



Digitally signed by  
Technical Scientific  
Library, TUM  
Reason: I attest to the  
accuracy and integrity of  
this document



**UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI**

**Angelina TĂLĂMBUȚĂ**

**DREPT CIVIL  
DREPTURILE REALE  
ȘI DEZMEMBRĂMINTELE SALE**

**SUPORT DE CURS**

**Chișinău  
2023**

**UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI**

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU  
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT  
ȘI EVALUAREA IMOBILULUI**

**DREPT CIVIL  
DREPTURILE REALE  
ȘI DEZMEMBRĂMINTELE SALE**

**SUPPORT DE CURS**

**Chișinău  
Editura „Tehnica-UTM”  
2023**

**CZU 347.2(075.8)**

**T 14**

Lucrarea a fost discutată și aprobată pentru editare la Consiliul Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, proces-verbal nr. 8 din 15.05.2023.

Suportul de curs *Drept civil. Drepturile reale și dezmembrămintele sale* este destinat studenților specialității *Drept*. Obiectivul general al cursului constă în formarea/dezvoltarea competențelor/abilităților conform standardului de formare profesională a adulților, reieșind din Cadrul European și cel Național al Calificărilor, cu un grad mai înalt și complex al tematicii atât pentru orele de curs, cât și pentru cele de seminar, cunoașterea reglementărilor din domeniul dreptului de proprietate și a soluționării litigiilor civile ce țin de proprietate, în scopul utilizării cunoștințelor dobândite în practică în cadrul viitoarei cariere profesionale.

Elaborare: conf. univ., dr. Angelina Tălămbuță

Recenzenți: conf. univ., dr. Ina BOSTAN

conf. univ., dr. Veronica GÎSCA

**DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM**

**Tălămbuță, Angelina.**

Drept civil. Drepturile reale și dezmembrămintele sale: suport de curs/  
Angelina Tălămbuță; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea  
Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și  
Evaluarea Imobilului.

– Chișinău: Tehnica-UTM, 2023. – 295 p.

Referințe bibliogr. la sfârșitul temelor. – 50 ex.

## CUPRINS

<b>PRELIMINARII</b> .....	7
<b>Tema 1. CONSIDERAȚIUNI GENERALE PRIVIND DREPTURILE REALE</b> .....	9
1.1. Introducere în studiul drepturilor reale .....	10
1.2. Recapitularea chestiunilor conexe din cadrul părții generale.....	12
1.3. Distincția bunuri mobile–bunuri imobile .....	17
1.4. Distincția drepturi reale–drepturi de creanță .....	20
<b>Tema 2. TEORIA GENERALĂ A PATRIMONIULUI</b> .....	24
2.1. Noțiunea de patrimoniu. Bunurile – părți componente ale patrimoniului .....	24
2.2. Caracterele juridice ale patrimoniului .....	37
2.3. Funcțiile patrimoniului .....	41
2.4. Conținutul patrimoniului .....	47
<b>Tema 3. TEORIA GENERALĂ A POSESIEI</b> .....	53
3.1. Noțiunea și elementele posesiei .....	53
3.2. Dobândirea și pierderea posesiei .....	60
3.3. Calitățile și viciile posesiei .....	63
3.4. Efectele posesiei .....	69
<b>Tema 4. DREPTUL DE PROPRIETATE</b> .....	80
4.1. Proprietatea și dreptul de proprietate .....	80
4.2. Conținutul dreptului de proprietate .....	83
4.3. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate .....	88
4.4. Obiectul dreptului de proprietate .....	92

<b>Tema 5. FORMELE DREPTULUI DE PROPRIETATE</b> .....	99
5.1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de proprietate publică .....	99
5.2. Noțiunea și caracterele dreptului de proprietate privată ..	104
<b>Tema 6. MODURILE DE DOBÂNDIRE A DREPTULUI DE PROPRIETATE</b> .....	111
6.1. Noțiunea și clasificarea modurilor de dobândire a dreptului de proprie .....	111
6.2. Ocupațiunea .....	115
6.3. Accesiunea .....	117
6.4. Uzucapiunea .....	123
6.5. Alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate .....	129
<b>Tema 7. PIERDEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE</b> .....	140
7.1. Temeiurile pierderii dreptului de proprietate .....	140
7.2. Îngrădirile și restricțiile dreptului de proprietate .....	143
7.3. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică .....	146
<b>Tema 8. MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE</b> .....	154
8.1. Noțiuni generale privind modalitățile dreptului de proprietate .....	154
8.2. Proprietatea rezolubilă .....	154
8.3. Proprietatea anulabilă .....	156
8.4. Proprietatea comună .....	158
8.5. Proprietatea periodică .....	178

