

LBRIS

We know
books

Monna-Lisa Belu Magdo

Teoria generală a drepturilor reale

Editura
Hamangiu
2024

Cuprins

CAPITOLUL I. ELEMENTELE ȘI FUNCȚIILE PATRIMONIULUI	1
<i>Secțiunea 1. Reglementarea patrimoniului și definiția acestuia</i>	1
1.1. Reglementarea patrimoniului în vechea și actuala reglementare a Codului civil	1
1.2. Definiția patrimoniului	2
<i>Secțiunea a 2-a. Elementele, caracterul, puterea exercitată asupra patrimoniului și mecanismul divizării acestuia</i>	4
2.1. Elementele esențiale ale patrimoniului	4
2.2. Caracterele patrimoniului	8
2.3. Specificul puterii exercitate asupra patrimoniului	12
2.4. Transferul intrapatrimonial. Subrogația reală generală universală, cu titlu universal și subrogația reală cu titlu particular	12
<i>Secțiunea a 3-a. Funcțiile patrimoniului</i>	15
<i>Secțiunea a 4-a. Delimitarea patrimoniului societății, al asociațiilor și fondul de comerț</i>	21
CAPITOLUL AL II-LEA. FONDUL DE COMERȚ, FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA, FORME ALE MASEI PATRIMONIALE	23
I. Fondul de comerț	23
<i>Secțiunea 1. Considerații generale privind fondul de comerț, definiția și caracterele fondului de comerț</i>	23
1.1. Reglementarea fondului de comerț	23
1.2. Definiția și caracterele fondului de comerț	25
1.3. Delimitarea fondului de comerț de noțiunea de patrimoniu, întreprindere și patrimoniul de afecțiune	26
<i>Secțiunea a 2-a. Natura juridică a fondului de comerț</i>	29
2.1. Fundamentele teoretice privitoare la natura juridică a fondului de comerț	29
2.2. Fondul de comerț bun mobil incorporal	32
<i>Secțiunea a 3-a. Elementele fondului de comerț</i>	33
3.1. Elementele corporale ale fondului de comerț	33
3.2. Firma și condițiile de validitate ale firmei	34
3.3. Emblema	37
3.4. Clientela	37
3.5. Vadul comercial	39
3.6. Dreptul de proprietate industrială și de autor	40
<i>Secțiunea a 4-a. Actele juridice privind fondul de comerț</i>	42
4.1. Vânzarea fondului de comerț	42
4.2. Contractul de închiriere și locația de gestiune a fondului de comerț	46

4.3. Garanția reală mobilă asupra fondului de comerț	49
II. Fiducia	51
<i>Secțiunea a 5-a. Conținutul operațiunii de fiducie. Definiția contractului de fiducie și părțile contractului de fiducie</i>	51
5.1. Operațiunea fiduciei și elementele sale definitorii. Părțile contractului de fiducie	51
5.2. Condițiile de validitate ale contractului de fiducie	55
5.3. Înregistrarea și opozabilitatea contractului de fiducie	56
5.4. Înlocuirea fiduciarului	58
5.5. Interdicția liberalităților indirecte	60
<i>Secțiunea a 6-a. Efectele și particularitățile contractului de fiducie</i>	61
6.1. Obligația constitutorului de a transfera drepturile și limitele acestui transfer	61
6.2. Remunerația fiduciarului	63
6.3. Obligațiile fiduciarului	63
6.4. Particularitățile patrimoniului fiduciar	65
6.4.1. Funcția de garanție a fiduciei	65
6.4.2. Efectele insolvenței fiduciarului și constitutorului asupra patrimoniului fiduciar	67
6.4.3. Obligația fiduciarului de a-și preciza calitatea de fiduciar în raporturile cu terții	68
6.4.4. Obligația fiduciarului de a da socoteală cu privire la executarea fiduciei	68
6.4.5. Răspunderea fiduciarului pentru prejudiciile cauzate	69
6.4.6. Obligația de restituire a masei fiduciare	69
<i>Secțiunea a 7-a. Încetarea contractului de fiducie și aplicațiile practice ale fiduciei</i>	71
7.1. Încetarea contractului prin împlinirea termenului, realizarea scopului sau prin denunțare	71
7.2. Renunțarea la fiducie	72
7.3. Insolvența și efectele reorganizării judiciare a persoanei juridice	72
7.4. Aplicațiile practice ale fiduciei	73
<i>Secțiunea a 8-a. Caracterele contractului de fiducie</i>	75
III. Administrarea bunurilor altuia	77
<i>Secțiunea a 9-a. Conceptul de administrare a bunurilor altuia, elementele alcătuitoare și caracterele instituției</i>	77
9.1. Cadrul de reglementare a administrării bunurilor altuia și relația de conexiune cu alte instituții	77
9.2. Administratorul	78
9.2.1. Remunerația administratorului	80
9.2.2. Administrarea colectivă	81

9.2.3. Principiile pe care se întemeiază obligațiile administratorului bunurilor altuia în raporturile cu beneficiarul _____	84
<i>Secțiunea a 10-a. Formele administrării _____</i>	87
10.1. Administrarea simplă _____	87
10.2. Administrarea deplină _____	91
10.3. Reglementări comune în privința celor două forme de administrare _____	92
<i>Secțiunea a 11-a. Încetarea funcției administratorului și încetarea administrării _____</i>	97
11.1. Încetarea administrării _____	97
11.2. Încetarea funcției administratorului _____	98
11.3. Drepturile și obligațiile administratorului la încetarea contractului de administrare _____	99
CAPITOLUL AL III-LEA. CLASIFICAREA DREPTURILOR _____	102
<i>Secțiunea 1. Clasificarea și tipologia drepturilor patrimoniale _____</i>	102
1.1. Categoriile de drepturi patrimoniale tipice și caracterele acestora _____	102
1.2. Categoriile de drepturi atipice _____	105
1.3. Clasificarea drepturilor reale _____	112
CAPITOLUL AL IV-LEA. POSESIA _____	116
<i>Secțiunea 1. Definiția posesiei și elementele acesteia _____</i>	116
1.1. Opinia critică a doctrinei privind definiția posesiei din vechiul Cod civil. Noua viziune a actualei reglementări _____	116
1.2. Puterea de fapt a posesorului _____	117
1.3. Elementele constitutive ale posesiei _____	119
1.3.1. Particularitățile elementelor materiale și psihologice ale posesiei în cazul drepturilor reale și de creanță _____	121
1.3.2. Dobândirea posesiei _____	122
1.3.3. Dovada posesiei _____	123
1.3.4. Cauzele de încetare a posesiei _____	123
<i>Secțiunea a 2-a. Viciile posesiei _____</i>	125
2.1. Conceptul de posesie utilă în reglementarea vechiului și noului Cod civil _____	125
2.2. Sancțiunea viciilor posesiei _____	129
<i>Secțiunea a 3-a. Precaritatea și intervertirea precarității _____</i>	130
3.1. Semnificația intervertirii precarității în posesie _____	130
3.2. Ipotezele legale de intervertire a precarității în posesie utilă _____	131
<i>Secțiunea a 4-a. Efectele posesiei _____</i>	133
4.1. Considerații generale _____	133
4.2. Prezumția de proprietate _____	134
4.3. Efectul bunei-credințe a posesorului în dobândirea fructelor _____	136

