

# Cuprins

<b>CAPITOL PRELIMINAR PATRIMONIUL</b>	<b>1</b>
1. Noțiunea de patrimoniu	1
2. Elementele patrimoniului	2
3. Caracterele juridice ale patrimoniului	3
4. Funcțiile patrimoniului	7
4.1. Patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor chirografari	7
4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal	8
4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal	10
5. Enumerarea drepturilor reale principale	12
<b>CAPITOLUL I. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<b>13</b>
<b>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la dreptul de proprietate</b>	<b>13</b>
1. Noțiunile de proprietate și de drept de proprietate	13
2. Formele dreptului de proprietate	14
<b>Secțiunea a 2-a. Dreptul de proprietate privată</b>	<b>14</b>
1. Noțiune	14
2. Titularii dreptului de proprietate privată	16
3. Obiectul dreptului de proprietate privată	16
4. Conținutul juridic al dreptului de proprietate privată	17
4.1. Enumerarea atributelor dreptului de proprietate	17
4.2. Posesia ( <i>ius possidendi</i> )	18
4.3. Folosința ( <i>ius utendi</i> și <i>ius fruendi</i> )	18
4.4. Dispoziția ( <i>ius abutendi</i> sau <i>abusus</i> )	19
5. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate privată	20
5.1. Enumerarea caracterelor juridice ale dreptului de proprietate	20

5.2. Dreptul de proprietate privată este un drept absolut _____	20
5.3. Dreptul de proprietate este un drept exclusiv _____	21
5.4. Dreptul de proprietate este un drept perpetuu _____	22
6. Limitele exercitării dreptului de proprietate privată _____	22
6.1. Considerații generale _____	22
6.2. Limite legale de interes privat stabilite de Codul civil _____	26
6.2.1. <i>Limite referitoare la folosirea apelor</i> _____	26
6.2.2. <i>Picătura streșinii</i> _____	28
6.2.3. <i>Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații</i> _____	28
6.2.4. <i>Limite privind vederea asupra proprietății vecinului</i> _____	29
6.2.5. <i>Limite referitoare la dreptul de trecere</i> _____	29
6.2.6. <i>Alte limite legale</i> _____	33
6.3. Limite convenționale (voluntare) _____	34
7. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate privată _____	38
8. Regimul juridic al imobilelor proprietate privată _____	39
8.1. Realizarea și desființarea construcțiilor _____	39
8.2. Circulația juridică a imobilelor proprietate privată _____	48
8.2.1. <i>Imobilele proprietate privată sunt în circuitul civil</i> _____	48
8.2.2. <i>Dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în România de către persoanele fizice sau juridice străine și apatrizi</i> _____	49
8.2.3. <i>Forma ad validitatem a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor. Înscrisura în cartea funciară</i> _____	51
8.2.4. <i>Cerințe speciale pentru înstrăinarea imobilelor</i> _____	52
8.2.5. <i>Dreptul de preempțiune</i> _____	53
<b>Secțiunea a 3-a. Dreptul de proprietate publică _____</b>	<b>55</b>
1. Noțiune _____	55
2. Titularii (subiectele) dreptului de proprietate publică _____	56
3. Obiectul dreptului de proprietate publică _____	57
4. Caracterele juridice specifice dreptului de proprietate publică _____	60
5. Modurile de dobândire a proprietății publice. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	61

5.1. Enumerarea modurilor de dobândire a proprietății publice _____	61
5.2. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică _____	62
5.2.1. <i>Considerații generale</i> _____	62
5.2.2. <i>Exproprierea în sistemul Legii nr. 33/1994</i> _____	63
5.2.3. <i>Exproprierea în sistemul Legii nr. 255/2010</i> _____	71
6. Exercițarea dreptului de proprietate publică _____	77
6.1. <i>Considerații generale</i> _____	77
6.2. <i>Dreptul de administrare</i> _____	79
6.3. <i>Concesionarea bunurilor proprietate publică</i> _____	83
6.4. <i>Închirierea bunurilor proprietate publică</i> _____	87
6.5. <i>Dreptul de folosință gratuită</i> _____	87
7. <i>Încetarea dreptului de proprietate publică</i> _____	88

## **CAPITOLUL AL II-LEA. MODALITĂȚILE JURIDICE ALE DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ \_\_\_\_\_ 90**

### **Secțiunea 1. Considerații generale privind modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată \_\_\_\_\_ 90**

#### **Secțiunea a 2-a. Proprietatea comună \_\_\_\_\_ 91**

1. <i>Considerații introductive</i> _____	91
2. <i>Dreptul de proprietate comună pe cote-părți (coproprietatea)</i> _____	92
2.1. <i>Noțiune. Clasificare. Prezumția de coproprietate</i> _____	92
2.2. <i>Coproprietatea obișnuită</i> _____	93
2.2.1. <i>Noțiune. Izvoare. Titulari</i> _____	93
2.2.2. <i>Exercițarea posesiei asupra bunului aflat în coproprietate</i> _____	94
2.2.3. <i>Drepturile coproprietarilor cu privire la întregul bun</i> _____	95
2.2.4. <i>Contractul de administrare a coproprietății</i> _____	101
2.2.5. <i>Drepturile coproprietarilor cu privire la cota-parte proprie din drept</i> _____	101
2.2.6. <i>Acțiunile în justiție</i> _____	102
2.2.7. <i>Obligațiile coproprietarilor</i> _____	105
2.2.8. <i>Încetarea coproprietății obișnuite</i> _____	106
2.3. <i>Coproprietatea forțată</i> _____	107