<b>Tema 9. APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE</b> .....	185
9.1. Noțiunea și sistemul mijloacelor juridice de apărare a dreptului de proprietate .....	185
9.2. Acțiunea în revendicare .....	189
9.3. Acțiunea negatorie .....	193
9.4. Acțiunea în grănițuire .....	196
<b>Tema 10. DREPTUL DE VECINĂTATE</b> .....	206
10.1. Noțiunea dreptului de vecinătate .....	206
10.2. Regulile speciale de folosire a apelor .....	208
10.3. Distanța pentru construcții, lucrări și plantații .....	213
10.4. Accesul pe terenul altei persoane .....	214
<b>Tema 11. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE. UZUFRACTUL</b> .....	220
11.1. Noțiunea de dezmembrământ al dreptului de proprietate .....	220
11.2. Noțiunea și caracterele juridice ale uzufructului .....	223
11.3. Drepturile și obligațiile uzufructuarului .....	226
11.4. Drepturile și obligațiile nudului proprietar .....	228
11.5. Modurile de stingere a uzufructului .....	230
<b>Tema 12. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE. DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE</b> .....	236
12.1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de uz .....	236
12.2. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de abitație.....	239

<b>Tema 13. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE. DREPTUL DE SERVITUTE .....</b>	<b>243</b>
13.1. Definiția servituții și caracterele juridice .....	243
13.2. Clasificarea servituțiilor .....	246
13.3. Exercițarea dreptului de servitute .....	250
13.4. Modurile de stingere a dreptului de servitute .....	251
<b>Tema 14. DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE. DREPTUL DE SUPERFICIE .....</b>	<b>255</b>
14.1. Noțiunea și caracterele juridice ale dreptului de superficie .....	255
14.2. Constituirea dreptului de superficie .....	261
14.3. Exercițarea dreptului de superficie .....	263
14.4. Stingerea dreptului de superficie .....	264
<b>Tema 15. GAJUL. NOȚIUNI GENERALE .....</b>	<b>269</b>
15.1. Dispoziții generale privind gajul .....	269
15.2. Obiectul de gaj .....	273
15.3. Temeiul apariției gajului .....	276
15.4. Înregistrarea și radierea gajului .....	285
15.5. Încetarea gajului .....	285
15.6. Gajul asupra bunurilor mobile .....	286

## PRELIMINARII

Prin acest suport de curs se dorește a constitui un fundament de bază al cunoștințelor necesare adresate studenților privind modul în care operează instituțiile dreptului civil, pornind de la elementul central al drepturilor reale – dreptul de proprietate. De la acest drept fundamental al persoanei se concretizează și se valorifică toate celelalte valori sociale ce sunt reglementate juridic, normativ, creând un cadru cât mai firesc de exercitare în societate. Pentru a iniția interesul studenților în aprofundarea materiei consacrate drepturilor reale, prezenta lucrare întrunește pozițiile și opiniile doctrinare ale mai multor lucrări de specialitate juridică privind aspectele similare consacrate drepturilor reale, precum și încearcă să transpună noile modificări normative ale Codului Civil al RM care asigură reglementarea și protecția mai completă a drepturilor civile ale membrilor societății în etapa actuală. Pentru o analiză exhaustivă a instituției drepturilor reale și dezmembrămintelor sale se recomandă ca prezentul suport de curs să fie consultat împreună cu bibliografia care îl însoțește a cărei consultare este obligatorie din această perspectivă.

Scopul suportului de curs *Drept civil. Drepturile reale și dezmembrămintele sale* este de a oferi studenților de la specialitatea *Drept*, precum și oricăror altor persoane interesate de problemele drepturilor reale un material didactic accesibil, prin intermediul căruia aceștia să conștientizeze modalitatea de valorificare și/sau apărare a drepturilor subiective, născute din raporturile juridice patrimoniale. Suportul de curs va fi util și practicienilor, mai ales la începutul carierei, care le va servi drept ghid la soluționarea problemelor teoretice expuse în această lucrare.

Obiectivul acestui curs îl constituie raporturile juridice patrimoniale în al cărui conținut intră toate drepturile reale: dreptul



de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de superficie. Studentul va fi orientat să găsească soluții la problemele practice, fiind puse la dispoziție nu doar materialul teoretic, legislația în vigoare privind alte drepturi reale, ci și aspectele practice în domeniu.

