



HEXAGONUL FACULTĂȚILOR DE DREPT

LIVIU-MARIUS HAROSA

(coordonator)

**FIȘE DE DREPT CIVIL
DREPTURILE REALE**

Cuprins

Fișa nr. 1. Patrimoniul	7
Fișa nr. 2. Posesia	36
Fișa nr. 3. Dreptul de proprietate. Caracterele dreptului de proprietate.....	55
Fișa nr. 4. Limitele materiale și legale ale exercitării dreptului de proprietate privată	66
Fișa nr. 5. Inalienabilitatea stabilită prin voința particularilor	87
Fișa nr. 6. Inconveniente anormale de vecinătate	102
Fișa nr. 7. Proprietatea comună pe cote-părți	116
Fișa nr. 8. Coproprietatea forțată	139
Fișa nr. 9. Proprietatea periodică	151
Fișa nr. 10. Circulația juridică a terenurilor și a construcțiilor proprietate privată	158
Fișa nr. 11. Dreptul de preempțiune în Codul civil	166
Fișa nr. 12. Dreptul de proprietate publică	187
Fișa nr. 13. Exproprierea	204
Fișa nr. 14. Rechiziția. Confiscarea	221
Fișa nr. 15. Proprietatea aparentă	229
Fișa nr. 16. Dreptul de uzufruct.....	237
Fișa nr. 17. Dreptul de uz.....	276
Fișa nr. 18. Dreptul de abitație	283
Fișa nr. 19. Dreptul de superfiție.....	290
Fișa nr. 20. Dreptul de servitute.....	312
Fișa nr. 21. Fiducia	338
Fișa nr. 22. Accesiunea	360
Fișa nr. 23. Uzucapiunea.....	379
Fișa nr. 24. Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință	405
Fișa nr. 25. Publicitatea imobiliară	427

LIVIU-MARIUS HAROSA
(coordonator)

Adina Buciuman • Irina Olivia Călinescu • Liviu-Marius Harosa
Florin Mateiu • Ioana Alina Moga • Vlad-Ionuț Muscă
Adrian Tamba • Laura Toma-Dăuceanu

FISE DE DREPT CIVIL DREPTURILE REALE



Universul Juridic
București
- 2025 -

Sediul materiei:

- Cartea I („Despre persoane”), Titlul I („Dispoziții generale”), art. 31-33 C. civ.;
- Cartea a V-a („Despre obligații”), Titlul XI („Privilegiile și garanțiile reale”), art. 2.323-2.326 C. civ.

Prevederi conexe:

- O.U.G. nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale.

I. INTRODUCERE

A. Raportul juridic patrimonial

Din punct de vedere juridic, patrimoniul are o natură strict intelectuală. Totalitatea raporturilor juridice civile pe care le leagă un subiect de drept formează sfera juridică al cărei centru este persoana fizică sau juridică respectivă.

Raportul juridic civil este alcătuit, de regulă, din trei elemente:

- *subiecte*: persoanele fizice și persoanele juridice;
- *conținut*: drepturile subiective și obligațiile corelative, care se nasc în favoarea, respectiv sarcina subiectelor sau părților sale;
- *obiect*: acțiunea sau inacțiunea (conduita sau prestația) la care este îndrituit subiectul activ și la care este îndatorat acesta.

(L. Pop, L.-M. Harosa, p. 10; C. Bîrsan, p. 3).

B. Drepturile și obligațiile patrimoniale vs drepturile și obligațiile nepatrimoniale

Drepturile subiective și obligațiile care alcătuiesc conținutul raportului juridic civil pot fi evaluate din punct de vedere economic:

- dacă au o valoare pecuniară, raportul juridic va fi **patrimonial**;
- dacă sunt lipsite de valoare economică, raportul va fi **nepatrimonial**.

