

CUPRINS

Abrevieri	7
-----------------	---

Capitolul I

Considerații generale privind dreptul de proprietate

privată	9
1. Noțiunea și definiția dreptului de proprietate privată.....	9
2. Conținutul dreptului de proprietate privată	13
2.1. Aspecte generale	13
2.2. Posesia	13
2.3. Folosința	14
2.4. Dispoziția	14
3. Caracterele dreptului de proprietate privată	15
3.1. Aspecte generale	15
3.2. Caracterul absolut	15
3.3. Caracterul exclusiv	16
3.4. Caracterul perpetuu.....	16

Capitolul II

Privire generală asupra modalităților dreptului de

proprietate privată	18
1. Noțiune și definiție.....	18
2. Clasificarea modalităților dreptului de proprietate.....	19
3. Proprietatea rezolubilă	20
3.1. Noțiune și definiție.....	20
3.2. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate pendinte conditione	21
3.3. Exercițarea atributelor dreptului de proprietate eveniente conditione	22
3.4. Cazuri de proprietate rezolubilă.....	22
3.4.1. Voința părților	22
3.4.2. Voința legiuitorului	23

3.4.2.1. Condiția rezolutorie în contractele sinalagmatice	23
3.4.2.2. Revocarea donației între soți	24
3.4.2.3. Revocarea donației pentru caz de naștere a unui copil	25
3.4.2.4. Acțiunea în rectificare împotriva terților dobânditori	25
3.4.2.5. Vânzarea cu pact de răscumpărare	29
3.4.3. Situații controversate	31
3.4.3.1. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate de o persoană cu materiale proprii pe terenul altei persoane	31
3.4.3.2. Desființarea dreptului de proprietate al persoanelor care au dobândit acest drept prin constituire, în temeiul legilor funciare, ca urmare a neîndeplinirii cerințelor impose de Legea nr. 18/1991	35
4. Proprietatea anulabilă	37
4.1. Noțiune și definiție	37
4.2. Validarea actului juridic. Efecte	38
4.3. Anularea actului juridic. Efecte	40
5. Proprietatea inalienabilă	41
5.1. Noțiune și definiție	41
5.2. Inalienabilitatea legală	41
5.3. Inalienabilitatea convențională	43
5.4. Domeniu de aplicare	46
5.5. Condiții de valabilitate ale clauzei de inalienabilitate	46
5.5.1. Conformitatea clauzei cu ordinea publică și cu bunele moravuri	47
5.5.2. Caracterul temporar al clauzei de inalienabilitate	47
5.5.3. Existența unui interes serios și legitim	49
5.6. Efectele clauzei de inalienabilitate	49
5.7. Ridicarea clauzei de inalienabilitate	50
5.8. Sancțiunea încălcării clauzei de inalienabilitate	50
5.9. Condiții de opozabilitate a clauzei de inalienabilitate	51

6. Proprietatea fiduciară	52
6.1. Noțiune și definiție.....	52
6.2. Condiții de valabilitate.....	53
6.2.1. Părțile contractului de fiducie.....	53
6.2.2. Caracterul solemn.....	55
6.2.3. Caracterul temporar	56
6.2.4. Mențiuni obligatorii.....	57
6.2.5. Condiția înregistrării.....	58
6.2.6. Condiții de opozabilitate.....	58
6.3. Efectele contractului de fiducie	59
6.3.1. Masa patrimonială fiduciară	59
6.3.2. Obligațiile fiduciarului	60
6.3.2.1. Obligația de a da socoteală.....	60
6.3.2.2. Obligația de a răspunde pentru prejudicii	61
6.3.3. Obligația constitutorului de a-l remunera pe fiduciar.....	61
6.4. Înlocuirea fiduciarului.....	61
6.5. Încetarea contractului de fiducie.....	62
6.5.1. Denunțarea unilaterală și revocarea contractului.....	62
6.5.2. Renunțarea la contract	63
6.5.3. Insolvența fiduciarului.....	63
6.5.4. Împlinirea termenului sau realizarea scopului prevăzut în contract	63
6.5.5. Efectele încetării contractului de fiducie	64
7. Proprietatea periodică.....	64
7.1. Noțiune și definiție.....	64
7.2. Natura juridică a proprietății periodice	67
7.3. Proprietatea periodică – variantă a coproprietății forțate	68
7.4. Izvoarele proprietății periodice.....	69
7.5. Drepturile și obligațiile titularilor proprietății periodice.....	70
7.5.1. Drepturile titularilor proprietății periodice	71
7.5.2. Obligațiile titularilor proprietății periodice	72
7.6. Excluderea coproprietarilor	73
7.7. Încetarea proprietății periodice	74

