

Prof. Loredana Adelina Pădure

---

CURS DE DREPT CIVIL  
DREPTURI REALE

## **Editura ZVEN**

str. Boerescu Zaharia, nr. 2, R3/3

130059, Târgoviște, Dâmbovița

tel/fax: 0345 401 330; mobil: 0765 464 304

**zven.print@gmail.com | www.zven.ro**

Editor – Ion Anghel

Procesare text – Roxana Ghine

Tehnoredactare – George Albu

Coperta – autoarea

**PĂDURE, LOREDANA ADELINA**

**Curs de drept civil. Drepturi reale / Prof. Loredana**

Adelina Pădure. Târgoviște: Editura ZVEN, 2020

ISBN 978-606-8955-64-3

34

**Prof. Loredana Adelina Pădure**

# CURS DE DREPT CIVIL

DREPTURI REALE



Târgoviște, 2020

Copyright © 2020 LOREDANA ADELINA PĂDURE. All rights reserved

---

Acest volum este protejat prin copyright. Reproducerea integrală sau parțială, multiplicarea prin orice mijloace și sub orice formă, fără permisiunea scrisă a deținătorului copyright-ului reprezintă o încălcare a legislației cu privire la protecția proprietății intelectuale și se pedepsesc conform legilor în vigoare.

---

### **Noțiunea de patrimoniu**

Potrivit art. 31 C.civ., 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.

Patrimoniul reprezintă totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică ce aparțin unui subiect de drept, dar nu și acele drepturi nepatrimoniale, precum dreptul la nume (art. 82 C.civ.), dreptul la viață privată (art. 71 C.civ.), dreptul la demnitate (art. 72 C.civ.).

Deși aceste drepturi sunt excluse din patrimoniul unei persoane, prin încălcarea lor, cauzându-se un prejudiciu, ia naștere dreptul de creanță împotriva autorului faptei ilicite, ce constă în repararea prejudiciului produs.

### **Elementele patrimoniului**

Patrimoniul este alcătuit din două elemente, latura activă (activul patrimonial) și latura pasivă (pasivul patrimonial).

Activul patrimonial se împarte, din punct de vedere economic în capitaluri și venituri și cuprinde toate drepturile patrimoniale, cele care sunt exprimabile pecuniar (drepturi reale, precum dreptul de proprietate asupra anumitor bunuri, sau drepturi de creanță (drepturi personale), precum dreptul de a încasa chiria pentru bunul dat în locațiune.

Capitalul reprezintă expresia valorică a unor bunuri (producătoare sau neproducătoare de venituri) care fac parte din patrimoniul unei persoane.

Veniturile reprezintă resurse periodice care sunt realizate de o anumită persoană și care fac să intre în patrimoniul acesteia valori în bani și pot fi reprezentate de sume de bani obținute din exploatarea unui bun productiv, precum chiriile, dividendele, dobânzile, dar și bunuri în natură (produse obținute prin arendarea unei suprafețe).

Pasivul patrimonial este alcătuit din toate datoriile (obligația de a da sau de a face) evaluabile pecuniar pe care le are o anumită persoană.

### **Caracterele juridice ale patrimoniului**

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

Astfel, drepturile și obligațiile care alcătuiesc patrimoniul sunt legate între ele, formând un tot unitar (sau o grupare de mase de bunuri, cu regimuri juridice distincte). 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.

Conform articolul 541 C.civ., „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”.

b) Orice persoană are un patrimoniu, conform art. 31 C.civ. care se poate dobândi chiar înainte de nașterea persoanei fizice, conform art. 36 C.civ., „drepturile copilului sunt recunoscute de la concepțiune, însă numai dacă el se naște viu”.

c) Patrimoniul este unic, oricât de multe drepturi și obligații s-ar include în acesta, un subiect de drept fiind 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 (...)”.

Dacă o persoană fizică deține calitatea de asociat unic al unei societăți comerciale cu răspundere limitată, aceasta 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, conform art. 187 C.civ., „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. Deși este unic, elementele sale nu au unul și același regim juridic, ci, se împarte în mai multe grupe, mase, categorii de drepturi și obligații, fiecare având un regim juridic propriu. Potrivit art. 31 alin. (2) C.civ., patrimoniul „poate face obiectul unei diviziuni sau afectațiunii numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege”.

Patrimoniile de afectațiune sunt „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”.

Patrimoniul unei persoane poate cuprinde mai multe mase patrimoniale, constituite în condițiile legii, printre care masa patrimonială de afectațiune (diviziunea patrimoniului care cuprinde bunurile afectate exercitării unei profesii autorizate) și masa patrimonială fiduciară.

Fiducia conform art. 773, este „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 fiduciarari 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”.

„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”. Conform art.32 C. civ., un astfel de transfer dintr-o masă patrimonială în alta nu constituie o înstrăinare.

În cazul constituirii patrimoniului profesional individual, conform art. 33 alin. (1) C.civ., „constituirea masei patrimoniale afectate exercitării în mod individual a unei profesii autorizate se stabilește prin actul încheiat de titular, cu respectarea condițiilor de formă și de publicitate prevăzute de lege”. Această regulă se aplică și în cazul măririi sau micșorării patrimoniului profesional individual.

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.

Conform articolului 2324 alin. (3) C.civ. „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) 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”.

Categoria aplicațiilor divizibilității patrimoniului:

A) În cazul regimului comunității legale, în patrimoniul soților se găsesc bunuri comune și bunuri proprii. 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, bunurile de uz personal,

bunurile destinate exercitării profesiei unuia dintre soți, 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, și fructele bunurilor proprii;

B) În cazul moștenirii, conform art. 1114 alin. (2) C.civ. „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”.

e) Patrimoniul este netransmisibil, o persoană neputând transmite, prin acte juridice între vii, întreg patrimoniul său, ci doar unul sau mai multe drepturi din patrimoniul său.