2.3.1. Aspecte generale _____	107
2.3.2. Coproprietatea asupra părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente având proprietari diferiți _____	108
2.3.3. Coproprietatea asupra despărțiturilor comune _____	111
2.3.4. Coproprietatea asupra bunurilor care constituie amintiri de familie _____	113
3. Proprietatea comună în devălmășie _____	114
3.1. Noțiune _____	114
3.2. Izvoarele și felurile devălmășiei _____	114
3.3. Regulile aplicabile devălmășiei _____	114
4. Partajul _____	115
4.1. Noțiune _____	115
4.2. Felurile partajului _____	115
4.3. Imprescriptibilitatea partajului _____	116
4.4. Suspendarea partajului _____	117
4.5. Modurile de împărțire _____	118
4.6. Stingerea datoriilor și situația creditorilor _____	119
4.7. Efectele partajului _____	120

<b>Secțiunea a 3-a. Proprietatea periodică, proprietatea rezolubilă și proprietatea anulabilă _____</b>	<b>123</b>
1. Proprietatea periodică _____	123
2. Proprietatea rezolubilă _____	125
3. Proprietatea anulabilă _____	126

## **CAPITOLUL AL III-LEA. ACȚIUNEA ÎN REVENDICARE \_\_\_\_\_ 127**

<b>Secțiunea 1. Aspecte generale referitoare la acțiunea în revendicare imobiliară _____</b>	<b>127</b>
1. Noțiune și caractere generale _____	127
2. Delimitarea acțiunii în revendicare de alte acțiuni _____	128
2.1. Acțiunea în revendicare și acțiunea posesorie _____	128
2.2. Acțiunea în revendicare și acțiunea confesorie _____	128
2.3. Acțiunea în revendicare și acțiunea negatorie _____	129
2.4. Acțiunea în revendicare și acțiunea în grănițuire _____	130
2.5. Acțiunea în revendicare și petiția de ereditate _____	131

2.6. Acțiunea în revendicare și acțiunea în evacuare _____	131
2.7. Acțiunea în revendicare și acțiunea în constatare _____	134
3. Calitatea procesuală _____	135
<b>Secțiunea a 2-a. Acțiunea în revendicare imobiliară _____</b>	<b>138</b>
1. Proba dreptului de proprietate _____	138
1.1. Considerații introductive _____	138
1.2. Noțiunea de titlu în materia acțiunii în revendicare _____	140
1.3. Situații posibile _____	142
1.3.1. <i>Precizări</i> _____	142
1.3.2. <i>Ambele părți dețin titlu</i> _____	143
1.3.3. <i>Numai una dintre părți are titlu</i> _____	147
1.3.4. <i>Niciuna dintre părți nu are titlu</i> _____	147
2. Imprescriptibilitatea acțiunii în revendicare imobiliară _____	149
<b>Secțiunea a 3-a. Acțiunea în revendicare mobilă _____</b>	<b>150</b>
1. Situații de distins _____	150
2. Ipoteza reglementată de art. 937 alin. (1) C. civ. _____	150
2.1. Precizări prealabile _____	150
2.2. Condiții referitoare la bunuri _____	151
2.3. Condiții referitoare la persoane _____	152
2.4. Condiții referitoare la posesia terțului dobânditor _____	154
3. Revendicarea de la terțul dobânditor de bună-credință a bunului mobil pierdut sau furat _____	155
4. Revendicarea bunului mobil de la hoț, de la găsitorul care nu s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C. civ. sau de la terțul dobânditor de rea-credință _____	157
5. Ipoteza în care găsitorul bunului mobil s-a conformat dispozițiilor art. 941 și urm. C. civ. _____	158
<b>Secțiunea a 4-a. Efectele aditerii acțiunii în revendicare _____</b>	<b>159</b>
1. Precizări introductive _____	159
2. Restituirea lucrului _____	160
3. Restituirea produselor și a fructelor _____	162
4. Suportarea cheltuielilor făcute de către posesor _____	163

<b>CAPITOLUL AL IV-LEA. DEZMEMBRĂMINTELE</b>	
<b>DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ _____</b>	<b>165</b>
<b>Secțiunea 1. Considerații generale _____</b>	<b>165</b>
1. Noțiunea de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate _____	165
2. Enumerarea dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată _____	166
<b>Secțiunea a 2-a. Dreptul de superficie _____</b>	<b>167</b>
1. Noțiune și caractere juridice _____	167
1.1. Noțiune _____	167
1.2. Caracterele juridice ale dreptului de superficie _____	168
2. Constituirea dreptului de superficie _____	169
3. Exercițarea dreptului de superficie _____	172
4. Stingerea dreptului de superficie _____	174
4.1. Enumerarea cauzelor de stingere a dreptului de superficie _____	174
4.2. Stingerea dreptului de superficie prin expirarea termenului _____	174
4.3. Stingerea dreptului de superficie prin consolidare _____	175
4.4. Stingerea dreptului de superficie prin pieirea construcției _____	176
4.5. Alte cauze de stingere a dreptului de superficie _____	176
<b>Secțiunea a 3-a. Dreptul de uzufruct _____</b>	<b>177</b>
1. Noțiune și caractere juridice _____	177
2. Constituirea dreptului de uzufruct _____	178
2.1. Domeniul de aplicare (obiectul uzufructului) _____	178
2.2. Modalitățile de constituire _____	180
2.3. Durata uzufructului _____	181
3. Efectele uzufructului _____	181
3.1. Drepturile uzufructuarului _____	181
3.2. Obligațiile uzufructuarului _____	186
3.3. Drepturile nudului proprietar _____	189
3.4. Obligațiile nudului proprietar _____	189
4. Stingerea uzufructului _____	190
<b>Secțiunea a 4-a. Dreptul de uz și dreptul de abitație _____</b>	<b>191</b>