## Bibliografie

1. BAIEȘ S., ROȘCA N. *Drept civil. Drepturile reale principale*, Î.S.F.E.P. Chișinău: „Tipografia Centrală”, 2005.
2. BAIEȘ S., ROȘCA N. *Drept civil. Drepturile reale principale*. Chișinău: Tipografia Centrală, 2005. - 428 p.
3. BĂIEȘ S. *Fundamentarea teoretică a includerii instituției posesiunii în Codul Civil al Republicii Moldova*. În: Studii juridice, Chișinău, 2013.
4. BÎRSAN C. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Hamangiu, 2021. - 560 p.
5. BÎRSAN C., GAIȚĂ M., PIVNICERU M. *Drept civil. Drepturile reale*. Iași: Institutul European, 1997. - 247 p.
6. CERCEL S. *Drept civil. Patrimoniul. Posesia. Proprietatea*. Craiova: Universitaria, 2002. - 248 p.
7. CERNEA E., MOLCUȚ E. *Istoria statului și dreptului românesc*. București: Press Mihaela SRL, 1999. - 248 p.
8. CHELARU E. *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*. București: ALL Beck, 2000. - 316 p.
9. CIUTACU F. *Dreptul de proprietate și alte drepturi reale*. București: Lumina Lex, 2001. - 326 p.
10. Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.
11. Codul de Procedură Civilă al Republicii Moldova, nr.225 din 30.05.2003. În: Monitorul Oficial al RM, nr. 111 din 12.06.2003.
12. Codul Familiei Republicii Moldova, nr. 1316-XIV din

- 26.10.2000. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 47-48 din 26.04.2001.
13. Codul Familiei Republicii Moldova, nr. 1316-XIV din 26.10.2000. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 47-48 din 26.04. 2001.
14. Codul Funciar al Republicii Moldova, nr. 828-XII din 25.12.91, În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.107 din 04.09.2001.
15. Codul subsolului Republicii Moldova, nr.3 din 02.02.2009. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.75 din 17.04.2009.
16. Constituția Republicii Moldova, nr.1 din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.1 din 12.08.1994.
17. DANCIU E.T. *Privire istorică asupra evoluției proprietății în context politic*. În: Revista de Științe Juridice, nr. 4/2008, pp. 42-51.
18. DOBRE A. *Aspecte generale privind proprietatea și scurt istoric al proprietății*. În: Revista de științe Juridice, 2011, pp. 24-31.
19. DOGARU I., CERCEL S. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*. București: ALL BECK, 2003. - 428 p.
20. GÎSCA V. *Drept civil. Drepturi reale*. Chișinău: Print- Caro, 2022. - 246 p.
21. GÎSCA V. *Drept civil. Drepturi reale. Curs universitar*. Chișinău: Print-Caro, 2022.
22. GUȚAN M. *Istoria dreptului românesc*. Sibiu: Universitatea „Lucian Blaga”, 2004. - 236 p.
23. HANGA VL. *Istoria dreptului românesc. Drept cutumiar*. Iași: Minerva, 1993. - 214 p.
24. JORA C., CIOCHINA-BARBU I. *Drept civil. Drepturile reale*.

- București: Universul juridic, 2019. - 434 p.
25. Legea apelor Republicii Moldova, nr.272 din 23.12.2011.
  26. Legea cinematografilei Republicii Moldova, nr. 116 din 03.07.2014. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.217 din 01.08.2014.
  27. Legea culturii Republicii Moldova, nr.413 din 27.05.1999. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.83 din 05.08.1999.
  28. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 42 din 20.04.2000.
  29. Legea insolabilității Republicii Moldova, nr. 149 din 29.06.2012. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 193 din 14.09.2012.
  30. Legea muzeelor Republicii Moldova, nr. 262 din 07.12.2017. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.7 din 12.01.2018.
  31. Legea privind protejarea patrimoniului arheologic, nr.218 din 17.09.2010. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.235 din 03.12.2010.
  32. Legea Republicii Moldova privind ocrotirea monumentelor, nr.1530 din 22.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.326 din 21.10.2022.
  33. Legea Republicii Moldova privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, nr.280 din 27.12.2011. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.82 din 27.04.2011.
  34. MACOVEI L. *Codul Civil în 1624 de table*. Chișinău: Cartea, 2002. - 327 p.
  35. MUNTEANU C., RUJAN I.C. *Evoluția istorică și fundamentele filozofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*. În: Pandectele

- române, nr. 5/2005, 2005, pp. 312-320.
36. OPRÎȘAN C. *Regimul general al proprietății în România*. În: Studii de Drept Românesc nr. 1/1995, pp. 23-34.
  37. RĂDULESCU N.I. *Acțiunile posesorii în dreptul României întregite*. București: Întreprinderea de Arte Grafice Ștefan Marinescu, 1928.
  38. STOICA V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: C.H.Beck, 2017. - 248 p.
  39. STOICA V. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București: Ed. All Beck, 2000.
  40. ȘEINEANU L. *Dicționar universal al limbii române*. Chișinău, 1998, p. 937 .
  41. UNGUREANU O. *Drepturi reale*. București: Rosetti, 2001.
  42. UNGUREANU O., MUNTEANU C. *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*. București: Hamangiu, 2008. - 312 p.
  43. URS I., ISPAS P. *Drept civil. Teoria drepturilor reale*. București: Hamangiu, 2015. - 236 p.
  44. ZAMFIR R. *Profil istoric privind dreptul de proprietate privată*. În: *Dreptul*, nr. 1, 2013.