4.4. Concursul dintre dreptul proprietarului și al posesorului în dobândirea fructelor	137
4.5. Dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului posedat prin uzucapiune	140
<i>Secțiunea a 5-a. Calea judiciară de protejare a posesiei</i>	141
5.1. Acțiunea posesorie. Scopul și caracterul acțiunii	141
5.2. Acțiunile posesorii și condițiile de exercitare a acestora	142
5.3. Aspecte de natură procesuală legate de acțiunea posesorie	144
5.4. Măsurile legale destinate conservării bunului posedat	145
CAPITOLUL AL V-LEA. PROPRIETATEA ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE	148
<i>Secțiunea 1. Considerații generale privind dreptul de proprietate și reglementarea acestuia</i>	148
1.1. Proprietatea, formă socială a apropiierii bunurilor	148
1.2. Dreptul de proprietate consacrat în plan constituțional	150
1.3. Dreptul de proprietate în reglementarea vechiului Cod civil	150
1.4. Dreptul de proprietate în reglementarea actualului Cod civil	151
<i>Secțiunea a 2-a. Elementele definitorii ale dreptului de proprietate și caracterele dreptului de proprietate</i>	152
2.1. Definiția dreptului de proprietate	152
2.2. Elementele de conținut ale dreptului de proprietate	154
2.3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate	158
CAPITOLUL AL VI-LEA. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR PROPRIETATE PRIVATĂ	162
<i>Secțiunea 1. Urbanismul și regimul juridic al edificării construcțiilor</i>	162
1.1. Considerații generale	162
1.2. Limitări ale exercitării dreptului de proprietate privată în privința construcțiilor	162
1.3. Mecanismul, obiectivele amenajării teritoriului și obiectivele activității de urbanism	163
1.3.1. Certificatul de urbanism	165
1.3.2. Autorizația pentru executarea sau desființarea lucrărilor de construcție	167
1.3.3. Sancțiuni. Caracterul și natura acestora. Controlul jurisdicțional	169
1.3.4. Reglementări speciale privind lucrările de construcții	172
<i>Secțiunea a 2-a. Regimul juridic al circulației și folosinței terenurilor și construcțiilor</i>	174
2.1. Vechea reglementare a Codului civil și a legislației conexe, privind regimul juridic al circulației și folosinței terenurilor	174
2.2. Regimul juridic al circulației terenurilor	175
2.2.1. Reglementarea circulației terenurilor până la apariția Legii nr. 247/2005	175

2.2.2. Regimul juridic al circulației terenurilor în temeiul Legii nr. 247/2005, a Legii nr. 312/2005 și a Codului civil _____	181
2.2.3. Cadrul constituțional și legal privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizi și persoanele juridice străine _____	182
2.3. Folosința terenurilor cu destinația agricolă și silvică _____	185
2.3.1. Limitări legale ale exercitării dreptului de proprietate în privința terenurilor cu destinație agricolă și silvică, impuse de necesitatea exploatarii lor rațională și eficientă _____	185
2.3.2. Folosința temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică _____	187
<i>Secțiunea a 3-a. Regimul juridic al de locuințelor și a altor spații _____</i>	<i>191</i>
3.1. Privire de ansamblu a dobândirii dreptului de proprietate privată în privința locuințelor și a altor spații _____	191
3.1.1. Dobândirea în proprietate a locuințelor în condițiilor Legii nr. 114/1996 _____	195
3.1.2. Dobândirea dreptului de proprietate în privința locuințelor în temeiul Legii nr. 10/2001 _____	196
3.1.3. Reglementarea-circulației juridice a construcțiilor anterior actualului Cod civil _____	197
3.1.4. Circulația juridică a construcțiilor sub guvernarea actualului Cod civil _____	198

CAPITOLUL AL VII-LEA. PROPRIETATEA PRIVATĂ. LIMITELE ȘI LIMITĂRILE ACESTEIA _____

201

<i>Secțiunea 1. Limitele și limitările exercitării dreptului de proprietate privată _____</i>	<i>201</i>
1.1. Considerații de ordin general _____	201
1.2. Limitările materiale ale exercițiului dreptului de proprietate privată _____	203
1.3. Limitele juridice ale exercitării dreptului de proprietate privată. Considerații generale _____	206
1.3.1. Limitele legale _____	207
1.3.2. Limitele convenționale ale dreptului de proprietate _____	228
1.3.3. Limitele judiciare în interes privat stabilite în materie imobiliară în raporturile de vecinătate _____	231
<i>Secțiunea a 2-a. Limitări legale ale exercitării dreptului de folosință și dispoziție _____</i>	<i>234</i>
2.1. Limitări temporare sau definitive ale folosinței unor bunuri prin rechiziție _____	234

2.2. Limitarea legală a dreptului de dispoziție. Cerința formei autentice a actelor de dispoziție _____	237
2.2.1. Cerințele speciale pentru autentificarea actelor de înstrăinare a imobilelor _____	237
2.3. Dreptul de preempțiune _____	238
2.4. Abuzul în exercitarea dreptului de proprietate privată _____	241
CAPITOLUL AL VIII-LEA. PROPRIETATEA PUBLICĂ _____	244
<i>Secțiunea 1. Bunurile domeniiale și dreptul de proprietate publică _____</i>	<i>244</i>
1.1. Cadrul normativ de reglementare a dreptului de proprietate publică _____	244
1.2. Delimitări conceptuale _____	246
1.3. Categoriile de bunuri domeniiale și delimitarea în apartenența acestora la proprietatea publică și privată _____	248
1.3.1. Evidența bunurilor proprietate publică prin sistemul de inventariere _____	249
1.4. Subiectele dreptului de proprietate publică _____	251
1.5. Trecerea bunurilor din domeniul public al statului în domeniul public al unităților administrativ-teritoriale și în domeniul privat _____	253
<i>Secțiunea a 2-a. Conținutul, limitele și caracterele specifice dreptului de proprietate publică _____</i>	<i>258</i>
2.1. Conținutul și caracterele dreptului de proprietate publică _____	258
2.2. Particularitățile exercitării directe și indirecte ale dreptului de proprietate publică _____	261
<i>Secțiunea a 3-a. Modalitățile indirecte de exercitare a dreptului de proprietate publică _____</i>	<i>262</i>
3.1. Dreptul de administrare _____	262
3.1.1. Constituirea dreptului de administrare _____	264
3.1.2. Încetarea și revocarea dreptului real de administrare _____	265
3.1.3. Natura juridică a dreptului de administrare și caracterele sale juridice _____	266
3.2. Concesiunea bunurilor proprietate publică _____	267
3.2.1. Cadrul de reglementare a concesiunii _____	267
3.2.2. Încheierea și caracterele contractului de concesiune a bunurilor proprietate publică _____	268
3.2.3. Procedura administrativă de inițiere a concesiunii _____	269
3.2.4. Caracterele contractului de concesiune. Drepturile și obligațiile concedentului și concesionarului _____	273
3.2.5. Încetarea contractului de concesiune _____	275
3.2.6. Natura juridică a dreptului de concesiune asupra bunurilor proprietate publică _____	276