<b>Secțiunea a 5-a. Dreptul de servitute</b>	<b>193</b>
1. Noțiune și caractere juridice	193
2. Clasificarea servituțiilor	194
3. Constituirea servituții	195
4. Exercițarea dreptului de servitute	196
4.1. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului dominant	196
4.2. Drepturile și obligațiile proprietarului fondului aservit	197
4.3. Exercițarea servituției în caz de împărțire a fondurilor	198
5. Stingerea servituțiilor	199
<b>CAPITOLUL AL V-LEA. FIDUCIA ȘI ADMINISTRAREA BUNURILOR ALTUIA</b>	<b>202</b>
<b>Secțiunea 1. Fiducia</b>	<b>202</b>
1. Noțiune și obiect	202
2. Izvoarele fiduciei	204
3. Părțile contractului de fiducie	205
4. Conținutul contractului de fiducie	206
5. Obligațiile fiduciarului	209
5.1. Obligația de înregistrare a contractului de fiducie	209
5.2. Obligația fiduciarului de a da socoteală	210
6. Răspunderea și înlocuirea fiduciarului	210
7. Încetarea contractului de fiducie	212
<b>Secțiunea a 2-a. Administrarea bunurilor altuia</b>	<b>213</b>
1. Noțiune și reglementare	213
2. Administrarea colectivă și delegarea	214
3. Formele de administrare	216
3.1. Administrarea simplă	216
3.2. Administrarea deplină	217
4. Obligațiile administratorului față de beneficiar	218
5. Obligațiile administratorului și ale beneficiarului în raporturile cu terții	221
6. Încetarea administrării	222

<b>CAPITOLUL AL VI-LEA. POSESIA</b>	<b>225</b>
<b>Secțiunea 1. Aspecte generale</b>	<b>225</b>
1. Noțiunea de posesie	225
2. Elementele constitutive ale posesiei	225
3. Delimitarea posesiei, ca stare de fapt, de alte situații juridice	226
3.1. Posesia, ca stare de fapt, și posesia, ca stare de drept (posesia, ca atribut al unui drept real principal)	226
3.2. Posesia și detenția precară. Intervertirea detenției precare în posesie	227
4. Dobândirea și pierderea posesiei	230
4.1. Dobândirea posesiei	230
4.2. Pierderea posesiei	231
<b>Secțiunea a 2-a. Viciile posesiei</b>	<b>232</b>
1. Precizări introductive	232
2. Discontinuitatea	233
3. Violența	234
4. Clandestinitatea	235
<b>Secțiunea a 3-a. Efectele posesiei</b>	<b>236</b>
1. Precizări introductive	236
1.1. Enumerarea efectelor juridice ale posesiei	236
1.2. Justificarea efectelor juridice ale posesiei	236
1.3. Posesia de bună-credință și posesia de rea-credință	237
2. Posesia creează o prezumție de proprietate	238
3. Posesia de bună-credință conduce la dobândirea fructelor produse de bunul asupra căruia se exercită	239
4. Acțiunile posesorii	240
4.1. Noțiune. Feluri	240
4.2. Acțiunea posesorie generală (acțiunea în complângere)	241
4.3. Acțiunea posesorie specială (acțiunea în reintegrare)	242
4.4. Aspecte procesuale privind acțiunile posesorii	242
4.5. Luarea măsurilor pentru conservarea bunului asupra căruia se exercită posesia	245



<b>CAPITOLUL AL VII-LEA. MODURILE GENERALE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI A ALTOR DREPTURI REALE PRINCIPALE</b>	<b>247</b>
<b>Secțiunea 1. Considerații generale</b>	<b>247</b>
1. Enumerarea modurilor de dobândire a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale principale	247
2. Precizări introductive	248
<b>Secțiunea a 2-a. Accesiunea</b>	<b>251</b>
1. Noțiune și clasificare	251
2. Accesiunea imobiliară naturală	251
3. Accesiunea imobiliară artificială	253
3.1. Considerații generale	253
3.2. Realizarea lucrării de către proprietarul imobilului cu materialele altei persoane	255
3.3. Realizarea unei lucrări autonome cu caracter durabil asupra imobilului altuia	256
3.3.1. <i>Situația autorului de bună-credință</i>	256
3.3.2. <i>Situația autorului de rea-credință</i>	259
3.4. Realizarea unei lucrări adăugate cu caracter durabil asupra imobilului altuia	262
3.4.1. <i>Lucrările adăugate necesare</i>	262
3.4.2. <i>Lucrările adăugate utile</i>	263
3.4.3. <i>Lucrările adăugate voluptuare</i>	263
3.5. Lucrările realizate parțial asupra imobilului autorului	264
3.6. Lucrările provizorii	264
3.7. Realizarea unei lucrări asupra imobilului altuia cu materialele unui terț	265
3.8. Aspecte care privesc atât pe autorul de bună-credință, cât și pe autorul de rea-credință	265
4. Accesiunea mobilă	271
4.1. Confecționarea bunului mobil cu materialele altei persoane	271
4.2. Unirea a două bunuri mobile	271
<b>Secțiunea a 3-a. Uzucapiunea</b>	<b>272</b>
1. Considerații generale	272