Fișe de drept civil. Drepturile reale

Numai drepturile subiective și obligațiile civile care au o valoare economică prezintă relevanță pentru definirea noțiunii de „patrimoniu”. În raporturile juridice civile patrimoniale se poate observa că, în cele mai multe situații, conduita părților se concentrează asupra anumitor bunuri, care constituie astfel obiectul derivat al raportului juridic. Însă, pentru înțelegerea noțiunii de „patrimoniu”, bunurile nu sunt analizate individual, *ut singuli*, ci într-un mod global, ca universalitate juridică aparținând unui subiect de drept [V. Stoica (2004), pp. 47-49; I. Sferdian, pp. 4-5, C. Bîrsan, pp. 3-4].

II. DEFINIȚIA PATRIMONIULUI

Codul civil stabilește în art. 31 alin. (1) elementele definiției ale patrimoniului, arătând că „*orice persoană fizică sau persoană juridică este titulară a unui patrimoniu care include toate drepturile și datoriile ce pot fi evaluate în bani și aparțin acesteia*”.

! **Observație:** În doctrina juridică relevantă, atât sub vechiul, cât și sub actualul Cod civil, *patrimoniul este perceput ca o universalitate de drept ce conține totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și care aparține unui subiect de drept (persoană fizică sau juridică).*

[V. Stoica (2017), p. 19; C. Bîrsan, pp. 6-7; J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, p. 4; C. Jora, p. 10, G. Boroi *et alii*, p. 281]

Structura patrimoniului

Analizând definiția patrimoniului, rezultă că acesta, sumă de valori patrimoniale, este alcătuit dintr-o latură activă (activul patrimonial) și una pasivă (pasivul patrimonial).

↳ *Activul patrimonial*

- este alcătuit din valoarea tuturor drepturilor patrimoniale:
 - drepturile reale (e.g.: dreptul de proprietate, dreptul de uzufruct etc.);
 - drepturile de creanță (e.g.: dreptul de a încasa chiria asupra unui bun în calitate de proprietar, dreptul de a pretinde executarea unei anumite prestații etc.);
 - acțiuni în justiție (e.g.: acțiunea în revendicare).
- este compus din două planuri distincte:
 - *capital* (care reprezintă expresia valorică a bunurilor dintr-un patrimoniu);

GRILE

Încercuiți răspunsurile corecte. Grilele pot avea unul, două, trei sau niciun răspuns corect.

1. Spre deosebire de dreptul de suprafață, dreptul de proprietate este:

- a) un drept absolut;
- b) un drept perpetuu;
- c) un drept opozabil *inter partes*.

2. Dreptul de proprietate:

- a) este un drept absolut pentru că nu se stinge prin neuz;
- b) este exclusiv pentru că titularul dreptului este singurul îndreptățit să exercite toate prerogativele dreptului de proprietate;
- c) nu se stinge prin dobândirea dreptului de proprietate de către o altă persoană prin uzucapiune.

3. Titularul dreptului de proprietate:

- a) nu poate fi limitat în ceea ce privește exercitarea dreptului său de proprietate în nicio situație;
- b) este obligat să exercite în limitele legii dreptul de proprietate, indiferent de natura bunului;
- c) poate exercita singur toate prerogativele dreptului său de proprietate, respectiv posesia, folosința și dispoziția.

4. Este adevărată următoarea afirmație:

- a) dreptul de proprietate se stinge prin neuz;
- b) pierderea bunului nu afectează caracterul perpetuu al dreptului de proprietate;
- c) dreptul de proprietate este un drept absolut.

5. Spre deosebire de:

- a) dreptul de creanță, dreptul de proprietate este opozabil *erga omnes*;
- b) dreptul de abitație, dreptul de proprietate este un drept real;
- c) dreptul de uzufruct, dreptul de proprietate se stinge prin neuz.

SPEȚE

1. Prin cererea de chemare în judecată formulată la data de 16.05.2021, reclamantul a solicitat ca prin hotărârea ce se va pronunța să fie obligat pârâtul la ridicarea gardului din lemn amplasat pe terenul acestuia. În motivare, reclamantul a învederat că este proprietarul suprafeței de teren de 500 mp pe care este amplasat gardul pârâtului, așa cum reiese din contractul de vânzare autentificat depus la dosarul cauzei. Prin întâmpinare, pârâtul a învederat că nu a știut că reclamantul este proprietarul terenului pe care a edificat gardul, având în vedere că acest teren nu a fost deloc folosit de către reclamant și, ca atare, a solicitat respingerea acțiunii. Precizați argumentat care va fi soluția instanței de judecată.