3.2.7. Delimitarea dreptului de concesiune a bunurilor proprietate publică de dreptul de administrare corespunzător dreptului de proprietate publică _____	277
3.2.8. Apărarea dreptului de concesiune _____	278
3.3. Închirierea bunurilor proprietate publică _____	278
3.3.1. Condițiile închirierii bunurilor proprietate publică _____	278
3.3.2. Conținutul contractului de închiriere _____	281
3.4. Darea în folosință gratuită a unor bunuri proprietate publică _____	282
3.4.1. Cadrul de reglementare a dreptului de folosință gratuită și modalitatea de constituire _____	282
3.4.2. Conținutul dreptului de folosință gratuită _____	284
3.4.3. Caracteresle juridice ale dreptului real de folosință gratuită asupra bunurilor proprietate publică _____	285
3.4.4. Natura juridică a dreptului de folosință gratuită în privința bunurilor proprietate publică _____	285
3.4.5. Încetarea dreptului real de folosință gratuită _____	286
<i>Secțiunea a 4-a. Regimul juridic al proprietății private a statului sau al unităților administrativ-teritoriale _____</i>	<i>286</i>
4.1. Dobândirea dreptului de proprietate privată al statului și al unităților administrativ-teritoriale _____	286
4.2. Regulile de exercitare a dreptului de proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale _____	288
<i>Secțiunea a 5-a. Stingerea dreptului de proprietate publică _____</i>	<i>289</i>

CAPITOLUL AL IX-LEA. MODURILE DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII PUBLICE ȘI PRIVATE A STATULUI ȘI UNITĂȚILOR

ADMINISTRATIV-TERITORIALE _____	291
<i>Secțiunea 1. Moduri generale de dobândire a proprietății publice și private a statului și unităților administrativ-teritoriale _____</i>	<i>291</i>
<i>Secțiunea a 2-a. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____</i>	<i>293</i>
2.1. Reglementarea, principiile, obiectul și natura juridică a exproprierii _____	293
2.1.1. Cadrul legal de reglementare _____	293
2.1.2. Principiile exproprierii _____	294
2.1.3. Obiectul exproprierii _____	297
2.1.4. Natura juridică a exproprierii _____	297
2.2. Procedura exproprierii _____	298
2.2.1. Etapa declanșării utilității publice _____	298
2.2.2. Măsurile pregătitoare exproprierii _____	300
2.2.3. Etapa judiciară _____	301
2.3. Efectele exproprierii _____	302
2.3.1. Efectele juridice imediate ale exproprierii _____	302
2.3.2. Efectele juridice mediate ale exproprierii _____	306

<i>Secțiunea a 3-a. Confiscarea</i> _____	310
<i>Secțiunea a 4-a. Moduri speciale de dobândire a proprietății publice și private a statului și unităților administrativ-teritoriale</i> _____	311
4.1. Dobândirea proprietății publice sau private a statului și unităților administrativ-teritoriale prin acte juridice cu titlu gratuit sau oneros _____	311
4.2. Dobândirea proprietății publice și private a statului și unităților administrativ-teritoriale pe calea succesiunilor vacante _____	313

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

315

<i>Secțiunea 1. Aspecte de ordin general privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată</i> _____	315
1.1. Formele modalităților juridice ale dreptului de proprietate privată _____	315
<i>Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună</i> _____	318
2.1. Formele proprietății comune _____	318
2.2. Prezumțiile legale în materia coproprietății _____	320
2.3. Proprietatea comună pe cote părți, indiviziunea și izvoarele lor _____	320
2.4. Dreptul de coproprietate pe cote părți și principiul unanimității _____	321
2.4.1. Consecințele regulii unanimității în planul actelor juridice privitoare la dreptul de coproprietate _____	323
2.4.2. Sancțiunea actelor de dispoziție încheiate cu încălcarea regulii unanimității _____	327
2.4.3. Dispoziția juridică a cotei părți din dreptul de proprietate _____	328
2.5. Drepturile și obligațiile coproprietarilor _____	329
2.6. Contractul de administrare a coproprietății _____	330
2.7. Încetarea stării de coproprietate. Modalitățile încetării coproprietății, cu privire specială asupra partajului _____	331
2.7.1. Efectele partajului în reglementarea actualului Cod civil _____	333
<i>Secțiunea a 3-a. Coproprietatea forțată</i> _____	335
3.1. Natura și caracterele coproprietății forțate _____	335
3.2. Modalitatea exercitării dreptului de proprietate forțată _____	335
3.3. Categoriile de bunuri coproprietate forțată _____	336
3.3.1. Regimul juridic al bunurilor amintiri de familie și a lucrărilor aflate pe linia de hotar _____	337
3.3.2. Coproprietatea părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente _____	338
3.3.3. Forme speciale de coproprietate forțată _____	341
<i>Secțiunea a 4-a. Proprietatea comună în devălmășie</i> _____	345
4.1. Conceptul de proprietate devălmășe, modalitate a dreptului de proprietate privată _____	345
4.2. Regulile privitoare la proprietatea comună în devălmășie _____	346

4.3. Încetarea proprietății comune în devălmășie _____	347
4.4. Elementele de asemănare și deosebire între proprietatea comună pe cote părți și proprietatea comună devălmășe _____	348
<i>Secțiunea a 5-a. Proprietatea periodică _____</i>	<i>349</i>
5.1. Proprietatea periodică și caracterele acesteia _____	349
5.2. Drepturile și obligațiile coproprietarilor _____	354

CAPITOLUL AL XI-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI**DE PROPRIETATE _____ 358**

<i>Secțiunea 1. Conceptul de dezmembrământ al dreptului de proprietate privată. Sensurile conceptului și raporturile obligaționale conexe dezmembrămintelor dreptului de proprietate _____</i>	<i>358</i>
1.1. Conceptul de dezmembrământ al dreptului de proprietate în relația cu dreptul de proprietate _____	358
1.2. Sensul restrâns și sensul larg al conceptului dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată _____	360
1.3. Raporturile obligaționale conexe dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată și drepturile de creanță în genere _____	360
<i>Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie _____</i>	<i>361</i>
2.1. Cadrul de reglementare a superficiei și opiniile doctrinare în materie, anterioare noului Cod civil _____	361
2.2. Dreptul de superficie în reglementarea actualului Cod civil. Definiție _____	363
2.3. Caracterele și conținutul dreptului de superficie _____	364
2.4. Cadrul legal al exercitării dreptului de superficie _____	367
2.5. Dobândirea dreptului de superficie _____	369
2.6. Încetarea dreptului de superficie și efectele încetării acestui drept _____	371
<i>Secțiunea a 3-a. Dreptul real de uzufruct _____</i>	<i>374</i>
3.1. Definiția și caracterele dreptului de uzufruct _____	374
3.2. Obiectul dreptului de uzufruct _____	378
3.3. Modurile de constituire a dreptului de uzufruct _____	380
3.4. Efectele dreptului de uzufruct _____	382
3.4.1. Drepturile uzufructuarului _____	382
3.4.2. Drepturile uzufructuarului în privința unor categorii speciale de bunuri _____	384
3.4.3. Obligațiile uzufructuarului _____	387
3.4.4. Drepturile și obligațiile nudului proprietar _____	391
3.5. Uzufructul fondului de comerț _____	394
3.6. Stingerea dreptului de uzufruct _____	395
<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și abitație _____</i>	<i>399</i>
4.1. Noțiunea de drept de uz și abitație. Caracterele acestor drepturi reale _____	399

