unui dezmembrământ al dreptului de proprietate privată imobiliară sau a unei ipotecii imobiliare, câtă vreme imobilul respectiv nu este înscris în cartea funciară; în schimb, ipoteza ar putea fi întâlnită în măsura în care se admite că prin „grevarea” dreptului se înțelege și constituirea unor drepturi de creanță ce pot fi notate în cartea funciară;

**2.** în ceea ce privește *înscrierea drepturilor reale în cazul actelor juridice succesive*, dacă un drept supus înscrierii în cartea funciară a făcut obiectul unor cesiuni succesive fără ca înscrierile să fi fost efectuate, cel din urmă îndreptățit nu va putea cere înscrierea dreptului în folosul său decât dacă

solicită, odată cu înscrierea acestuia, și înscrierea dobândirilor succesive anterioare pe care le va dovedi cu înscrieri originale sau copii legalizate, după caz (art. 894 C.civ.);

- și această dispoziție legală pare inutilă în privința actelor juridice de înstrăinare a unor drepturi reale imobiliare, ulterioare intrării în vigoare a Codului civil din 2009, fiind mai degrabă o normă de drept tranzitoriu sau care privește drepturi care pot fi înscrise cu efect de opozabilitate;

**3.** în cazul *înscrierilor întemeiate pe obligațiile defunctului*, asemenea înscrieri se vor putea săvârși și după ce dreptul a fost înscris pe numele moștenitorului, însă numai în măsura în care moștenitorul este ținut de aceste obligații (art. 895 C.civ.);

- *de exemplu*, dacă *de cuius* a consimțit la constituirea unui drept de ipotecă asupra unui imobil, care însă nu a fost înscris în cartea funciară, înscrierea va putea fi cerută chiar și după ce moștenitorul și-a înscris dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, întrucât el este ținut de obligațiile asumate de defunct cu privire la bunul pe care l-a dobândit prin moștenire.

### Principiul priorității

– *noțiune*: principiul potrivit căruia cel care și-a înregistrat primul cererea de înscriere în cartea funciară a unui drept tabular va fi socotit titularul acestuia, chiar dacă, la data dobândirii dreptului, același drept sau un alt drept concurent a fost atribuit de același autor și în folosul altei persoane, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel;

– *scop*: să determine persoana în folosul căreia operează beneficiul înscrierii unui drept în cartea funciară și să determine rangul înscrierii atunci când două sau mai multe drepturi aflate în concurs nu sunt incompatibile absolut;

– în temeiul principiului priorității, *conflictul dintre persoanele care au dobândit drepturi cu privire la același imobil înscris în cartea funciară și de la același autor se va rezolva în raport de data înregistrării cererilor de înscriere a drepturilor respective în cartea funciară, iar nu în funcție de data dobândirii acelor drepturi sau de momentul redactării încheierilor prin care s-au dispus înscrierile ori de momentul la care înscrierea este efectiv realizată;*

- conflictul poate exista între:

*i)* doi dobânditori ai aceluiași imobil;

*ii)* dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul altui drept real asupra imobilului respectiv;

*iii)* dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui imobil și titularul unui drept de creanță (personal) privind același imobil;

*iv)* titularii unor drepturi reale (altele decât dreptul de proprietate) asupra aceluiași imobil;

*v)* titularul unui drept real și titularul unui drept de creanță cu privire la același imobil;

*vi)* titularii unor drepturi de creanță purtând asupra aceluiași imobil;

– *reglementare și conținut*: principiul rezultă din art. 890-892 și art. 902 alin. (1) C.civ., care stabilesc următoarele reguli:

**1.** în ceea ce privește *data producerii efectelor înscrierilor*:

*a)* dacă prin lege nu se prevede altfel, înscrierile în cartea funciară își vor produce efectele de la data înregistrării cererilor, ținându-se însă cont de data, ora și minutul înregistrării acestora în toate cazurile în care cererea a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative [art. 890 alin. (1) C.civ.];

*b)* în cazul drepturilor de ipotecă, ordinea înregistrării cererilor va determina și rangul acestora [art. 890 alin. (2) C.civ.];

- c) dacă mai multe cereri s-au primit în aceeași zi prin poștă sau curier, drepturile de ipotecă vor avea același rang, iar celelalte drepturi vor dobândi numai provizoriu rang egal, urmând ca instanța să se pronunțe, la cererea oricărei persoane interesate, asupra rangului și, dacă va fi cazul, asupra radierei înscrierii nevalabile [art. 890 alin. (3) C.civ.];
- d) în cazul în care două sau mai multe drepturi au primit provizoriu rang egal, va fi preferat, indiferent de data certă a titlurilor aflate în concurs:
- i) cel care a fost pus în posesia bunului sau, după caz, cel față de care debitorul și-a executat cel dintâi obligațiile ce îi incumbă;
  - ii) dacă niciunul dintre dobânditori nu a fost pus în posesia bunului sau, după caz, debitorul nu și-a executat obligațiile față de niciunul dintre ei, va fi preferat cel care a sesizat cel dintâi instanța de judecată cu cererea prin care solicită stabilirea rangului drepturilor care provizoriu au primit rang egal [art. 890 alin. (4) C.civ.];
- e) dispozițiile art. 890 alin. (3) și (4) C.civ. se aplică și atunci când, în aceeași zi, o cerere de înscriere a fost depusă personal, prin mandatar ori notar public sau, după caz, comunicată prin telefax, poștă electronică ori prin alte mijloace ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii cererii de înscriere cu toate documentele justificative, iar alta primită prin poștă sau curier [art. 890 alin. (5) C.civ.];