1.1. Noțiune și justificare _____	272
1.2. Bunurile care nu pot fi dobândite prin uzucapiune _____	272
1.3. Felurile uzucapiunii în sistemul Codului civil din 2009 _____	273
1.4. Posesia utilă, condiție esențială a uzucapiunii _____	273
2. Uzucapiunea imobiliară extratabulară _____	274
3. Uzucapiunea imobiliară tabulară _____	276
4. Uzucapiunea mobilă _____	278
5. Aspecte comune uzucapiunii extratabulare, tabulare și mobiliare _____	278
5.1. Joncțiunea posesiilor _____	278
5.2. Calculul termenului uzucapiunii _____	280
6. Invocarea uzucapiunii _____	280
6.1. Invocarea uzucapiunii imobiliare extratabulare _____	280
6.2. Invocarea uzucapiunii imobiliare tabulare _____	283
6.3. Invocarea uzucapiunii mobiliare _____	284
<b>Secțiunea a 4-a. Ocupațiunea _____</b>	<b>284</b>
<b>Secțiunea a 5-a. Hotărârea judecătorească _____</b>	<b>285</b>
<b>CAPITOLUL AL VIII-LEA. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ _____</b>	<b>288</b>
<b>Secțiunea 1. Considerații generale referitoare la publicitatea imobiliară și la cartea funciară _____</b>	<b>288</b>
1. Noțiunea și funcțiile publicității imobiliare _____	288
1.1. Noțiunea de publicitate imobiliară _____	288
1.2. Funcțiile publicității imobiliare _____	288
2. Noțiunea, caracteristicile și structura cărții funciare _____	289
2.1. Noțiunea de carte funciară _____	289
2.2. Caracteristicile cărții funciare _____	289
2.3. Structura cărții funciare _____	290
3. Obiectul cărții funciare _____	291
3.1. Obiectul material _____	291
3.2. Obiectul juridic _____	291
<b>Secțiunea a 2-a. Principiile cărții funciare _____</b>	<b>292</b>
1. Enumerarea principiilor _____	292
2. Principiul efectului constitutiv de drepturi reale imobiliare al înscrierii _____	292

3. Principiul publicității integrale _____	294
4. Principiul relativității înscrierii _____	295
5. Principiul priorității _____	296
6. Principiul forței probante și al publicității materiale _____	298
7. Principiul neutralității _____	301
8. Principiul specialității _____	302
9. Principiul legalității _____	302
<b>Secțiunea a 3-a. Înscrierile în cartea funciară _____</b>	<b>303</b>
1. Precizări introductive _____	303
2. Intabularea _____	304
3. Înscrierea provizorie _____	305
4. Notarea _____	307
<b>Secțiunea a 4-a. Acțiunile în justiție specifice cărții funciare _____</b>	<b>310</b>
1. Noțiune și enumerare _____	310
2. Acțiunea în prestație tabulară _____	310
3. Acțiunea în justificare tabulară _____	311
4. Acțiunea în rectificare _____	311
<b>TESTE GRILĂ _____</b>	<b>315</b>
I. Patrimoniul _____	315
II. Dreptul de proprietate _____	317
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	329
IV. Acțiunea în revendicare _____	339
V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	349
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	353
VII. Posesia _____	355
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	360
IX. Publicitatea imobiliară _____	367
<b>RĂSPUNSURI _____</b>	<b>373</b>
I. Patrimoniul _____	373
II. Dreptul de proprietate _____	373
III. Modalitățile juridice ale dreptului de proprietate privată _____	374
IV. Acțiunea în revendicare _____	375

V. Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată _____	375
VI. Fiducia și administrarea bunurilor altuia _____	376
VII. Posesia _____	376
VIII. Modurile generale de dobândire a drepturilor reale principale _____	376
IX. Publicitatea imobiliară _____	377
<b>INDEX</b> _____	<b>379</b>

# Capitol preliminar

## Patrimoniul

### 1. Noțiunea de patrimoniu

O definiție legală a patrimoniului este oferită de art. 31 C. civ., potrivit căruia 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.

Altfel spus, prin *patrimoniu* se înțelege *totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept*.

În Codul civil, noțiunea de patrimoniu este menționată în diferite norme juridice, dintre care amintim: art. 187, care dispune că „orice persoană juridică trebuie să aibă o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anumit scop licit și moral, în acord cu interesul general”; art. 214, potrivit căruia „membrii organelor de administrare au obligația să asigure și să mențină separația dintre patrimoniul persoanei juridice și propriul lor patrimoniu”; art. 235, care prevede că „în cazul absorbției, drepturile și obligațiile persoanei juridice absorbite se transferă în patrimoniul persoanei juridice care o absoarbe”; art. 792, conform căruia „persoana care este împuternicită, prin legat sau convenție, cu administrarea unuia sau mai multor bunuri, a unei mase patrimoniale sau a unui patrimoniu care nu îi aparține are calitatea de administrator al bunurilor altuia”; art. 1114 alin. (2), care stipulează că moștenitorii legali și legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia etc.

Sunt excluse, astfel, din conținutul patrimoniului drepturile nepatrimoniale, cum ar fi dreptul la nume (art. 82 C. civ.), dreptul la viață privată (art. 71 C. civ.), dreptul la demnitate (art. 72 C. civ.) etc.

Cu toate acestea, deși aceste drepturi nu fac parte din patrimoniul unei persoane, dacă prin încălcarea lor se cauzează un prejudiciu, atunci se va naște în patrimoniul acelei persoane un drept de creanță împotriva autorului faptei ilicite, ce constă în repararea prejudiciului produs.