4.2. Caracterile dreptului de abitație a soțului supraviețuitor _____	403
<i>Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute</i> _____	403
5.1. Considerații generale _____	403
5.2. Caracterile juridice ale servituții, dezmembrământ al dreptului de proprietate _____	405
5.3. Criteriile de clasificare a servituțiilor _____	407
5.4. Constituirea dreptului de servitute _____	408
5.5. Exercițarea dreptului de servitute. Drepturile și obligațiile proprietarului _____	409
5.6. Stingerea dreptului de servitute _____	413

CAPITOL AL XII-LEA. DOBÂNDIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

PRIVATĂ _____	416
<i>Secțiunea 1. Modurile de dobândire a drepturilor reale principale</i> _____	<i>416</i>
1.1. Cadru de reglementare privind modurile de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale _____	416
1.2. Precizări privind modurile dobândirii dreptului de proprietate în actualul Cod civil _____	417
<i>Secțiunea a 2-a. Accesiunea și formele acesteia</i> _____	<i>419</i>
2.1. Conceptul de accesiune și efectele sale achizitive _____	419
2.2. Accesiunea imobiliară naturală _____	421
2.3. Accesiunea artificială _____	426
2.3.1. Considerații generale _____	426
2.3.2. Accesiunea determinată de existența aceluiași proprietar al bunurilor care se unesc și se încorporează _____	427
2.3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia cu materialele proprii _____	430
2.4. Conținutul, natura juridică a dreptului de accesiune și momentul nașterii dreptului de proprietate _____	432
2.5. Realizarea unor lucrări adăugate, cu caracter durabil, executate asupra imobilului aparținând altei persoane, realizate cu materiale proprii _____	435
2.5.1. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului _____	437
2.5.2. Lucrările provizorii _____	438
2.5.3. Realizarea lucrărilor asupra imobilului folosind materialele altuia _____	438
2.6. Accepțiunea legală a noțiunilor de bună și rea-credință _____	439
2.7. Momentul nașterii dreptului de proprietate în favoarea proprietarului imobilului _____	440
2.8. Accesiunea mobilă _____	443
2.8.1. Unirea a două bunuri mobile (Adjuncțiunea) _____	443
2.8.2. Situația specială (Specificațiunea) _____	444
2.8.3. Amestecul (Confuziunea) _____	445

<i>Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea</i>	446
3.1. Considerații generale privind uzucapiunea	446
3.2. Funcțiile și utilitatea uzucapiunii	447
3.3. Domeniul de aplicare a uzucapiunii	448
3.4. Elementele uzucapiunii. Posesia și dreptul de opțiune	449
3.5. Dreptul tranzitoriu în materia regimului juridic al uzucapiunii	451
3.5.1. Uzucapiunea în sistemul Codului civil din 1864	453
3.6. Cauzele de întrerupere și suspendare a termenului de prescripție achizitivă în reglementarea anterioară actualului Cod civil	457
3.6.1. Întreruperea termenului de prescripție achizitivă	457
3.6.2. Suspendarea termenului de prescripție achizitivă	459
3.7. Joncțiunea posesiilor	460
3.8. Efectele uzucapiunii	462
3.8.1. Renunțarea la prescripția achizitivă	463
3.9. Uzucapiunea în regimul de carte funciară, reglementată prin Decretul-Lege nr. 115/1938	463
3.9.1. Cazurile de aplicare a uzucapiunii în regimul de carte funciară reglementat prin Decretul-Lege nr. 115/1938	464
3.9.2. Uzucapiunea în noul Cod civil. Sfera de incidență a acestui mod de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale	466
3.9.3. Efectele uzucapiunii	472
<i>Secțiunea a 4-a. Uzucapiunea mobilă</i>	473
4.1. Condițiile de operare ale uzucapiunii bunurilor mobile	473
4.2. Efectele uzucapiunii mobiliare	474
<i>Secțiunea a 5-a. Posesia de bună-credință a bunurilor mobile, modalitate de dobândire a dreptului de proprietate privată</i>	476
5.1. Funcțiile posesiei bunurilor mobile	476
5.2. Condițiile dobândirii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile	480
5.3. Dobândirea proprietății bunului mobil pierdut ori furat [art. 937 alin. (2) C. civ.]	483
5.3.1. Condițiile și efectele reglementării speciale ale art. 937 alin. (3) C. civ.	486
<i>Secțiunea a 6-a. Ocupațiunea</i>	487
6.1. Condițiile ocupațiunii ca mod original de dobândire a dreptului de proprietate	487
6.2. Domeniul de aplicare a ocupațiunii	489
6.3. Procedura de garantare a dreptului de proprietate în privința bunurilor pierdute	490
<i>Secțiunea a 7-a. Drepturile asupra tezaurului găsit</i>	491

<i>Secțiunea a 8-a. Modul de dobândire a dreptului de proprietate prin tradițiune</i>	492
<i>Secțiunea a 9-a. Hotărârea judecătorească ca modalitate de dobândire a drepturilor reale</i>	494
<i>Secțiunea a 10-a. Aparența proprietății un mod atipic de dobândire a dreptului de proprietate</i>	495
10.1. Considerații introductive	495
10.2. Noțiunea de aparență	496
10.3. Buna-credință și eroarea comună și invincibilă	498
10.4. Proprietatea aparentă ca fapt juridic în sens restrâns	503
10.5. Efectele aparenței	511
CAPITOLUL AL XIII-LEA. APĂRAREA DREPTURILOR REALE PRINCIPALE	517
<i>Secțiunea 1. Conceptul de protecție juridică și mijloacele de realizare a protecției drepturilor reale principale</i>	517
1.1. Caracterul ambivalent al conceptului de protecție juridică	517
1.2. Clasificarea mijloacelor de drept civil în apărarea drepturilor reale principale	518
<i>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare întemeiată pe dreptul de proprietate privată</i>	519
2.1. Definiția acțiunii în revendicare	519
2.2. Caracterele juridice ale acțiunii în revendicare	520
2.3. Condițiile exercitării acțiunii în revendicare	522
2.3.1. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare	527
2.3.2. Proba dreptului de proprietate în cadrul acțiunii în revendicare	529
2.3.3. Probleme de probațiune în funcție de modul originar sau derivat al dreptului de proprietate	530
<i>Secțiunea a 3-a. Acțiunile de apărare a dreptului de proprietate, prevăzute prin legi speciale</i>	536
3.1. Aspecte de ordin general legate apărarea dreptului de proprietate consfințit în legi speciale	536
3.2. Aspecte privind proba dreptului de proprietate și apărarea acestui drept cu referire la terenurile prevăzute în fondului funciar	537
3.3. Revendicarea și procedurile speciale de restituire a imobilelor reglementate prin Legea nr. 112/1995, O.U.G. nr. 83/1999 și O.U.G. nr. 94/2000 și a Legii nr. 10/2001	539
3.3.1. Particularitățile sistemului probator al Legii nr. 10/2001	545
3.4. Dispozițiunile O.U.G. nr. 94/2000 privind imobilele aparținând cultelor religioase	547