**2.** în ceea ce privește *conflictul dintre terții care au dobândit de la un autor comun*: în cazul în care două sau mai multe persoane au fost îndreptățite să dobândească, prin acte încheiate cu același autor, drepturi asupra aceluiași imobil care se exclud reciproc, cel care și-a înscris primul dreptul va fi socotit titularul dreptului tabular, indiferent de data titlului în temeiul căruia s-a săvârșit înscrierea în cartea funciară (art. 891 C.civ.);

- *excepție*: situația terțului dobânditor de rea-credință care și-a înscris primul dreptul în cartea funciară (art. 892 C.civ.); astfel, cel care a fost îndreptățit, printr-un act juridic valabil încheiat, să înscrie un drept real în folosul său poate cere radierea din cartea funciară a unui drept concurent sau, după caz, acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de altă persoană, dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- a) actul juridic în temeiul căruia se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial să fie anterior aceluia în baza căruia terțul și-a înscris dreptul;
- b) dreptul reclamantului și cel al terțului dobânditor să provină de la un autor comun;
- c) înscrierea dreptului în folosul reclamantului să fi fost împiedicată de terțul dobânditor prin violență sau viclenie, iar dacă violența sau viclenia a provenit de la o altă persoană, terțul dobânditor a cunoscut ori, după caz, trebuia să cunoască această împrejurare la data încheierii contractului în baza căruia a dobândit dreptul intabulat în folosul său;
  - acțiunea prin care se solicită radierea sau acordarea rangului preferențial se prescrie în termen de 3 ani de la data înscrierii de către terț a dreptului în folosul său;

– prevederile art. 890-892 C.civ. se aplică, în mod corespunzător, și drepturilor de creață, faptelor ori altor raporturi juridice referitoare la imobilele cuprinse în cartea funciară [art. 902 alin. (1) C.civ.].

#### **Principiul forței probante și al publicității materiale**

– *reglementare*: principiul publicității materiale este consacrat de art. 900 C.civ., referitor la forța probantă a înscrierilor în cartea funciară, de art. 901 C.civ., referitor la protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, precum și de art. 908 alin. (4) – art. 909 alin. (2)-(4) C.civ., referitor la acțiunea în rectificare exercitată împotriva terțului subdobânditor de bună-credință;

– în ceea ce privește *forța probantă a înscrierilor în cartea funciară privitoare la un drept tabular*, art. 900 C.civ. instituie două prezumții relative:

1. dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei (prezumția existenței unui drept tabular);

2. dacă un drept real s-a radiat din cartea funciară, se prezumă că acel drept nu există (prezumția inexistenței unui drept tabular);

▪ legea permite dovada contrară, care se poate face numai:

i) prin probarea existenței unui mod de dobândire a drepturilor reale fără înscriere în cartea funciară (moștenire, vânzare silită etc.);

ii) pe calea acțiunii în rectificare (ipoteza în care înscrierea făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală a imobilului înscris);

– art. 908 și art. 909 C.civ., reglementând *acțiunea în rectificare*, instituie o *protecție suplimentară în favoarea terțului subdobânditor de bună-credință*;

▪ astfel, în cazul în care cel înscris ca titular în cartea funciară (*Primus*) transmite dreptul în favoarea unei persoane (*Secundus*), printr-un act juridic afectat de una dintre cauzele de ineficacitate prevăzute de art. 908 alin. (1) pct. 1 și 2 C.civ., iar dobânditorul nemijlocit (*Secundus*), la rândul lui, transmite acest drept unei a treia persoane (*Tertius*) de bună-credință, deci care, la data la care și-a înregistrat cererea de înscriere, nu cunoștea și nici nu putea să cunoască viciile titlului antecesorului tabular (*Secundus*), subdobânditorul (*Tertius*) va fi apărat de cuprinsul cărții funciare, în sensul că, după împlinirea termenelor de decădere prevăzute de art. 909 alin. (2) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu gratuit) sau de art. 909 alin. (3) C.civ. (pentru subdobânditorul de bună-credință și cu titlu oneros), cuprinsul cărții funciare se consideră exact și complet față de el, împotriva subdobânditorului (*Tertius*) nemaiputându-se exercita acțiunea în rectificare de către primul transmitător (*Primus*);