8. Proprietatea comună.....	75
8.1. Noțiune. Aspecte generale. Formele proprietății comune.....	75
8.2. Proprietatea comună în devălmășie	76
8.2.1. Noțiune și cazuri.....	76
8.2.2. Exercitarea dreptului de proprietate comună în devălmășie.....	77
8.2.2.1. Regimul comunității legale reglementat de Codul familiei.....	77
8.2.2.2. Regimurile matrimoniale în noul Cod civil – considerații generale.....	79
8.2.2.3. Regimul comunității legale	84
8.2.2.4. Regimul separației de bunuri	89
8.2.2.5. Regimul comunității convenționale	92
8.2.3. Încetarea dreptului de proprietate comună în devălmășie.....	93
8.2.3.1. Încetarea proprietății comune devălmașe potrivit Codului familiei	93
8.2.3.2. Încetarea proprietății comune devălmașe potrivit noului Cod civil.....	94

Capitolul III

Considerații generale privind dreptul de proprietate

comună pe cote-părți	97
1. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți, modalitate a dreptului de proprietate.....	97
1.1. Noțiunea de proprietate comună pe cote-părți	97
1.2. Terminologie.....	98
1.3. Definiția dreptului de proprietate comună pe cote-părți	99
2. Natura juridică a dreptului de proprietate comună pe cote-părți	100
3. Repere istorice privind dreptul de proprietate comună pe cote-părți	104
3.1. Proprietatea comună la civilizațiile primitive	104
3.2. Proprietatea comună în dreptul roman - epoca prestatală	105

3.3. Proprietatea comună la romani în perioada statală	106
3.4. Proprietatea comună în Evul Mediu	110
3.5. Proprietatea comună în vechiul drept românesc	111
4. Trăsăturile dreptului de proprietate comună pe cote-părți	114
4.1. Precizări prealabile	114
4.2. Pluralitatea de subiecți	115
4.3. Cota-parte din dreptul de proprietate comună pe cote-părți al titularilor săi	116
4.4. Caracterul limitat al atributelor dreptului de proprietate comună pe cote-părți	118
4.5. Caracterul temporar al dreptului de proprietate comună pe cote-părți	119
4.6. Exercițarea simultană și concurentă a drepturilor coproprietarilor	120

Capitolul IV

Coproprietatea obișnuită	121
1. Principiile coproprietății obișnuite	121
2. Drepturile coproprietarilor	122
2.1. Exercițarea atributului posesiei de către coproprietari	122
2.2. Exercițarea atributului folosinței de către coproprietari	125
2.2.1. Exercițarea dreptului de a utiliza bunul - jus utendi - prin acte materiale	126
2.2.2. Partajul de folosință	129
2.2.3. Exercițarea dreptului de a utiliza bunul prin acte juridice	133
2.2.4. Exercițarea dreptului de a culege fructele - jus fruendi	141
2.3. Exercițarea atributului dispoziției de către coproprietari	143
2.3.1. Dispoziția materială	143
2.3.2. Dispoziția juridică	144
2.3.3. Exercițarea drepturilor coproprietarilor asupra cotei-părți ideale din dreptul de proprietate	152
3. Obligațiile coproprietarilor în cazul coproprietății obișnuite	157