3.5. Dispoziții cuprinse în O.U.G. nr. 83/1999 privind restituirea imobilelor care au aparținut comunităților minorităților naționale _____	549
<i>Secțiunea a 4-a. Revendicarea bunurilor mobile</i> _____	551
4.1. Considerații generale _____	551
4.2. Condițiile aplicării prezumției irefragabile de proprietate _____	552
4.3. Efectele acțiunii în revendicarea bunurilor mobile _____	558
<i>Secțiunea a 5-a. Alte acțiuni reale de apărare a dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor sale</i> _____	561
5.1. Acțiunea negatorie _____	561
5.2. Acțiunea posesorie _____	562
5.3. Acțiunea în grănițuire _____	563
5.3.1. Caracterele acțiunii în grănițuire _____	565
5.3.2. Efectele acțiunii în grănițuire _____	565
5.4. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate _____	566
5.5. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare _____	568
5.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare _____	569
5.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie _____	569
CAPITOLUL AL XIV-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ _____	571
<i>Secțiunea 1. Necesitatea publicității imobiliare și funcțiile sale</i> _____	571
1.1. Conceptul de publicitate și mecanismul de operare a funcțiilor publicității imobiliare _____	571
<i>Secțiunea a 2-a. Sistemele de publicitate imobiliară din România. Reglementarea Legii nr. 7/1996 și a Codului civil în această materie</i> _____	574
2.1. Normele tranzitorii _____	574
2.2. Relația de complementaritate dintre reglementare Legii nr. 7/1996 și reglementarea Codului civil _____	576
2.3. Sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni inscripțiuni _____	578
2.4. Sistemul de publicitate a cărților funciare _____	579
2.5. Problema coexistenței sistemelor de publicitate imobiliară _____	580
2.6. Regimul general al cadastrului și publicității imobiliare _____	581
<i>Secțiunea a 3-a. Caracteristicile sistemului de publicitate imobiliară prin cărțile funciare</i> _____	587
3.1. Principiile cărților funciare _____	587
<i>Secțiunea a 4-a. Formele înscrierii în cartea funciară</i> _____	601
4.1. Precizări prealabile _____	601
4.2. Intabularea _____	603
4.3. Înscrierea provizorie în cartea funciară _____	604
4.4. Notarea unor drepturi, fapte și raporturi juridice _____	607
4.4.1. Forme speciale de notare în cartea funciară _____	609

<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunile de carte funciară</i>	612
5.1. Acțiunea în prestație tabulară	612
5.2. Acțiunea în rectificare tabulară	615
5.3. Efectele admiterii acțiunii în rectificarea înscrierii sau notării în cartea funciară	618
5.4. Acțiunea în justificare tabulară	620
5.5. Îndreptarea eroilor materiale	621
5.6. Modificarea descrierii imobilului	622
5.7. Răspunderea pentru ținerea defectuoasă a cărților funciare	623
Bibliografie	639

CAPITOLUL I. ELEMENTELE ȘI FUNCȚIILE PATRIMONIULUI

Secțiunea 1. Reglementarea patrimoniului și definiția acestuia

1.1. Reglementarea patrimoniului în vechea și actuala reglementare a Codului civil

Noțiunea de patrimoniu, la care implicit și explicit face referire vechiul Cod civil și este frecvent folosită în textele actualului Cod civil, nu a fost și nu este definită. Astfel, vechiul Cod civil făcea referire, în art. 781, la dreptul creditorilor persoanei decedate de a cere separația patrimoniului defunctului de acela al eredelui, iar art. 1718, într-o formă generală și implicită, făcea trimitere la bunurile prezente și viitoare aparținând debitorului și cu care acesta garanta îndeplinirea obligațiilor asumate față de creditor, având în vedere universalitatea lor, privită ca atare.

Noțiunea de patrimoniu este prezentă în diverse acte normative și mai cu seamă în actualul Cod civil. În accepțiunea art. 31 C. civ., orice persoană fizică sau juridică este titulara unui patrimoniu, care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și care aparțin acestuia, iar alin. (2) al textului dispune că patrimoniul unei persoane poate face obiectul unei diviziuni sau unei afectări numai în cazurile și în condițiile prevăzute de lege. Articolul 31 alin. (3) C. civ. enumeră ca fiind patrimonii de afectare masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit Titlului al IV-a a Cărții a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimonii determinate potrivit legii. Dispozițiunile art. 32 C. civ. reglementează transferul intrapatrimonial în caz de diviziune sau afectare, privind drepturile și obligațiile, dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege, fără a fi prejudiciate drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale și fără ca acest transfer să constituie o înstrăinare, iar art. 33 C. civ. reglementează constituirea și modificarea masei patrimoniale afectată exercitării în mod individual a unei profesii autorizate, precum și lichidarea patrimoniului profesional individual, în conformitate cu art. 1941-1948 C. civ., dacă prin lege nu se dispune altfel.

În privința societăților comerciale, art. 214 alin. (1) C. civ. dispune separația patrimoniului persoanei juridice de patrimoniul persoanelor făcând parte din organele de conducere ale persoanei juridice, pentru a împiedica confuziunea celor două categorii de patrimonii. Trimiterea la patrimoniu o fac și dispozițiunile

art. 1114 alin. (2) C. civ., care reglementează răspunderea moștenitorilor legali, legatarilor universali sau cu titlul universal pentru datoriile și sarcinile moștenirii, numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cotei fiecăruia. Articolul 1920 C. civ. reglementează răspunderea fiecărui asociat față de creditorii societății cu propriile bunuri, proporțional cu aportul la patrimoniul social, numai în cazul în care creditorul social nu a putut fi îndeștulat cu bunurile comune ale asociațiilor. Noțiunea de patrimoniu este evocată și în art. 792 C. civ. care reglementează administrarea bunurilor altuia, constând în administrarea unora sau mai multor bunuri, a unei mase patrimoniale ori a unui patrimoniu ce nu îi aparține. Dispozițiunile art. 2324 alin. (1) C. civ. evocă dispozițiunile art. 1718 C. civ. 1864, în prezent abrogat, în temeiul cărora cel ce este obligat personal, răspunde cu propriile sale bunuri mobile și imobile, prezente și viitoare, acestea servind drept garanția comună a creditorilor săi, constituind gajul general al acestora.