– art. 901 C.civ. conferă, în anumite condiții (explicite sau implicite), o protecție cu totul deosebită *terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros*, stabilind următoarele:

a) sub rezerva unor dispoziții legale contrare, oricine a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros, va fi socotit titularul dreptului înscris în folosul său, chiar dacă, la cererea adevăratului titular, dreptul autorului său este radiat din cartea funciară [alin. (1)];

b) terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții [alin. (2)]:

i) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

ii) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane;

iii) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare;

c) aceste dispoziții sunt aplicabile și terțului care a dobândit cu bună-credință un drept de ipotecă în temeiul unui act juridic încheiat cu titularul de carte funciară ori cu succesorul său în drepturi, după caz [alin. (3)];

– în ceea ce privește *sfera de aplicare a art. 901 C.civ.*, trebuie avute în vedere următoarele:

a) din art. 79 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 rezultă că, dacă un imobil a fost înscris pentru prima dată în cartea funciară (este deci vorba de prima înregistrare a imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară), fără cauză legitimă, atunci terțul dobânditor cu titlu oneros al unui drept real imobiliar, care s-a întemeiat cu bună-credință pe cuprinsul cărții funciare, nu se poate prevala contra adevăratului proprietar, străin de cartea funciară, de dispozițiile art. 901 C.civ., cât

timp nu s-a împlinit termenul de uzucapiune tabulară prevăzut de art. 931 C.civ. sau dacă în acest termen s-a înscris o acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

- b) pentru imobilele care erau deja înscrise în cartea funciară, trebuie avut în vedere art. 79 alin. (2) din Legea nr. 71/2011, potrivit căruia, în cazul înscrierilor efectuate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil din 2009, sunt aplicabile dispozițiile de drept comun privitoare la uzucapiune, în vigoare la data intrării în posesia imobilului;
- c) chiar art. 901 alin. (4) C.civ. prevede că dispozițiile sale nu pot fi însă opuse de o parte contractantă celeilalte și nici de succesorii lor universali sau cu titlu universal, după caz;
- d) dispozițiile art. 901 C.civ. nu se aplică în cazurile care rezultă din art. 908-909 C.civ.;
- prin urmare, art. 901 C.civ. nu vizează transmisiunile succesive, deci nu reprezintă o excepție de la principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis; de exemplu*, dacă *Primus*, înscris în cartea funciară ca proprietar al unui imobil, vinde, prin act juridic nevalabil, acel imobil lui *Secundus*, iar acesta din urmă vinde imobilul lui *Tertius*, atunci *Tertius* nu va putea invoca împotriva lui *Primus* prevederile art. 901 C.civ., ci pe cele ale art. 909 alin. (3) C.civ.;
  - art. 908 alin. (4) teza finală C.civ. poate fi privit ca o aplicație a art. 901 C.civ., deoarece acțiunea în rectificare întemeiată pe dispozițiile art. 908 alin. (1) pct. 3 și 4 C.civ. nu poate fi pornită împotriva terților care și-au înscris vreun drept real, dobândit cu bună-credință și printr-un act juridic cu titlu oneros sau, după caz, în temeiul unui contract de ipotecă, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare;
- e) art. 901 C.civ. nu se suprapune peste principiul priorității, deci nu presupune un conflict de drepturi între persoane care au dobândit de la un autor comun, ci, dimpotrivă, vizează *un conflict de drepturi între persoane care nu au dobândit de la un autor comun*;
- f) protecția terțului dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros nu poate să prevaleze atunci când a fost vorba de o „fraudă” împotriva adevăratului proprietar.

### Principiul neutralității

– *noțiune*: principiul potrivit căruia înscrierea în cartea funciară se efectuează, *ca regulă*, numai la cererea persoanei interesate, iar nu de registratorul de carte funciară din oficiu, iar în cazurile anume prevăzute de lege, la cererea organului autorității publice ori este dispusă, din oficiu, de către instanța judecătorească;

– de asemenea, notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară, iar în acest scop va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul [art. 35 alin. (1) tezele I și a II-a din Legea nr. 7/1996];

– *excepții*: cazuri expres și limitativ prevăzute de lege în care *înscrierea se efectuează din oficiu*:

**1.** întocmirea, completarea sau reconstituirea cărților funciare distruse, pierdute ori care au devenit nefolosibile, precum și actualizarea mențiunilor din cartea funciară ca urmare a îndreptării erorilor săvârșite cu ocazia recepțiilor cadastrale și a înscrierilor în cartea funciară (art. 34 din Legea nr. 7/1996);

- potrivit art. 34 alin. (1) și (2) din Legea nr. 7/1996, în cazul în care o carte funciară urmează a fi întocmită ori completată prin înscrierea unui imobil care nu a fost cuprins în nicio altă carte funciară, precum și în cazul în care o carte funciară a fost distrusă, pierdută ori a devenit nefolosibilă, în tot sau în parte, din diferite cauze, întocmirea, completarea și reconstituirea, după caz, se fac de către registratorul de la biroul teritorial, la cerere sau din oficiu, cu acordul celor interesați, pe baza unei încheieri, scop în care se folosesc toate înscrisurile și documentațiile tehnice existente, privitoare la imobilele în cauză, precum și situația dreptului de proprietate; încheierea registratorului de la biroul teritorial poate fi atacată, după caz, în condițiile art. 31 alin. (2) din lege;