În acest sens, art. 253 alin. (4) C. civ. stabilește că, pe lângă acțiunile la care persoana fizică ale cărei drepturi nepatrimoniale au fost încălcate ori amenințate este îndreptățită (de exemplu, interzicerea săvârșirii faptei ilicite, încetarea încălcării și interzicerea pentru viitor, constatarea caracterului ilicit al faptei săvârșite), aceasta „poate cere despăgubiri sau, după caz, o reparație patrimonială pentru prejudiciul, chiar nepatrimonial, ce i-a fost cauzat, dacă vătămarea este imputabilă autorului faptei prejudiciabile”.

## 2. Elementele patrimoniului

Pornind de la definiția dată patrimoniului de Codul civil, rezultă că acesta este alcătuit din două elemente:

- latura activă (activul patrimonial);
- latura pasivă (pasivul patrimonial).

*Activul patrimonial* cuprinde toate drepturile patrimoniale (exprimabile pecuniar). Poate fi vorba fie despre drepturi reale, precum dreptul de proprietate asupra anumitor bunuri, dreptul de superficie asupra unui teren, dreptul de uzufruct asupra unor bunuri, dreptul de abitație asupra unei locuințe etc., fie despre drepturi de creanță (drepturi personale), cum ar fi dreptul de a primi suma împrumutată, dreptul de a folosi locuința închiriată, dreptul de a încasa chiria pentru bunul dat în locațiune, dreptul de a folosi bunul dat în comodat, dreptul de a primi prețul lucrului vândut, dreptul de a utiliza energia electrică în urma încheierii unui contract de furnizare a acesteia etc.

Din punct de vedere economic, activul patrimonial se împarte în capitaluri și venituri.

Capitalul reprezintă expresia valorică a unor bunuri care fac parte din patrimoniul unei persoane.

Bunurile pot fi producătoare de venituri (de exemplu, un imobil închiriat produce chirii, acțiunile prin care titularul participă în capitalul social al unei societăți comerciale pe acțiuni produc dividende) sau neproductive (cum ar fi un imobil în care locuiește proprietarul, o bibliotecă de cărți).

Veniturile reprezintă resurse periodice care sunt realizate de o anumită persoană și care fac să între în patrimoniul acesteia valori în bani. În acest sens, art. 548 alin. (4) C. civ. prevede că „fructele civile sunt veniturile rezultate din folosirea bunului de către o altă persoană în virtutea unui act juridic, precum chiriile, arenzile, dobânzile, venitul rentelor și dividendele”. Așadar, veniturile pot avea origine diversă, reprezentând sume de bani

obținute din exploatarea unui bun productiv, cum ar fi chiriile încasate prin închirierea unui imobil, dividendele produse de acțiunile unei societăți comerciale, dobânzile unor sume împrumutate etc. Dar veniturile pot consta și în bunuri în natură, cum ar fi produsele obținute prin arendarea unei suprafețe de teren<sup>[1]</sup>.

*Pasivul patrimonial* este alcătuit din toate datoriile evaluabile pecuniar pe care le are o anumită persoană.

Datoria poate consta fie într-o obligație de a da (de a transmite sau constitui un drept real), fie într-o obligație de a face (de a preda un bun, de a presta un serviciu sau de a executa o lucrare), fie într-o obligație de a nu face (de a se abține de la o acțiune la care, în lipsa abținerii, era îndreptățit).

### 3. Caracterele juridice ale patrimoniului

a) *Patrimoniul este o universalitate juridică*, în sensul că drepturile și obligațiile ce îl alcătuiesc sunt privite în totalitatea lor, fără a interesa identitatea fiecărui drept sau a fiecărei obligații.

De aici decurg două consecințe:

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt legate între ele, formând un tot unitar (nu se exclude însă ipoteza în care patrimoniul să fie format dintr-o grupare de mase de bunuri, fiecare masă având un regim juridic distinct);

– drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt distincte de universalitate, astfel încât schimbările ce se produc în legătură cu aceste drepturi și obligații nu pun în discuție însăși universalitatea în ansamblul ei.

Articolul 541 C. civ. reglementează și noțiunea de universalitate de fapt. Astfel, „constituie o universalitate de fapt ansamblul bunurilor care aparțin aceleiași persoane și au o destinație comună stabilită prin voința acesteia sau prin lege. Bunurile care alcătuiesc universalitatea de fapt pot, împreună sau separat, să facă obiectul unor acte sau raporturi juridice distincte”.

Prin urmare, universalitatea de fapt este caracterizată prin aceea că bunurile ce o compun au același proprietar și o destinație comună dată de acesta. De exemplu, titularul patrimoniului constituie, din mai multe bu-

---

<sup>[1]</sup>C. BÎRSAN, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2013, p. 8.

nuri, o universalitate de fapt cu scopul de a constitui un drept de uzufruct asupra acestei universalități (art. 706 C. civ.).

b) *Orice persoană are un patrimoniu*, calitatea unei persoane fizice sau juridice de subiect de drept implicând, în mod necesar, existența unui patrimoniu, această trăsătură rezultând din redactarea art. 31 C. civ.

Mai mult, anumite elemente ale activului patrimonial pot fi dobândite chiar înainte de nașterea persoanei fizice, având în vedere dispozițiile art. 36 C. civ., potrivit căruia „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu”.

c) *Patrimoniul este unic*, deci o persoană fizică sau juridică are un singur patrimoniu, oricât de multe drepturi și obligații s-ar include în acesta. Codul civil stabilește că un subiect de drept este titularul unui singur patrimoniu, acest lucru reieșind și din redactarea art. 31 alin. (1), care prevede că „orice persoană fizică sau juridică este titulară a unui patrimoniu (...)”.