1.2. Definiția patrimoniului

Nici în reglementarea din vechiul Cod civil și nici în aceea a actualului Cod civil nu a existat o definiție a noțiunii de patrimoniu, atât de frecvent utilizată. Ca urmare, această sarcină a revenit doctrinei.

Într-o formulare succintă, în urma unui proces de abstractizare a drepturilor și obligațiilor care formează conținutul raportului juridic, considerate în totalitatea lor ca universalitate juridică, abstracție făcându-se de individualitatea fiecărui drept și obligație în parte, patrimoniul a fost definit „ca fiind totalitatea drepturilor și obligațiilor care au o valoare economică aparținând unei persoane”^[1]. Și doctrina mai veche, plecând de la ideea că patrimoniul este o sumă de valori, iar nu o multitudine de lucruri materiale, corporale, a definit patrimoniul „ca fiind ansamblul drepturilor și obligațiilor unei persoane care au sau reprezintă o valoare patrimonială sau economică, adică se pot evalua în bani”^[2].

Pornind de la premisa că exercitarea dreptului subiectiv conferă titularului său prerogative sau puteri care pot îmbrăca un aspect patrimonial, economic, un alt autor, a definit patrimoniul ca fiind „expresia contabilă a tuturor puterilor economice aparținând unui subiect de drept”^[3].

Într-o altă lucrare, în definiția patrimoniului s-a inclus, alături de totalitatea drepturilor și obligațiilor având o valoare economică „și bunurile la care se referă aceste drepturi aparținând unei persoane ale cărei nevoi sau sarcini este destinat

[1] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Universitatea București, Facultatea de Drept, 1980, p. 5.

[2] C. HAMANGIU, I. ROSETTI-BĂLĂNESCU, AL. BĂICOIANU, *Tratat de drept civil român*, vol. I, Editura Națională, București, 1928, p. 845.

[3] G.N. LUȚESCU, *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturile reale principale*, Imprimeria Văcărești, București, 1947, p. 21.

să le satisfacă”^[1]. Includerea în definiția patrimoniului a bunurilor la care se referă drepturile patrimoniale, a fost criticată în literatura de specialitate, deoarece drepturile patrimoniale, fiind considerate bunuri, se ajunge oarecum la dublarea patrimoniului sub raportul bunurilor care îl compun, căci simpla referire la drepturi înseamnă includerea implicită a bunurilor din cuprinsul patrimoniului^[2]. Mai mult, atunci când asupra aceluiași bun s-ar exercita mai multe drepturi făcând parte din patrimoniul diferite, s-ar putea concluziona că unul și același bun ar putea fi contabilizat în activul fiecărui patrimoniu^[3].

Articolul 2324 din actualul Cod civil, care reia conținutul art. 1718 din vechiul Cod civil, se apropie, prin prevederile sale, de o definiție a patrimoniului, atunci când dispune că „cel care este obligat personal, răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare”, deoarece aceasta reflectă tocmai conținutul patrimoniului, ca noțiune juridică. Într-o altă definiție a doctrinei, patrimoniul este definit „ca totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale aparținând unei persoane fizice sau juridice determinate, privite ca o sumă de valori active sau pasive, strâns legate între ele”^[4]. Și în privința acestei definiții s-au manifestat rezerve legate de existența unor precizări și explicații care nu erau necesare. Astfel, era suficientă mențiunea „ca totalitate a drepturilor și obligațiilor aparținând unei persoane”, care sugera că se are în vedere în definiția patrimoniului, fiind superfluă precizarea cum că drepturile și obligațiile sunt privite „ca o sumă de valori active și pasive”, deoarece aceasta este consecința logică a faptului că drepturile și obligațiile patrimoniale sunt privite ca totalitate, astfel că, în definiție nu mai era necesară această precizare. Nici mențiunea din definiția patrimoniului conform căreia drepturile și obligațiile ar fi „strâns legate” nu se justifică, deoarece această trăsătură rezultă implicit din faptul că acestea aparțin aceluiași subiect de drept, persoană fizică sau juridică, iar fluctuațiile succesive patrimoniale, au loc ca o consecință a faptului că aparțin aceleiași persoane fizice sau juridice^[5].

Pornind de la observațiile prezentate, doctrina recentă a desemnat noțiunea juridică de patrimoniu ca „totalitatea drepturilor și datoriei cu conținut economic aparținând unei persoane”^[6]. Încorporând în noțiunea de patrimoniu numai drepturile și obligațiile cu conținut economic, ca bunuri corporale, patrimoniul a fost conceput în această definiție ca o noțiune juridică cu caracter intelectual, a cărei esență este permanența și continuitatea.

[1] TR. IONAȘCU, S. BRĂDEANU, *Drepturile reale principale în R.S.R.*, Editura Academiei, București, 1978, p. 13.

[2] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 5.

[3] V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, București, 2009, p. 6.

[4] L. POP, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Cordial, Cluj-Napoca, 1993, p. 7.

[5] I. LULĂ, *Unele probleme privind noțiunea de patrimoniu*, în *Dreptul* nr. 1/1998, p. 14-15.

[6] V. STOICA, *op. cit.*, 2009, p. 13.

Secțiunea a 2-a. Elementele, caracterul, puterea exercitată asupra patrimoniului și mecanismul divizării acestuia

2.1. Elementele esențiale ale patrimoniului

Drepturile și obligațiile alcătuitoare ale patrimoniului au un conținut economic, adică sunt evaluabile în bani, ceea ce înseamnă că sunt înlăturate din conținutul patrimoniului drepturile personale nepatrimoniale. Totuși, dreptul de a cere reparația materială a prejudiciilor cauzate prin vătămarea acestor drepturi nepatrimoniale prin fapte ilicite, care angajează răspunderea civilă delictuală, având un caracter patrimonial și fiind evaluabil în bani, face parte din patrimoniul celui vătămat. Desigur că, în conținutul patrimoniului se includ și mijloacele patrimoniale de reparare a drepturilor morale, atunci când această reparare se realizează prin astfel de mijloace.

Valoarea pecuniară a drepturilor și obligațiilor care compun patrimoniul determină valoarea economică a acestuia tot, prin contabilizarea activului și pasivului și aprecierea pe baza raportului acestora a solvabilității sau insolvabilității patrimoniului persoanei. În sfera raporturilor comerciale, insolvabilitatea nu se confundă cu insolvența, care este apreciată ca raportul dintre sumele bănești disponibile și creanțele exigibile. Drepturile și obligațiile care compun patrimoniul sunt avute în vedere numai sub aspect valoric, fără a presupune că acestea au ca obiect sume de bani sau identitatea materială a bunurilor la care se referă drepturile și obligațiile. Se poate spune, pe drept cuvânt, că drepturile și obligațiile cu conținut economic își pierd identitatea în cadrul universalității patrimoniului, întrucât sub aspect valoric, drepturile apar și alcătuiesc activul patrimonial, iar obligațiile apar și alcătuiesc pasivul patrimonial.

