

## LEGISLATIE SI INFORMATII FOLOSITOARE

### ABITATIE

Persoana care beneficiaza de un drept de abitatie poate locui in respectivul imobil pe toata perioada cat dreptul de abitatie este constituit in favoarea sa.

Este reglementat de Codul civil, art. 572

### ACT

Document elaborat de o autoritate de stat, prin care se atesta un fapt, o obligatie, identitatea cuiva. Exista mai multe categorii de acte:

- Actul juridic este o manifestare de vointa a uneia sau mai multor persoane, cu scopul de a crea, de a modifica, sau de a stinge intre dansii drepturi si obligatii.
- Actul administrativ este actul care emana de la organele administrative si care poate fi: normativ, cand prin el se statornicesc norme juridice cu caracter general; individual, cand are drept scop nasterea, modificarea sau stingerea unor raporturi juridice concrete.
- Actul de administrare este actul prin care un bun este facut producator de venituri fara a fi instrainat.
- Act de dispozitie: act prin care se transmite sau se constituie un drept real privitor la un bun ori se renunta la un drept (de exemplu: proprietate, gaj, uzufruct etc.).
- Act procesual este actul de dispozitie al organului judiciar.

- Act procedural este actul prin care se aduce la indeplinire actul procesual.

## ACT JURIDIC

Mijloc de proba din categoria inscrisurilor prevazute in art. 1171 si urm. Codul civil Potrivit legii, actul autentic este acela care s-a facut cu solemnitatea cerute de lege de un functionar public, care are dreptul de a functiona in locul unde s-a facut. Cu privire la autentificare a se vedea Legea nr. 36/1995, notarul public fiind competent sa autentifice un act.

Copiile, care reproduc in scris un act, pot constitui mijloc de proba in conditiile prevazute de art. 1188 Codul civil.

## ACT JURIDIC CIVIL

Manifestarea de vointa facuta cu intentia de a produce efecte juridice, adica de a crea, a modifica ori a stinge un raport juridic civil. Actele juridice sunt de mai multe feluri: acte juridice uni, bi sau multilaterale (dupa numarul partilor); acte cu titlul oneros sau gratuit (dupa scopul urmarit), cele cu titlul oneros se impart in comutative si aleatorii, iar cele cu titlu gratuit in liberalitati si acte dezinteresate; acte constitutive, translative si declarative (dupa efectele produse) etc. Pentru ca actele juridice civile sa fie valabil incheiate ele trebuie sa indeplineasca anumite conditii de fond, iar cand actul este solemn, trebuiesc indeplinite si conditii de forma, vezi art. 948-968 Codul civil.

## ACT SUB SEMNATURA PRIVATA

Mijloc de proba din categoria inscrisurilor, prevazut in art. 1176 si urm. Codul civil, cuprinde pe langa continut si iscalitura partilor, acestea fiind elementele necesare pentru valabilitatea lui. Actul poate fi scris de mana, la masina, imprimat, cu exceptia testamentului olograf care trebuie sa fie scris in intregime de mana testatorului. Actele sub semnatura privata spre deosebire de cele autentice, nu au putere executorie, pentru aceasta fiind necesar obtinerea unei hotarari judecatoresti.

## ARVUNA

Este o conventie accesorie vanzarii avand ca obiect o suma de bani pe care una din parti o da celeilalte parti cu ocazia incheierii unui contract de vanzare-cumparare, ca o garantie ca se va perfecta contractul.

## AVANS

Suma de bani, parte din pretul unei marfi comercializate, platita cu anticipatie de beneficiar, suma care - in functie de prevederile contractului - poate fi pierduta de partea care nu si-a indeplinit obligatiile contractuale.

## BIROU DE CARTE FUNCIARA

Compartiment auxiliar al judecatoriei, care are ca obiect de activitate inscrierea in cartea funciara a actelor si faptelor juridice referitoare la imobile.

## BUNURI COMUNE

Este un regim stabilit de lege sau prin invoiata partilor cu privire la bunurile lor. In conformitate cu Codul familiei, art. 30 si urm. bunurile dobandite in timpul casatoriei, de oricare dintre sotii, sunt, de a data dobandirii lor, bunuri comune ale sotilor. Pot deveni bunuri comune toate

bunurile fara a distinge daca sunt mobile sau imobile, corporale sau incorporale, daca sunt indeplinite conditiile prevazute de lege.

## CADASTRU

sistemul unitar si obligatoriu de evidenta tehnica, economica si juridica prin care se realizeaza identificarea, inregistrarea, reprezentarea pe harti si planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum si a celorlalte bunuri imobile de pe intreg teritoriul tarii, indiferent de destinatia lor si de proprietar. (art.1, L. 7/1996)

## CARTE FUNCIARA

sistem de publicitate imobiliara intemeiat pe identificarea cadastrala a imobilelor; poate fi colectiva (pentru intreaga constructie) sau individuala (pentru fiecare etaj / apartament sau parcela de teren avand proprietari diferiti).