Caracterul unicității patrimoniului există chiar și atunci când o persoană fizică deține calitatea de asociat unic al unei societăți comerciale cu răspundere limitată. În acest caz, persoana fizică este titularul unui singur patrimoniu în care se va regăsi dreptul pe care îl are asupra părților sociale din capitalul social al societății comerciale. Și aceasta din urmă, la rândul său, este titulară a unui patrimoniu propriu, distinct de cel al asociatului unic, așa cum reiese și din interpretarea art. 187 C. civ., potrivit căruia „orice persoană juridică trebuie să aibă o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anumit scop licit și moral, în acord cu interesul general”.

d) *Patrimoniul este divizibil*, în sensul că, deși este unic, elementele sale nu au unul și același regim juridic, ci, dimpotrivă, patrimoniul se împarte în mai multe grupe, mase, categorii de drepturi și obligații, fiecare având un regim juridic propriu.

Astfel, potrivit art. 31 alin. (2) C. civ., patrimoniul „poate face obiectul unei diviziuni sau afectațiuni numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege”.

*Patrimoniile de afectațiune* sunt definite de Codul civil ca fiind „masele patrimoniale fiduciare, constituite potrivit dispozițiilor titlului IV al cărții a III-a, cele afectate exercitării unei profesii autorizate, precum și alte patrimonii determinate potrivit legii”.



Prin urmare, patrimoniul unei persoane poate cuprinde mai multe mase patrimoniale, constituite în condițiile legii, printre care amintim masa patrimonială de afectățiune (acea diviziune a patrimoniului care cuprinde bunurile afectate exercitării unei profesii autorizate) și masa patrimonială fiduciară.

Menționăm faptul că noțiunea de patrimoniu de afectățiune exista în dreptul nostru anterior intrării în vigoare a Codului civil din 2009, fiind reglementat în diferite acte normative care stabileau cadrul general de exercitare a diferitelor profesii liberale. Amintim, în acest sens, prevederile art. 6 alin. (1) teza a II-a din O.U.G. 86/2006 privind organizarea activității practicienilor în insolvență, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stabilesc regimul juridic al patrimoniului de afectățiune al practicianului în insolvență, dispunând că „patrimoniul cabinetului individual este afectat exclusiv activității profesionale și are regimul patrimoniului profesional de afectățiune”, precum și alin. (2) al aceluiași articol, conform căruia „patrimoniul profesional de afectățiune reprezintă totalitatea bunurilor, drepturilor și obligațiilor practicianului în insolvență afectate scopului exercitării profesiei sale, constituite ca o fracțiune distinctă a patrimoniului practicianului, separată de gajul general al creditorilor personali ai acestuia”.

Fiducia este definită de art. 773 C. civ. ca fiind „operațiunea juridică prin care unul sau mai mulți constitutori transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale sau un ansamblu de asemenea drepturi, prezente ori viitoare, către unul sau mai mulți fiduciar care le exercită cu un scop determinat, în folosul unuia sau mai multor beneficiari. Aceste drepturi alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor”.

În cazul în care o astfel de diviziune sau afectățiune există, „transferul drepturilor și obligațiilor dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu, se face cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și fără a prejudicia drepturile creditorilor asupra fiecărei mase patrimoniale”. Un astfel de transfer dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare (art. 32 C. civ.).

Astfel, în cazul constituirii patrimoniului profesional individual, condițiile de constituire sunt prevăzute de art. 33 alin. (1) C. civ., potrivit căruia „constituirea masei patrimoniale afectate exercitării în mod individual a unei profesii autorizate se stabilește prin actul încheiat de titular, cu res-

pectarea condițiilor de formă și de publicitate prevăzute de lege”. Această regulă se aplică și în cazul măririi sau micșorării patrimoniului profesional individual.

Așadar, în afara formei actului juridic cerut de lege pentru un astfel de transfer de drepturi și obligații dintr-o masă patrimonială în alta, trebuie respectate și condițiile de publicitate impuse de lege în legătură cu masa patrimonială din care este transferat dreptul sau obligația, cât și cu masa patrimonială în care acesta este transferat.

Articolul 2324 alin. (3) C. civ. instituie regula potrivit căreia „creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu o anumită diviziune a patrimoniului, autorizată de lege, trebuie să urmărească mai întâi bunurile care fac obiectul acelei mase patrimoniale. Dacă acestea nu sunt suficiente pentru satisfacerea creanțelor, pot fi urmărite și celelalte bunuri ale debitorului”. Prin excepție de la această regulă, alin. (4) al aceluiași articol dispune că „bunurile care fac obiectul unei diviziuni a patrimoniului afectate exercițiului unei profesii autorizate de lege pot fi urmărite numai de creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu profesia respectivă. Acești creditorii nu vor putea urmări celelalte bunuri ale debitorului”.

Din categoria aplicațiilor divizibilității patrimoniului, amintim:

– în cazul regimului comunității legale, în patrimoniul soților se găsesc bunuri comune și bunuri proprii. Astfel, potrivit art. 339 C. civ., „bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților”.