Patrimoniul, ca universalitate juridică, ca noțiune cu caracter intelectual, reprezintă o unitate distinctă de elementele ce îl compun și care există autonom de modificările concrete ce pot interveni în aceste elemente^[1]. Sub aspect economic, activul patrimonial poate fi împărțit în capital, care reprezintă expresia valorică a bunurilor ce fac parte din patrimoniu și venituri, care reprezintă resurse periodice realizate de o anumită persoană și care fac parte din patrimoniul acesteia, ca valori patrimoniale. Pasivul patrimonial cuprinde obligațiile evaluabile în bani pe care le are o anumită persoană fizică sau juridică, ținută de obligația de a da, a face sau a nu face ceva.

Elementele ce compun patrimoniul sunt fungibile, iar fungibilitatea se află în conexiune cu mecanismul subrogației reale, care se traduce prin înlocuirea unor valori cu altă valoare în cadrul unui patrimoniu, fără ca universalitatea acestuia să fie afectată (regăsită în acordarea daunelor interese pentru repararea unui

[1] C. STĂTESCU, C. BÎRSAN, *op. cit.*, p. 6.

prejudiciu, ori în executarea obligației prin echivalent etc.). Ceea ce interesează în operațiunea subrogației reale nu este lucrul privit în individualitatea sa materială, ci valoarea pe care el o reprezintă. Subrogația este instituția care face ca elementele componente fungibile ale patrimoniului să fie înlocuite prin altele, printr-o plată, bunurile fiind privite ca valori bănești. Fungibilitatea nu poate fi confundată cu subrogația, deoarece fungibilitatea presupune o echivalență cantitativă și calitativă a lucrurilor, care nu poate explica procesul subrogativ, potrivit căruia bunul intrat în patrimoniu ca universalitate, să capete aceeași poziție juridică și regim juridic cu acela ieșit. Fungibilitatea este o calitate juridică legată de aspectul material al lucrurilor, care implică echivalența cantitativă și calitativă a lucrurilor, în timp ce subrogația reală este o entitate de ordin juridic, decurgând dintr-un regim special care guvernează în același patrimoniu o categorie de bunuri, în scopul de a le păstra finalitatea^[1]. Subrogația care intervine numai asupra bunurilor, făcând parte din universalitate, este o categorie juridică cu un regim juridic special, în temeiul căruia bunurile respective își conservă finalitatea și regimul juridic. Subrogația decurge din caracterul de universalitate juridică a patrimoniului, fiindcă înlocuirea fiecărui bun se produce automat, de vreme ce bunurile privite ca valori sunt susceptibile de înlocuire unele prin altele, fără ca universalitatea să fie afectată.

Patrimoniul este o universalitate juridică, o realitate intelectuală autonomă, distinctă de elementele ce o compun, adică din drepturile și obligațiile privite ca valori patrimoniale, ca bunuri incorporale, iar nu din bunuri corporale. Această universalitate constituită prin lege este o universalitate juridică care există independent de voința titularului^[2]. Autonomia drepturilor și obligațiilor față de universalitate, face ca schimbările concrete ce se produc în legătură cu acestea să nu altereze identitatea universalității, care are un caracter abstract, și în care elementele componente sunt privite în expresia lor valorică.

Spre deosebire de universalitatea juridică, formată în puterea legii și care are în conținutul său elemente active și pasive, universalitatea de fapt, reprezintă un ansamblu de bunuri, o grupare de elemente aflate prin voința titularului într-o legătură de fapt, lipsită de autonomie și de un pasiv propriu. În cazul universalității de fapt, bunurile nu sunt distincte de universalitate astfel că prin înstrăinarea lor, universalitatea dispăre din patrimoniu. Elementul esențial al acestei universalități de fapt este voința titularului de a privi mai multe bunuri în ansamblul lor, ca totalitate, care poate fi constituită nu numai din bunuri de același fel, dar și din bunuri de genuri diferite. În cazul universalității de fapt, bunurile care o compun nu sunt fungibile în accepțiunea generală, întrucât individualitatea lor materială nu se topește în substanța economică generală comună și ca urmare, înstrăinarea de bunuri din universalitate, nu mai permite conservarea întregului

[1] P.C. VLACHIDE, *Repetiția principiilor de drept civil*, Vol. I, Ed. Europa Nova, București, 1994, p. 39.

[2] C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 9.

prin subrogație^[1]. Înstrăinarea bunurilor în mod individual din universalitatea de fapt determină alienarea acestei universalități, a întregului, întrucât prețul primit nu ia locul bunului sau bunurilor înstrăinate.

Fondul de comerț este o universalitate de fapt. Actualul Cod civil a consacrat noțiunea universalității de fapt în art. 541, pe care a calificat-o „ca ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună, stabilită prin voința acesteia sau prin lege”. Așadar, condiția acestui ansamblu este ca bunurile care îl compun să aparțină aceleiași persoane, iar bunurile acestui ansamblu să aibă o destinație comună. Universalitatea de fapt permite încheierea unor acte juridice sau raporturi juridice cu privire la universalitate în întregul ei sau cu privire doar la unele bunuri din universalitate (art. 706 C. civ.).

Doctrina a considerat că o universalitate juridică poate fi convertită într-o universalitate de fapt prin voința proprietarului, respectiv a titularului care face un legat cu titlu particular având ca obiect mai multe lucruri sau drepturi determinate (cărțile din bibliotecă sau turma de animale)^[2] ori întreaga avere, enumerând însă lucrurile unul câte unul sau limitând legatul la averea existentă la momentul facerii testamentului. Într-o altă opinie, s-a afirmat că, enumerarea lucrurilor unul câte unul, în cuprinsul testamentului, exclude ideea abordării de ansamblu a bunurilor, a intenției dispunătorului de a constitui o universalitate de fapt^[3]. S-a considerat totuși că, universalitatea juridică se poate transforma în universalitate de fapt în cazul acceptării succesiunii și lichidării pasivului succesoral ori în ipoteza separației de patrimonii, cerută de creditorii succesiunii. Ca urmare a lichidării pasivului succesoral, masa de bunuri provenită de la defunct rămânând fără latura pasivă, a devenit o universalitate de fapt, deoarece universalitatea juridică nu poate fi concepută fără latura pasivă. La fel și în cazul vânzării moștenirii sau a unei cote-părți din aceasta, cumpărătorul nu dobândește o universalitate de drept, fiindcă aceasta se transformă în momentul acordului de voință al părților într-o universalitate de fapt, care prin confuziune se va include în latura activă a patrimoniului dobânditorului, iar datoriile succesoriale se vor adăuna la pasivul patrimonial al cumpărătorului^[4] (art. 1747 coroborat cu art. 1751 și art. 1605 C. civ.). În această ipoteză, cumpărătorul nu este moștenitor, însă, cu toate acestea, el va răspunde față de creditorii succesiunii nu numai cu bunurile care au format activul succesoral dobândit ci și cu toate bunurile sale din patrimoniu, *ultra vires hereditatis*^[5].

Fondul de comerț este o universalitate de fapt, „o grupare de elemente a căror reunire se întemeiază pe o legătură de fapt în vederea unui scop comun, acela al exercitării comerțului, modificările intervenite în componența acestei

[1] V. STOICA, *op. cit.*, 2009, p. 7.