## CERTIFICAT DE MOSTENITOR

Este un titlu in temeiul caruia persoana pentru care s-a emis face dovada calitatii sale de mostenitor. Este reglementat de Legea nr. 36/1995. El se elibereaza pe baza incheierii finale, data in cadrul procedurii succesorale notariale, de catre notarul in raza caruia defunctul a avut ultimul domiciliu. Certificatul cuprinde referiri la masa succesorala, numarul si calitatea mostenitorilor si cotele ce le revin din patrimoniul defunctului.

## CONCESIUNE

O conventie intre stat si concesionar prin care ultimul capata dreptul de a exploata terenuri petroliere, miniere, intreprinderi etc. apartinand statului (proprietatii publice). Potrivit art. 135, alin. 5 din Constitutia Romaniei bunurile proprietate publica ce apartin statului (bogatiile subsolului, caile de comunicatie, marea teritoriala etc.) pot fi concesionate, inchiriate sau date in administrare regiilor autonome, in conditiile legii. Concesiunea poate fi acordata in forme diferite. Concesionarea se face in baza unui contract prin care o persoana, numita concedent, transmite pentru o perioada determinata, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numita concesionar, care actioneaza pe riscul si pe raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun, a unei activitati sau a unui serviciu public, in schimbul unei redevente.

## CONTRACT

Act juridic civil constand in acordul de vointa intre doua sau mai multe persoane, incheiat in scopul de a crea, modifica sau stinge intre ele drepturi si obligatii. Codul civil, in cap. I, II, t. III, cartea III, art. 948, precizeaza conditiile esentiale pentru validitatea contractelor: capacitatea de a contracta, consimtamantul valabil al partii ce se obliga, un obiect determinat si o cauza licita.

## CONTRACTUL DE VANZARE-CUMPARARE

Este un contract prin care una din parti (vanzatorul) transfera proprietatea unui bun al sau asupra celeilalte parti (cumparatorul) care se obliga in schimb sa plateasca vanzatorului pretul bunului vandut. Contractul de vanzare-cumparare este reglementat in cartea III, t. V, cap. I, art. 1294 si urm. Codul civil. Legea precizeaza obligatiile vanzatorului si ale cumparatorului.

## CONTRACTUL DE SCHIMB

Este un contract prin care partile isi dau (transmit) reciproc proprietatea unui lucru pentru alt lucru (art. 1405, Codul civil).

## CONTRACTUL DE LOCATIUNE

(latina LOCATIO "locatiunea") - Un contract in baza caruia o persoana numita locator se obliga sa asigure altei persoane numita locatar (chirias) folosinta integrala sau partiala a unui lucru sau prestarea unui serviciu pe o durata de timp determinata, in schimbul unui pret corespunzator. Contractul de locatiune (inchiriere) este reglementat in cartea III, t. VII, cap. I, art. 1410 si urm. Codul civil. Legea prevede drepturile si obligatiile partilor contractante (ex. reparatiile urgente ce nu pot fi amanate cad in sarcina locatarului, iar in conditiile legii, cheltuielile efectuate vor fi scazute din pretul locatiunii).

## CONTRACTUL DE MANDAT

(latina MANDATUM "mandatul") - Contract prin care o persoana, numita mandatar, se obliga sa incheie acte juridice pe seama unei alte persoane, numita mandant, pe care il reprezinta in baza imputernicirii date. De regula are forma unui in scris numit procura sau imputernicire (chiar delegatie). Mandatul este reglementat in cartea III, t. IX, cap. I, art. 1.532 si urm. Codul civil; legea precizand care sunt indatoriile mandatarului si obligatiile mandantului.

## CONTRACTUL DE INTRETINERE

Este un contract translativ de proprietate, prin care o persoana transmite unul sau mai multe bunuri determinate, ori o suma de bani (sau amandoua impreuna) unei alte persoane numita intretinator, care se obliga sa presteze intretinere, fie intretinutului, fie unei alte persoane, pana la data decesului acestuia sau pe o perioada de timp determinata. Este un contract consensual, bilateral, sinalagmatic, intuitu personae si de regula gratuit ca si donatia. Este asimilat, uneori, contractului de vanzare-cumparare cu clauza de intretinere.

## CONTRACTUL DE DONATIE

Este un contract prin care o persoana numita donator transfera irevocabil dreptul sau de proprietate asupra unui sau mai multor bunuri determinate, unei alte persoane, numita donatar, care le accepta. Contractul de donatie este prevazut in cartea III, t. II, cap. I, art. 801 si urm. Codul civil, unde se precizeaza ca donatiunea este un act de liberalitate prin care donatorul da ireversibil un lucru donatarului, care-l primeste

## CONTRACTUL DE COMODAT

(imprumutul de folosinta) - Un contract incheiat intre comodant si comodator in baza caruia primul remite spre folosinta temporara celui din urma un lucru cu obligatia acestuia de a-l restitui imprumutatorului, care ramane proprietarul lui, in natura sa specifica. Este reglementat in cartea III, t. X, cap. I, art. 1560 si urm. Codul civil. Comodatul este un contract cu titlu gratuit, unilateral si de regula genereaza obligatii numai pentru comodator.