2. Prin acțiunea introdusă la data de 23.04.2024 pe rolul judecătoriei, reclamanții au solicitat evacuarea pârâților din imobilul proprietatea lor și obligarea acestora la plata cheltuielilor de judecată. În susținerea cererii de chemare în judecată, reclamanții au depus contractul de vânzare autentificat, dublat de extrasul de carte funciară asupra apartamentului în litigiu. Pârâții au solicitat, prin întâmpinare, respingerea acțiunii, arătând că, deși nu au titlu locativ cu privire la imobilul în cauză, sunt îndreptățiți să folosească imobilul în litigiu pentru că au formulat acțiune în contradictoriu cu reclamanții, prin care au solicitat anularea contractului de vânzare invocat în susținerea prezentei cauze. Precizați argumentat care va fi soluția instanței de judecată.

3. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul judecătoriei, reclamanții au solicitat obligarea pârâților la lăsarea în deplină proprietate și liniștită posesie a suprafeței de teren de 300 metri pătrați, individualizată în acțiune. În motivare, reclamanții au arătat că au dobândit suprafața de teren prin vânzare, constatată prin înscris autentic notarial, iar pârâții le ocupă în mod nelegal suprafața de teren aflată în proprietate. Prin întâmpinarea formulată în cauză, pârâții au solicitat respingerea acțiunii, arătând că sunt proprietarii suprafeței de teren în litigiu, ca urmare a sentinței judecătorești, rămasă definitivă prin respingerea apelului ca nefondat, sentință prin care s-a constatat dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune. Prin *Notele scrise* depuse la dosarul cauzei, reclamanții au arătat că titlul lor de proprietate este valabil, neintervenind o hotărâre judecătorească prin care acesta să fie anulat sau constatat ca fiind nul absolut și, ca atare, se impune admiterea acțiunii. Arătați argumentat care va fi soluția instanței de judecată.

ÎNTREBĂRI RECAPITULATIVE

1. Care sunt caracterele juridice ale dreptului de proprietate?
2. Ce presupune perpetuitatea dreptului de proprietate?
3. Care sunt situațiile în care se stinge dreptul de proprietate?

JURISPRUDENȚĂ

1. C. Ap. Alba Iulia, dec. nr. 281 din 19 septembrie 2008, dosar nr. 294/191/2007
(<https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-jsptxop>)

Relevanță: atributele dreptului de uzufruct.

Citat-cheie:

E de necontestat că recurenții sunt nuzi proprietari, iar reclamanta intimată este uzufructuara imobilului din care s-a dispus evacuarea de către instanțele de fond.

Uzufructul s-a constituit indirect pentru reclamanta intimată, pe cale de retențiune, prin contractul de întreținere încheiat cu recurenții, prin înstrăinarea dreptului de proprietate asupra imobilului din litigiu din conținutul căruia au fost desprinse și reținute pentru înstrăinător atributele de posesie și folosință ale bunului.

Corespunzător atributelor de posesie și folosință din conținutul dreptului său, uzufructuarul are dreptul exclusiv de a obține posesia bunului, de a o exercita pașnic și nestingerit și dreptul de a folosi exclusiv bunul și de a-i culege fructele în deplină proprietate în conformitate cu dispozițiile art. 521-538 C. civ. (Codul civil din 1864, n.n.).

Potrivit dispozițiilor art. 539 C. civ. (Codul civil din 1864, n.n.), proprietarul nu poate prin faptul său nici cu orice chip vătămă drepturile uzufructuarului.

Nudul proprietar are asupra bunului doar dreptul de dispoziție, fiind obligat să respecte dreptul de uzufruct până la stingerea lui.

2. Trib. Gorj, s. I civ., dec. nr. 254 din 29 mai 2013
(<https://www.jurisprudenta.com/jurisprudenta/speta-g5xsx6c/>)

Relevanță: stingerea dreptului de uzufruct; abuzul de folosință asupra bunului care formează obiectul uzufructului.