Capitolul V

Partajul	159
1. Modurile de încetare a coproprietății	159
2. Noțiune și definiție	160
3. Dreptul de a cere partajul	161
3.1. Temeiul legal	161
3.2. Imprescriptibilitatea dreptului de a cere partajul	161
3.3. Natura juridică a dreptului de a cere partajul	165
3.4. Titularii dreptului de a cere partajul	168
3.5. Exercițarea dreptului de a cere partajul pe calea acțiunii oblice	168
3.6. Impedimente în calea partajului	170
3.6.1. Uzucapiunea	170
3.6.2. Existența unui act de împărțeală	172
3.6.3. Autorizația de construire	174
4. Obiectul partajului	175
4.1. Masa partajabilă	175
4.2. Partajul total și partajul parțial	176
5. Felurile partajului	177
5.1. Aspecte generale	177
5.2. Partajul convențional	178
5.3. Partajul judiciar	181
5.3.1. Considerații generale	181
5.3.2. Împărțeala în natură	182
5.3.3. Împărțeala prin atribuirea bunului comun	187
5.3.4. Împărțeala prin vânzare	190
6. Efectele partajului	191
6.1. Efectul declarativ al partajului în vechiul Cod civil	191
6.2. Consecințele efectului declarativ al partajului	192
6.3. Efectul constitutiv al partajului în noul Cod civil	194
7. Obligația de garanție între copărtăși	196
8. Desființarea partajului	197
8.1. Noțiuni generale	197
8.2. Nulitatea relativă a partajului	198
8.3. Nulitatea absolută a partajului	201
8.4. Efectele desființării partajului	202

Capitolul VI

Coproprietatea forțată	203
1. Noțiune și definiție	203
2. Caracterele coproprietății forțate	205
2.1. Caracterul forțat	205
2.2. Caracterul perpetuu	205
2.3. Caracterul accesoriu	206
3. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	207
4. Încetarea coproprietății forțate	211
5. Cazurile de coproprietate forțată	212
6. Coproprietatea forțată asupra despărțiturilor comune	214
6.1. Aspecte generale	214
6.2. Dovada coproprietății asupra despărțiturilor comune	215
6.2.1. Titlul	216
6.2.2. Uzucapiunea	217
6.2.3. Presumpția de comunitate și presumpțiile de necomunitate	217
6.3. Cesiunea forțată a coproprietății zidului	221
6.4. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra despărțiturilor comune	224
7. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune	229
7.1. Aspecte generale. Condiții	229
7.2. Drepturile și obligațiile coproprietarilor asupra lucrurilor comune	231
7.3. Coproprietatea forțată asupra lucrurilor comune și dreptul de servitute asupra acestora	232
8. Coproprietatea forțată asupra bunurilor care au aparținut formelor asociative	232
8.1. Reglementare	232
8.2. Subiectele dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	233
8.3. Obiectul dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	234
8.4. Particularitățile dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	235

8.5. Exercițarea dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative	236
8.5.1. Posesia și folosința	236
8.5.2. Dispoziția.....	237
8.6. Încetarea dreptului de coproprietate forțată asupra terenurilor ce au aparținut formelor asociative.....	238
9. Dreptul de coproprietate forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	240
9.1. Reglementare	240
9.2. Noțiune și definiție.....	241
9.3. Obiectul coproprietății forțate asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	243
9.4. Natura juridică a coproprietății forțate asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	247
9.5. Asociația de proprietari.....	248
9.6. Drepturile și obligațiile coproprietarilor	254
9.6.1. Drepturile și obligațiile asupra proprietății individuale. Limitele dreptului de proprietate asupra proprietății individuale	254
9.6.2. Drepturile și obligațiile asupra proprietății comune. Limitele dreptului de proprietate asupra proprietății comune	258
9.7. Încetarea dreptului de coproprietate forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe apartamente sau spații cu altă destinație	263
10. Dreptul de coproprietate forțată asupra amintirilor de familie.....	265

Capitolul VII

Scurte considerații privind natura juridică a bunurilor

dobândite de concubini	269
1. Noțiune.....	269
2. Parteneriatul civil și concubinajul în lumina noului Cod civil	270

Proprietatea comună pe cote-părți în doctrină și jurisprudență 303

3. Natura juridică a bunurilor dobândite de concubini.....	271
3.1. Dreptul de proprietate comună pe cote-părți al concubinilor	271
3.2. Dreptul de proprietate comună în devălmășie al concubinilor	274
4. Dovada calității de bun comun.....	277
5. Logodna	280
5.1. Noțiune	280
5.2. Logodna și concubinajul	281
Bibliografie	285