Articolul 340 C. civ. enumeră bunurile proprii ale fiecărui soț:

- bunurile dobândite prin moștenire legală, legat sau donație, cu excepția cazului în care dispunătorul a prevăzut, în mod expres, că ele vor fi comune;
- bunurile de uz personal;
- bunurile destinate exercitării profesiei unuia dintre soți, dacă nu sunt elemente ale unui fond de comerț care face parte din comunitatea de bunuri;
- drepturile patrimoniale de proprietate intelectuală asupra creațiilor sale și asupra semnelor distinctive pe care le-a înregistrat;
- bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții și alte asemenea bunuri;

- indemnizația de asigurare și despăgubirile pentru orice prejudiciu material sau moral adus unuia dintre soți;
  - bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum și bunul dobândit în schimbul acestora;
  - fructele bunurilor proprii;
- în cazul moștenirii, art. 1114 alin. (2) C. civ. prevede că „moștenitorii legali și legatarii universali sau cu titlu universal răspund pentru datoriile și sarcinile moștenirii numai cu bunurile din patrimoniul succesoral, proporțional cu cota fiecăruia”;
- în cazul partajului succesoral, potrivit art. 1156 alin. (1) C. civ., creditorii personali ai unui moștenitor nu pot urmări, înainte de partaj, partea acestuia din bunurile moștenirii.

e) *Patrimoniul este intransmisibil*, în sensul că o persoană nu poate transmite, prin acte juridice între vii, întreg patrimoniul său. Astfel, o persoană fizică sau juridică poate transmite prin acte juridice între vii unul sau mai multe drepturi din patrimoniul său, însă nu întreg patrimoniul.

Transmisiunea patrimoniului în integralitatea lui poate avea loc numai la decesul unei persoane fizice, respectiv în caz de încetare a unei persoane juridice.

## 4. Funcțiile patrimoniului

### 4.1. Patrimoniul constituie garanția comună a creditorilor chirografari

Garanția comună a creditorilor chirografari asupra patrimoniului debitorului este instituită de art. 2324 alin. (1) C. civ., potrivit căruia „cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi”.

Astfel, față de creditorii chirografari, adică acei creditori care nu au o garanție reală, debitorul răspunde cu bunurile sale prezente și viitoare, deci, cum se spunea metaforic, patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari.

Garanția comună (gajul general) privește toate bunurile urmăribile ale debitorului din momentul executării silite, indiferent de modificările petrecute în patrimoniul debitorului de la data nașterii creanței și până la data executării silite.

Obiectul garanției comune (dreptului de gaj general al creditorilor chirografari) îl constituie însuși patrimoniul debitorului, iar nu bunuri concrete, individualizate din acest patrimoniu. Astfel, debitorul poate să înstrăineze bunuri din patrimoniu ori să dobândească alte bunuri, actele de dispoziție ale debitorului cu privire la aceste bunuri fiind opozabile creditorilor chirografari, cu excepția acelor acte juridice prin care le sunt fraudate interesele. Dacă actele de înstrăinare au caracter fraudulos, creditorii chirografari se pot prevala de dispozițiile art. 1562 alin. (1) C. civ. ce reglementează acțiunea revocatorie. Astfel, potrivit articolului menționat, „dacă dovedește un prejudiciu, creditorul poate cere să fie declarate inopozabile față de el actele juridice încheiate de debitor în fraudă drepturilor sale, cum sunt cele prin care debitorul își creează sau își mărește o stare de insolvabilitate”.

Desigur că, așa cum s-a subliniat, patrimoniul constituie garanția comună nu numai pentru creditorii chirografari, ci și pentru creditorii privilegiați, precum și pentru cei care au garanții reale<sup>[1]</sup>.

Codul civil reglementează și situația în care creanța s-a născut în legătură cu o anumită masă din patrimoniul unei persoane, caz în care devin aplicabile dispozițiile art. 2324 alin. (3) sau, după caz, art. 2324 alin. (4) C. civ.

Trebuie amintit și art. 2325 C. civ., care oferă posibilitatea creditorului și debitorului de a conveni limitarea dreptului creditorului de a urmări bunurile care nu îi sunt ipotecate.

## **4.2. Patrimoniul explică și permite subrogația reală cu titlu universal**

În dreptul nostru civil, subrogația (înlocuirea) este de două feluri: personală și reală.

*Subrogația este personală* atunci când o persoană ia locul altei persoane, în calitate de titular al unui drept.

*Subrogația reală* presupune substituirea (înlocuirea) unui bun cu un alt bun.

Subrogația reală poate fi, la rândul său, de două feluri: cu titlu universal și cu titlu particular.

---

<sup>[1]</sup> Pentru dezvoltări, a se vedea V. STOICA, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. 2, Ed. C.H. Beck, București, 2013, p. 27.

*Subrogația reală cu titlu universal* se raportează la cuprinsul întregului patrimoniu, făcându-se abstracție de individualitatea bunului care iese din patrimoniu și a celui care îl înlocuiește.

Vom reține că subrogația reală cu titlu universal:

– se produce automat, fără a fi nevoie ca o dispoziție legală să o prevadă în mod expres;

– interferează cu funcția prezentată anterior, realizându-i conținutul, deoarece locul bunului înstrăinat va fi luat de cel primit, așa încât creditorii chirografari vor putea să urmărească, la scadență, bunurile concrete ce se vor afla în patrimoniul debitorului în momentul declanșării executării silite;

– este în strânsă legătură cu divizibilitatea patrimoniului, în sensul că, în cazul unui patrimoniu divizat, înlocuirea se produce în cadrul aceleiași mase patrimoniale.

*Subrogația reală cu titlu particular*, spre deosebire de cea cu titlu universal, operează numai atunci când legea o prevede în mod expres și privește un bun determinat.