Citat-cheie:

Critica apelantei, în sensul că în mod greșit instanța a respins capătul de cerere privind stingerea dreptului de uzufruct al pârâtului asupra cotei de ½ din imobilul compus din casă și teren, situat în comuna G, jud. Gorj, este nefondată.

Pornind de la caracterul esențialmente temporar al dreptului de uzufruct, dispozițiile art. 557 C. civ. (Codul civil din 1864, n.n.) prevăd modurile specifice de stingere a acestui drept, și anume: moartea uzufructuarului, expirarea termenului pentru care uzufructul a fost acordat, consolidarea calității de proprietar, neuzul acestui drept în decurs de 30 de ani sau totala desființare a lucrului asupra căruia uzufructul era consolidat.

Fișe de drept civil. Drepturile reale

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 558 C. civ. (Codul civil din 1864, n.n.), uzufructul poate înceta atunci când uzufructuarul abuzează de folosința bunului, îi aduce stricăciuni sau îl lasă să se degradeze, un asemenea comportament al uzufructuarului fiind în totală contradicție cu obligațiile ce îi revin acestuia pentru a asigura conservarea bunului.

Având în vedere că stingerea dreptului de uzufruct prin abuz de folosință a bunului conduce la micșorarea patrimoniului uzufructuarului, încetarea uzufructului nu se produce de drept, ci prin hotărâre judecătorească, instanța urmând să constate, în baza probelor administrate, că uzufructuarul a produs stricăciuni bunului sau că, prin pasivitatea sa, nu a efectuat reparații sau lucrări de întreținere a acestuia.

În speță, cu probele administrate, reclamanta nu a dovedit că pârâtul a produs degradări imobilului, dimpotrivă, martorii audiați au precizat că pârâtul a efectuat lucrări de renovare a casei, că acesta întreține atât casa de locuit, cât și grădina, în sensul că se ocupă de cultivarea terenului; așadar, tribunalul apreciază că în mod corect instanța a respins acest capăt de cerere.

3. ICCJ, s. I civ., dec. nr. 1047 din 22 aprilie 2015, dosar nr. 2377/1371/2011
(<https://legeaz.net/spete-civil-iccj-2015/decizia-1047-2015-m5m>)

Relevanță: contract de vânzare-cumpărare uzufruct; ipoteza uzufructuarului-locator.

Citat-cheie:

Procedând la o atare analiză, instanța de apel a constatat, referitor la susținerile și pretențiile formulate prin cererea reconvențională, că, deși prin efectuarea lucrărilor de investiții realizate de SC C.S. SRL a rezultat un spor de valoare al imobilului obiect al contractului de închiriere, acest spor are o cauză legitimă indicată ca atare în cuprinsul contractului, respectiv asumarea, de către SC C.S. SRL, a obligațiilor ce reveneau uzufructuarului (Protopopiatul Reformat) potrivit contractului de vânzare-cumpărare de uzufruct, adică, în concret, obligația de a achita investițiile la care Protopopiatul Reformat se obligase față de intimata-reclamantă. În acest context, investițiile au fost realizate de către SC C.S. SRL în locul și contul uzufructuarului-locator (Protopopiatul) și în executarea obligațiilor asumate de acesta prin contractul de uzufruct. Ulterior denunțării situației de către reclamantă, prin intentarea acțiunii în evacuarea spațiului imobilului, executarea de lucrări împotriva voinței proprietarului nu constituie oricum un fapt juridic licit care să dea dreptul la o acțiune în restituire.

4. ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 123 din 13 ianuarie 2005
(<https://legeaz.net/spete-civil-iccj-2005/proprietate-extratabulara-actiune-in-granituire-123-13-2005>)

Relevanță: dreptul uzufructuarului de a introduce acțiune în grănițuire.

Citat-cheie:

În înțelesul art. 584 C. civ. (Codul civil din 1864, n.n.), acțiunea în grănițuire este inadmisibilă numai între coproprietarii aceluiasi fond, putând însă a fi utilizată de proprietar, uzufructuar și chiar