Transmisiunea patrimoniului în integralitatea lui are loc numai la decesul unei persoane fizice, sau în caz de încetare a unei persoane juridice.

### **Funcțiile patrimoniului**

#### **Patrimoniul constituie gajul general al creditorilor chirografari**

Conform dispozițiilor art. 2324 alin. (1) C.civ., Gajul general al creditorilor chirografari asupra patrimoniului debitorului este instituit „cel care este obligat personal răspunde cu toate bunurile sale mobile și imobile, prezente și viitoare. Ele servesc drept garanție comună a creditorilor săi”.

Față de creditorii chirografari, cei care nu au o garanție reală, debitorul răspunde cu bunurile sale prezente și viitoare, deci creditorii chirografari au ca garanție un drept de gaj general.

Gajul general privește toate bunurile debitorului din momentul executării silite, indiferent de modificările petrecute în patrimoniul debitorului de la data nașterii creanței și până la data executării silite.

Obiectul dreptului de gaj general al creditorilor chirografari îl constituie însuși patrimoniul debitorului, ci nu bunuri concrete, individualizate din acest patrimoniu. 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. Conform art. 1562 alin. (1) C.civ., dacă actele de înstrăinare au caracter fraudulos, creditorii chirografari au la



îndemână acțiunea revocatorie, „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”.

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.

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

Subrogația sau înlocuirea este de două feluri personală, când o persoană ia locul altei persoane, în calitate de titular al unui drept și reală care presupune substituirea (înlocuirea) unui bun cu un alt bun.

Subrogația reală este de două feluri, cu titlu universal la cuprinsul întregului patrimoniu, și cu titlu particular care operează numai atunci când legea o prevede în mod expres și privește un bun determinat.

Subrogația reală cu titlu universal se produce automat, fără a fi nevoie ca o dispoziție legală să o prevadă în mod expres, se 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 și este în strânsă legătură cu divizibilitatea patrimoniului, în sensul că, în cazul unui patrimoniu divizat, înlocuirea se produce în cadrul aceleiași mase patrimoniale.

Există mai multe cazuri de subrogație reală cu titlu particular, în cazul distrugerii integrale sau parțiale a bunului ce face obiectul uzufructului, art. 748 alin. (2) C.civ., în cazul strămutării garanției, art. 2330 C.civ. stabilește că, în cazul înstrăinării bunului ipotecat, art. 2393 C.civ., în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, art. 28 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, republicată.

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

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

Transmisiunea este cu titlu universal atunci când se transmite o fracțiune din patrimoniu și este diferită pentru o persoană fizică sau o persoană juridică.

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, dar 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.

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” conform art. 236 alin. (2) C.civ..

În cazul fuziunii, și a transformării, are loc o transmisiune universală. În cazul absorbției, drepturile și obligațiile, deci întreg patrimoniul persoanei juridice absorbite se transferă în patrimoniul persoanei juridice care o absoarbe conform art. 235 alin. (1) C.civ., în cazul contopirii persoanelor juridice, drepturile și obligațiile acestora se transferă în patrimoniul persoanei juridice nou-înființate conform 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 conform art. 241 alin. (2) C.civ..

Între transmisiunea universală și transmisiunea cu titlu universal nu există deosebiri de ordin calitativ, ci doar de ordin cantitativ.

### **Drepturile reale principale**

- Conform art. 551 și art. 552 C.civ. drepturi reale principale sunt dreptul de proprietate privată și 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.

### **Dreptul de proprietate. Considerații generale**

#### **Noțiunea de proprietate și de drept de proprietate**

Din punct de vedere economic, proprietatea exprimă o relație socială de apropiere a unor lucruri, în mod direct și nemijlocit.

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate reprezintă un ansamblu de atribute ocrotite juridic, în temeiul cărora titularul dreptului își poate satisface interesele sale legate de apropierea unui lucru.

Dreptul de proprietate este un drept subiectiv care dă expresie aproprierii unui lucru, permițând titularului său să exercite posesia, să folosească și să dispună de acel lucru, în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de proprietate poate avea ca obiect numai un lucru corporal, iar, după cum acest lucru este mobil sau imobil, se face deosebire între proprietatea mobilă și proprietatea imobiliară. Acesta este cel mai întins și complet drept subiectiv asupra unui lucru, este încorporat și materializat în obiectul său, deci se confundă cu lucrul ce îi formează obiectul.

Noțiunea de proprietate, pe lângă înțelesul de drept real asupra unui lucru corporal, mai poate fi și de obiect al dreptului de proprietate, desemnând lucrul asupra căruia poartă dreptul de proprietate.

Noțiunea de proprietate este extinsă și la lucruri incorporale, vorbindu-se despre așa-numitele proprietăți incorporale, care poartă asupra unor bunuri a căror existență depinde de activitatea și de puterea creatoare a omului, fie dintr-o activitate în curs, fie dintr-o activitate trecută și materializată în creații spirituale.

#### **Formele dreptului de proprietate**

Articolul 552 C.civ. preia prevederile art. 136 alin. (1) din Constituție, care prevede că „proprietatea este publică sau privată”, în timp ce alin. (2) al aceluiași articol din Constituție dispune că „proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale”.

Așadar, există două feluri ale dreptului de proprietate și anume dreptul de proprietate publică și dreptul de proprietate privată.

#### **Dreptul de proprietate privată. Noțiune**

Dreptul de proprietate privată este acel drept subiectiv asupra unor bunuri, în temeiul căruia titularul său exercită posesia, folosința și