[2] P.M. COSMOVICI, *Drept civil. Drepturile reale. Obligații. Legislație*, Ed. All, București, 1994, p. 2.

[3] I. LULĂ, *op. cit.*, p. 17.

[4] *Ibidem*.

[5] *Ibidem*.

grupări neavând influență asupra existenței fondului de comerț. În consecință, potrivit acestei opinii, fiecare element component își păstrează propria individualitate^[1]. Indiferent însă cum privim relația fondului de comerț cu elementele componente, ceea ce primează în calificarea fondului de comerț ca universalitate de fapt, este izvorul acestuia, factorul volitiv de realizare a unității, a grupării elementelor componente în vederea realizării scopului comun.

În legătură cu natura juridică a fondului de comerț, în condițiile noului Cod civil, doctrina a exprimat opinii diferite.

Într-o primă opinie, s-a susținut că fondul de comerț nu se confundă cu patrimoniul de afecțiune, ci reprezintă o universalitate de fapt guvernată de dispozițiunile art. 541 C. civ. În această opinie, fondul de comerț nu cuprinde drepturile și obligațiile titularului, elemente ce fac parte din patrimoniul de afecțiune^[2], ci un ansamblu de bunuri afectate unui anumit scop. Practic, opinia se rezumă să constate că fondul de comerț reprezintă un ansamblu de bunuri fără să explice natura juridică a fondului de comerț, explicație greu de realizat în lipsa unui regim propriu al universalității de fapt.

Într-o altă opinie, se afirmă că fondul de comerț și patrimoniul de afecțiune reflectă aceeași realitate; bunurile afectate activității comerciale cu tot ce este legat de această activitate. În lumina dispozițiilor art. 1 lit. c) din Legea nr. 298/2001^[3], fondul de comerț era definit ca ansamblul bunurilor mobile și imobile, corporale și necorporale (mărci, firme, embleme, brevete de invenție, vad comercial) utilizate de comerciant în vederea desfășurării activității sale. Această definiție a fondului de comerț a fost suprimată prin noul conținut dat de art. 1 lit. c) din O.U.G. nr. 12/2014. Prin dispozițiunile art. 2 lit. j) din O.U.G. nr. 44/2008^[4], modificată prin Legea nr. 182/2016^[5], patrimoniul de afecțiune a fost definit ca fiind o masă patrimonială în cadrul patrimoniului întreprinzătorului, reprezentând totalitatea drepturilor și obligațiilor afectate, prin declarația scrisă, ori după caz, prin acordul de constituire sau printr-un act adițional la aceasta.

Din această perspectivă, a modificărilor legislative, de suprimare a definiției fondului de comerț și substituție a acesteia cu definiția patrimoniului de afecțiune, s-a ajuns la concluzia potrivit căreia, fondul de comerț reprezintă un patrimoniu de afecțiune, adică o fracțiune a patrimoniului persoanei fizice sau juridice afectată desfășurării activității comerciale. Ca urmare, s-a apreciat că, dispozițiunile Codului civil care califică fondul de comerț ca universalitate de fapt apare ca nefiind actuală^[6]. De fapt, calificarea fondului de comerț ca patrimoniu

[1] P.M. COSMOVICI, *op. cit.*, p. 5.

[2] GH. PIPEREA, *Drept comercial*, vol. I, Ed. C.H. Beck, București, 2008, p. 55.

[3] Publicată în M. Of. nr. 313 din 12.06.2001, cu modificările și completările ulterioare.

[4] Publicată în M. Of. nr. 328 din 25.04.2008, cu modificările și completările ulterioare.

[5] Publicată în M. Of. nr. 828 din 19.10.2016, cu modificările și completările ulterioare.

[6] S. CĂRPENARU, *Tratat de drept comercial român*, ed. a VI-a actualizată, Ed. Universul Juridic, București, 2019, p. 96-97.

de afectațiune, cu diferite ipostaze relaționale cu patrimoniul, ca universalitate juridică, nu este o noutate, ci această teorie a fost susținută atât în doctrina juridică germană, cât și în doctrina română mai veche.

2.2. Caracterele patrimoniului

Patrimoniul este o universalitate juridică, iar masele patrimoniale sunt doar părți ale întregului, chiar dacă fiecare își păstrează o unitate specifică, determinată de scopul căruia îi este afectată masa și regimul juridic special. Unitatea patrimoniului nu este incompatibilă cu divizibilitatea acestuia. Potrivit art. 31 alin. (2) și (3) C. civ., patrimoniul unei persoane poate cuprinde mai multe mase patrimoniale constituite în conformitate cu legea, printre care masele patrimoniale de afectațiune și masa sau masele patrimoniale fiduciare. Astfel, regimul matrimonial al comunității legale sau convenționale de bunuri, marchează în patrimoniul persoanei existența masei bunurilor proprii și masei bunurilor comune, fiecare dintre acestea cu regimul său juridic corespunzător. Existența patrimoniului de afectațiune nu poate duce la concluzia că o persoană are mai multe patrimonii, ci exprimă doar posibilitatea divizării patrimoniului în mai multe mase patrimoniale. Deși unic, patrimoniul este divizibil în mase patrimoniale.

O altă ipoteză de divizibilitate a patrimoniului o constituie acceptarea succesiunii. Potrivit art. 1114 C. civ., succesorul își mărginește răspunderea pentru datoriile și sarcinile succesiunii numai în limitele activului succesoral, proporțional cu cota ce îi revine. În această ipoteză, inventarierea pe care o pot solicita moștenitorii legali și legatarii în temeiul art. 1114 C. civ. împiedică confuzia patrimoniului defunctului al cărui titular a devenit succesorul acceptant sau legatarul, cu propriul patrimoniu al unuia dintre aceștia, astfel că patrimoniul unic al succesorului va fi alcătuit din două mase de bunuri care vor subzista până la lichidarea pasivului succesoral.

Unitatea universalității juridice a patrimoniului este distinctă de individualitatea elementelor componente și fluctuațiile acestora. Această universalitate se păstrează ca realitate permanentă și continuă pe toată durata existenței persoanei și face posibil ca patrimoniul să constituie obiectul dreptului de gaj general al creditorilor. Patrimoniul este o categorie independentă, o expresie a valorii tuturor drepturilor și obligațiilor evaluabile în bani ce aparțin unei persoane. O persoană nu poate exista fără patrimoniu. Indiferent de faptul că o persoană are sau nu avere activă, ea are un patrimoniu ce se înfățișează într-un minimum de drepturi și obligații eventuale. Persoanele, participând la raporturile juridice, au o aptitudine permanentă de a dobândi drepturi și de a-și asuma obligații [art. 31 alin. (1) C. civ.].

Patrimoniul nu este numai permanent, pe toată durata vieții titularului său, dar și continuu, deoarece această universalitate juridică cuprinde nu numai drepturile și datoriile prezente, dar și pe cele viitoare, idee evidențiată de art. 1718 din vechiul Cod civil, dar și de art. 2324 alin. (1) din actualul Cod civil. Cu toate