## CONTRACTUL DE ANTREPRIZA

Este un contract care se incheie intre antreprenor (meserias, intreprinzator), care se obliga sa execute pe riscul sau o anumita lucrare pentru cealalta parte numita client, in schimbul unui pret. Este frecvent intalnita in practica antrepriza de constructii. Potrivit clauzelor contractuale, asigurarea materialelor necesare executarii revine antreprenorului sau cade exclusiv in sarcina clientului. Antrepriza este reglementata

de art. 1413, alin. 5, Codul civil si consta in "luarea savarsirii unei lucrari drept un pret determinat, cand materialul se da de acela pentru care se executa o lucrare"

## CONTRACTUL DE COMISION

Este contractul prin care o persoana (comisionar) se obliga sa savarseasca pe numele sau, dar pe cheltuiala altei persoane (comitent) un act juridic, (ex. depunerea in consignatie a unui bun in vederea vanzarii) in schimbul unei remuneratii (comision). Codul Comercial in cartea I, t. XII, cap. II, art. 405 si urm. reglementeaza contractul de comision (drepturile si obligatiile ce revin partilor contractante - comisionar si comitent).

## DREPT DE PREEMTIUNE

facilitate de care se bucura o persoana de a fi preferata oricarei alte persoane la cumpararea unui anumit bun.

## DREPT DE SERVITUTE

drept real imobiliar, accesoriu, perpetuu si indivizibil care dezmembreaza proprietatea, conferind titularului sau anumite prerogative strict limitate asupra lucrului altuia.

## EVICTIUNE

viciu ascuns, inselatorie in termeni civili (art. 1337 C. Civ.)

## EXTRAVILAN

partea din unitatea administrativ-teritoriala cuprinsa in afara intravilanului, delimitata cadastral potrivit legii.

## IMOBIL

parcela de teren cu sau fara constructii

## INTRAVILANUL LOCALITATII

Teritoriul determinat prin Planul urbanistic general (PUG), care cuprinde ansamblul terenurilor cu si fara constructii, ce constituie o localitate. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea in extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrandu-se ulterior in Planul general urbanistic (PUG) al localitatii.

## IPOTECA

Garantie reala si accesorie care nu deposedeaza pe debitorul proprietar de bunul ipotecat. Ea da posibilitatea creditorului sa urmareasca bunul pentru a primi creanta sa cu preferinta. Este reglementata in cartea III, t. XVIII, cap. II, art. 1746 si urm. Codul civil.

## MOSTENITOR

Persoana care mosteneste sau urmeaza sa mosteneasca averea defunctului, avand drept la succesiune. Codul civil nu-l defineste pe mostenitor, insa in art. 650 arata categoriile de mostenitori si anume: - mostenitori legali (vin la mostenire in temeiul legii);

- mostenitori testamentari (dobandesc mostenirea pe baza unui testament);

- mostenitori contractuali (mostenesec in temeiul unui contract).

## POSESOR

persoana fizica sau juridica care detine numai posesiunea si folosinta din dezmembramintele dreptului de proprietate.

## PROPRIETAR

persoana fizica sau juridica titulara in exclusivitate sau in indiviziune a dreptului real asupra corpului de proprietate supus inscrierii.

## PUBLICITATE IMOBILIARA

sistem de inscriere in documente publice a corpurilor de proprietate impreuna cu drepturile imobiliare pe care le au proprietarii si posesorii asupra lor. Publicitatea imobiliara se realizeaza prin cartea funciara

## UZUFRUCT

Drept real in temeiul caruia o persoana, numita uzufructuar, poate folosi un lucru care apartine altei persoane numita nudul proprietar si sa beneficieze si de foloasele bunului respectiv, sa-i culeaga roadele avand insa obligatia de a conserva substanta proprietatii si la incetarea acestui drept sa restituie bunul proprietarului. Dreptul de uzufruct se dobandeste prin uzucapiune. Uzufructul este reglementat in cartea II, t. III, cap. I, art. 517 si urm. Codul civil.

## TESTAMENTUL

Act juridic prin care o persoana (testatorul) dispune de intregul sau patrimoniu sau parte din el, dupa incetarea sa din viata. Este unul din modurile de a instraina cu titlul gratuit proprietatea si este reglementat in cartea III, t. II, cap. I, art. 800 si urm. Codul civil. Legea prevede ca, testamentul este un act revocabil prin care testatorul dispune pe timpul incetarii sale din viata, de tot sau parte din avutul sau.