Există mai multe cazuri de subrogație reală cu titlu particular, dintre care amintim:

– în cazul partajului poate avea loc o strămutare a garanțiilor, așa cum rezultă din art. 682 C. civ., potrivit căruia „garanțiile constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți se strămută de drept asupra bunului atribuit acestuia sau, după caz, a sumelor de bani care i-au fost atribuite prin partaj”;

– în cazul încetării dreptului de suprafață, art. 699 alin. (3) C. civ. prevede că ipotecile care grevează dreptul de suprafață se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarul terenului în cazul în care acesta dobândește dreptul de proprietate asupra construcției edificate de suprafațiar, prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului, se extind de drept asupra terenului în cazul în care suprafațiarul este obligat să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construcția sau se strămută de drept asupra materialelor atunci când constructorul refuză să cumpere terenul, repunându-l în situația anterioară;

– art. 699 alin. (4) C. civ. precizează că ipotecile constituite cu privire la teren se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul în care suprafațiarul este obligat să cumpere terenul la valoarea de circulație pe care acesta ar fi avut-o dacă nu ar fi existat construc-

ția sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul constructorul refuză să cumpere terenul, repunându-l în situația anterioară;

– în cazul distrugerii integrale sau parțiale a bunului ce face obiectul uzufructului, art. 748 alin. (2) C. civ. prevede că „uzufructul va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului”;

– în cazul strămutării garanției, art. 2330 C. civ. stabilește că, „dacă bunul grevat a pierit ori a fost deteriorat, indemnizația de asigurare sau, după caz, suma datorată cu titlu de despăgubire este afectată la plata creanțelor privilegiate sau ipotecare, după rangul lor. Sunt afectate plățile acelorași creanțe sumele datorate în temeiul exproprierii pentru cauză de utilitate publică sau cu titlu de despăgubire pentru îngrădiri ale dreptului de proprietate stabilite prin lege”;

– în cazul înstrăinării bunului ipotecat, art. 2393 C. civ. prevede că „cel care achiziționează un bun în cursul obișnuit al activității unei întreprinderi care înstrăinează bunuri de același fel dobândește bunul liber de ipotecile constituite de înstrăinător, chiar dacă ipoteca este perfectă, iar dobânditorul cunoaște existența acesteia. În acest caz, ipoteca se strămută asupra prețului sau altor bunuri rezultate din înstrăinarea bunului ipotecat”;

– în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, ipoteca și privilegiul se strămută de drept asupra despăgubirilor stabilite prin hotărâre judecătorească și care trebuie plătite de către expropriator expropriatului [art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată].

### **4.3. Patrimoniul explică și permite transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal**

Transmisiunea este *universală* atunci când întreg patrimoniul unei persoane se transmite către o altă persoană.

Transmisiunea este *cu titlu universal* atunci când se transmite o fracțiune din patrimoniu.

Această ultimă funcție a patrimoniului trebuie analizată distinct, după cum este vorba de o persoană fizică sau o persoană juridică.

Astfel, la decesul unei persoane fizice, se transmit nu drepturile și obligațiile acesteia privite izolat, ci toate drepturile și obligațiile ce au aparținut subiectului de drept respectiv, ca o universalitate sau ca o fracțiune din

universalitate, după cum transmisiunea se face către un singur moștenitor (legal ori, după caz, legatar universal) sau către mai mulți moștenitori (legali ori legatari universali sau cu titlu universal).

În cazul persoanei juridice, trebuie distins între reorganizarea prin divizare și celelalte forme de reorganizare a persoanei juridice.

Potrivit art. 236 alin. (3) C. civ., „divizarea parțială constă în desprinderea unei părți din patrimoniul unei persoane juridice, care continuă să existe, și în transmiterea acestei părți către una sau mai multe persoane juridice care există sau care se înființează în acest mod”, deci, în cazul divizării parțiale are loc o transmisiune cu titlu universal.

Tot o transmisiune cu titlu universal are loc și în cazul divizării totale, deoarece, deși persoana juridică supusă acestui mod de reorganizare își încetează existența, patrimoniul care a aparținut acesteia se împarte „între două sau mai multe persoane juridice care există deja sau care se înființează prin divizare” [art. 236 alin. (2) C. civ.].

În schimb, în cazul fuziunii, indiferent că ar fi vorba de absorbție sau contopire, are loc o transmisiune universală, ca de altfel și în cazul transformării. Astfel, în cazul absorbției, drepturile și obligațiile (adică întreg patrimoniul) persoanei juridice absorbite se transferă în patrimoniul persoanei juridice care o absoarbe [art. 235 alin. (1) C. civ.], în cazul contopirii persoanelor juridice, drepturile și obligațiile acestora se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou-înființate [art. 235 alin. (2) C. civ.], iar în cazul transformării, drepturile și obligațiile persoanei juridice care și-a încetat existența se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou-înființate, cu excepția cazului în care prin actul prin care s-a dispus transformarea se prevede altfel [art. 241 alin. (2) C. civ.].

Subliniem că între transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal nu există deosebiri de ordin calitativ, ci numai de ordin cantitativ.

În lipsa conceptului de patrimoniu, ca totalitate de drepturi și obligații patrimoniale, nu s-ar putea explica de ce în cazul transmisiunii universale sau cu titlu universal se transmit nu numai drepturile patrimoniale, ci și obligațiile patrimoniale.

## **5. Enumerarea drepturilor reale principale**

Din art. 551 și art. 552 C. civ. rezultă că sunt drepturi reale principale:

– dreptul de proprietate, în cele două forme, anume dreptul de proprietate privată și dreptul de proprietate publică;

– dreptul de superficie;

– dreptul de uzufruct;

– dreptul de uz;

– dreptul de abitație;

– dreptul de servitute;

– dreptul de administrare;

– dreptul de concesiune;

– dreptul de folosință;

– alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter.