



L E G E
Codul civil al Republicii Moldova

Cartea a doua
DREPTURILE REALE

nr. 1107-XV din 06.06.2002

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.82-86/661 din 22.06.2002

* * *

C U P R I N S

[Articolele 1 - 283.](#) **CARTEA ÎNTÎI – Dispoziții generale**

Cartea a doua

TITLUL I
PATRIMONIUL

- [Articolul 284.](#) Noțiunea de patrimoniu
- [Articolul 285.](#) Bunurile
- [Articolul 286.](#) Circuitul civil al bunurilor
- [Articolul 287.](#) Animalele
- [Articolul 288.](#) Bunurile imobile și mobile
- [Articolul 289.](#) Prevederile aplicabile drepturilor reale
- [Articolul 290.](#) Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile
- [Articolul 291.](#) Bunurile divizibile și indivizibile
- [Articolul 292.](#) Bunul principal și bunul accesoriu
- [Articolul 293.](#) Bunurile fungibile și bunurile nefungibile
- [Articolul 294.](#) Bunul determinat individual și bunul determinat generic
- [Articolul 295.](#) Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile
- [Articolul 296.](#) Bunurile domeniului public și bunurile domeniului privat
- [Articolul 297.](#) Bunurile complexe
- [Articolul 298.](#) Universalitatea de bunuri
- [Articolul 299.](#) Fructul
- [Articolul 300.](#) Dreptul accesoriu și dreptul limitat
- [Articolul 301.](#) Rezultatele protejate ale activității intelectuale
- [Articolul 302.](#) Banii

TITLUL II
POSESIUNEA

- [Articolul 303.](#) Dobândirea și exercitarea posesiunii
- [Articolul 304.](#) Posesiunea nemijlocită și posesiunea mijlocită
- [Articolul 305.](#) Presumția proprietății
- [Articolul 306.](#) Presumția de posesiune neîntreruptă
- [Articolul 307.](#) Posesiunea de bună-credință
- [Articolul 308.](#) Revendicarea de către posesorul de bună-credință a bunului aflat în posesiune nelegitimă
- [Articolul 309.](#) Dreptul posesorului de bună-credință la posesiune netulburată
- [Articolul 310.](#) Posesiunea legitimă

[Articolul 311.](#) Obligațiile și drepturile pe care le are posesorul de bună-credință în legătură cu predarea bunului

[Articolul 312.](#) Obligațiile pe care le are posesorul de rea-credință în legătură cu predarea bunului

[Articolul 313.](#) Transmiterea posesiunii în virtutea succesiunii

[Articolul 314.](#) Stingerea posesiunii

TITLUL III PROPRIETATEA

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

[Articolul 315.](#) Conținutul dreptului de proprietate

[Articolul 316.](#) Garantarea dreptului de proprietate

[Articolul 317.](#) Întinderea dreptului de proprietate

[Articolul 318.](#) Riscul pierii sau deteriorării fortuite

[Articolul 319.](#) Drepturile dobândite anterior transmiterii proprietății

Capitolul II DOBÎNDIREA ȘI ÎNCETAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secțiunea 1 Dobândirea dreptului de proprietate

[Articolul 320.](#) Modurile de dobândire a dreptului de proprietate

[Articolul 321.](#) Momentul dobândirii dreptului de proprietate

[Articolul 322.](#) Predarea bunului

[Articolul 323.](#) Ocupațiunea

[Articolul 324.](#) Bunul găsit

[Articolul 325.](#) Dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului găsit

[Articolul 326.](#) Obligația proprietarului bunului găsit de a compensa cheltuielile și de a plăti recompensă

[Articolul 327.](#) Comoara

[Articolul 328.](#) Accesiunea imobiliară naturală

[Articolul 329.](#) Accesiunea imobiliară artificială

[Articolul 330.](#) Accesiunea mobilă

[Articolul 331.](#) Dreptul dobânditorului de bună-credință asupra mobilelor

[Articolul 332.](#) Uzucapiunea imobiliară

[Articolul 333.](#) Uzucapiunea mobilelor

[Articolul 334.](#) Unirea posesiunilor

[Articolul 335.](#) Posesiunea necesară uzucapiunii

[Articolul 336.](#) Întreruperea termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii

Secțiunea a 2-a Încetarea dreptului de proprietate

[Articolul 337.](#) Temeiurile încetării dreptului de proprietate

[Articolul 338.](#) Renunțarea la dreptul de proprietate

[Articolul 339.](#) Urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului

[Articolul 340.](#) Înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate

[Articolul 341.](#) Răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu ele

[Articolul 342.](#) Rechiziția

[Articolul 343.](#) Confiscarea

Capitolul III

PROPRIETATEA COMUNĂ

Secțiunea 1

Dispoziții generale

[Articolul 344.](#) Proprietatea comună. Temeiurile apariției ei

[Articolul 345.](#) Formele proprietății comune

Secțiunea a 2-a

Proprietatea comună pe cote-părți

[Articolul 346.](#) Cota-parte în proprietatea comună pe cote-părți

[Articolul 347.](#) Folosința bunului proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 348.](#) Fructele produse de bunul proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 349.](#) Beneficiile și sarcinile proprietății comune pe cote-părți

[Articolul 350.](#) Actele de conservare a bunului proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 351.](#) Actele de dispoziție privind bunurile proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 352.](#) Dreptul de preemțiune

[Articolul 353.](#) Urmărirea cotei-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 354.](#) Excluderea coproprietarului

[Articolul 355.](#) Proprietatea asupra părților comune din clădirile cu multe etaje sau cu apartamente

[Articolul 356.](#) Proprietatea comună pe cote-părți asupra despărțiturilor comune

[Articolul 357.](#) Încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire

[Articolul 358.](#) Inadmisibilitatea împărțirii

[Articolul 359.](#) Amânarea împărțirii

[Articolul 360.](#) Împărțirea în cazul în care coproprietarul este lipsit de sau limitat în capacitatea de exercițiu

[Articolul 361.](#) Modul de împărțire a bunului proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 362.](#) Stingerea datoriilor în cazul împărțirii

[Articolul 363.](#) Efectele împărțirii proprietății comune

[Articolul 364.](#) Obligația de garanție a coproprietarilor

[Articolul 365.](#) Nulitatea împărțirii

Secțiunea a 3-a

Proprietatea comună în devălmășie

[Articolul 366.](#) Dispoziții generale cu privire la proprietatea comună în devălmășie

[Articolul 367.](#) Folosința bunului proprietate comună în devălmășie

[Articolul 368.](#) Actele de conservare și administrare a bunului proprietate comună în devălmășie

[Articolul 369.](#) Actele de dispoziție asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie

[Articolul 370.](#) Împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie

[Articolul 371.](#) Proprietatea comună în devălmășie a soților

[Articolul 372.](#) Proprietatea personală a fiecăruia dintre soți

[Articolul 373.](#) Determinarea părților din proprietatea comună în devălmășie a soților în caz de împărțire a bunurilor

Capitolul IV

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

[Articolul 374.](#) Revendicarea de către proprietar a bunurilor sale

[Articolul 375.](#) Revendicarea de către proprietar a bunurilor aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credință

[Articolul 376.](#) Cererea privind înlăturarea încălcărilor care nu sînt legate de privarea de posesiune

Capitolul V

DREPTUL DE VECINĂTATE

[Articolul 377.](#) Obligația de respect reciproc
[Articolul 378.](#) Influența vecină admisibilă
[Articolul 379.](#) Atentarea inadmisibilă
[Articolul 380.](#) Cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire
[Articolul 381.](#) Folosirea apelor
[Articolul 382.](#) Regulile speciale de folosire a apei
[Articolul 383.](#) Captarea apei
[Articolul 384.](#) Surplusul de apă
[Articolul 385.](#) Conservarea drepturilor dobândite ale proprietarului terenului inferior
[Articolul 386.](#) Picătura streșinii
[Articolul 387.](#) Fructele căzute
[Articolul 388.](#) Rădăcinile și ramurile de pe terenul vecin
[Articolul 389.](#) Distanța pentru construcții, lucrări și plantații
[Articolul 390.](#) Depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției
[Articolul 391.](#) Accesul pe terenul altuia
[Articolul 392.](#) Trecerea prin proprietatea străină
[Articolul 393.](#) Instalarea liniei de demarcare a hotarului
[Articolul 394.](#) Litigii privind hotarul

TITLUL IV ALTE DREPTURI REALE

Capitolul I UZUFRUCTUL

[Articolul 395.](#) Noțiunea de uzufruct
[Articolul 396.](#) Constituirea uzufructului
[Articolul 397.](#) Termenul uzufructului
[Articolul 398.](#) Inalienabilitatea uzufructului
[Articolul 399.](#) Determinarea stării bunului
[Articolul 400.](#) Prețul, sarcinile și cheltuielile uzufructului
[Articolul 401.](#) Drepturile uzufructuarului asupra fructelor
[Articolul 402.](#) Dreptul de a dispune de bunurile consumptibile
[Articolul 403.](#) Plata creanțelor scadente
[Articolul 404.](#) Dreptul de vot
[Articolul 405.](#) Drepturile creditorilor
[Articolul 406.](#) Dreptul uzufructuarului de a se folosi de arbori
[Articolul 407.](#) Dreptul uzufructuarului asupra pădurilor destinate tăierii
[Articolul 408.](#) Dreptul asupra carierelor
[Articolul 409.](#) Uzura obiectului uzufructului
[Articolul 410.](#) Obligația de informare
[Articolul 411.](#) Obligația de păstrare a destinației bunului
[Articolul 412.](#) Obligația efectuării reparațiilor
[Articolul 413.](#) Excluderea obligației de reconstruire
[Articolul 414.](#) Plata primelor de asigurare
[Articolul 415.](#) Modificarea sau stingerea dreptului grevat
[Articolul 416.](#) Dreptul de dispoziție și de exercitare a acțiunilor de apărare
[Articolul 417.](#) Obligația nudului proprietar de a garanta drepturile uzufructuarului
[Articolul 418.](#) Plata datoriilor aferente patrimoniului grevat cu uzufruct
[Articolul 419.](#) Descoperirea unei comori
[Articolul 420.](#) Stingerea uzufructului
[Articolul 421.](#) Stingerea uzufructului la cererea nudului proprietar

[Articolul 422.](#) Stingerea uzufructului în cazul distrugerii bunului

[Articolul 423.](#) Efectul stingerii uzufructului

Capitolul II **DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE**

[Articolul 424.](#) Dispoziții generale cu privire la dreptul de uz și la dreptul de abitație

[Articolul 425.](#) Exercitarea dreptului de uz și a dreptului de abitație

[Articolul 426.](#) Dreptul de folosire a facilităților comune

[Articolul 427.](#) Aplicarea dispozițiilor privitoare la uzufruct

Capitolul III **SERVITUTEA**

[Articolul 428.](#) Dispoziții generale cu privire la servitute

[Articolul 429.](#) Condițiile servituții

[Articolul 430.](#) Clasificarea servituțiilor

[Articolul 431.](#) Constituirea servituții

[Articolul 432.](#) Constituirea servituții prin destinația stabilită de proprietar

[Articolul 433.](#) Dobândirea servituțiilor prin uzucapiune

[Articolul 434.](#) Exercitarea servituții

[Articolul 435.](#) Abandonarea terenului aservit

[Articolul 436.](#) Drepturile proprietarului terenului dominant

[Articolul 437.](#) Obligațiile proprietarului terenului dominant

[Articolul 438.](#) Drepturile asupra construcțiilor și plantațiilor

[Articolul 439.](#) Concurența mai multor drepturi

[Articolul 440.](#) Temeiurile de stingere a servituții

[Articolul 441.](#) Calcularea termenului de neuz

[Articolul 442.](#) Răscumpărarea servituții de trecere

Capitolul IV **SUPERFICIA**

[Articolul 443.](#) Noțiunea de suprafață

[Articolul 444.](#) Constituirea dreptului de suprafață

[Articolul 445.](#) Dreptul de suprafață în cazul demolării sau pieirii construcției

[Articolul 446.](#) Rangul suprafeței

[Articolul 447.](#) Exercitarea dreptului de suprafață

[Articolul 448.](#) Obligația superficiarului de a plăti o redevență

[Articolul 449.](#) Stingerea dreptului de suprafață

[Articolul 450.](#) Stingerea dreptului de suprafață la cererea proprietarului terenului

[Articolul 451.](#) Efectele stingerii dreptului de suprafață

[Articolul 452.](#) Garanția pentru despăgubire

[Articolul 453.](#) Subrogarea în contractele în curs de executare

Capitolul V **GAJUL**

Secțiunea 1 **Dispoziții generale**

[Articolul 454.](#) Noțiunea de gaj

[Articolul 455.](#) Tipurile de gaj

[Articolul 456.](#) Creditorul gajist și debitorul gajist

[Articolul 457.](#) Obiectul gajului

[Articolul 458.](#) Amanetarea bunurilor la lombard

- [Articolul 459.](#) Particularitățile gajării mărfurilor care se află în circulație și în proces de prelucrare
[Articolul 460.](#) Particularitățile gajării valorilor mobiliare
[Articolul 461.](#) Creanța garantată prin gaj
[Articolul 462.](#) Gajul constituit pentru garantarea plății unei sume de bani
[Articolul 463.](#) Indivizibilitatea gajului
[Articolul 464.](#) Transformarea bunurilor
[Articolul 465.](#) Despăgubirea de asigurare

Secțiunea a 2-a

Temeiul apariției gajului. Registrul gajului

- [Articolul 466.](#) Constituirea gajului
[Articolul 467.](#) Creanțele din care se poate naște gajul legal
[Articolul 468.](#) Contractul de gaj
[Articolul 469.](#) Informarea creditorului cu privire la drepturile terților
[Articolul 470.](#) Înregistrarea gajului
[Articolul 471.](#) Efectele înregistrării
[Articolul 472.](#) Înregistrarea executării obligației garantate prin gaj
[Articolul 473.](#) Radierea din registrul gajului a informației cu privire la gaj
[Articolul 474.](#) Caracterul public al informației din registrul gajului
[Articolul 475.](#) Contestarea acțiunilor sau inacțiunilor registratorului gajului

Secțiunea a 3-a

Drepturile și obligațiile părților contractului de gaj

- [Articolul 476.](#) Dispoziții generale cu privire la drepturile și obligațiile părților contractului de gaj
[Articolul 477.](#) Dreptul de folosință și dispunere asupra obiectului gajului. Asigurarea integrității lui
[Articolul 478.](#) Autorizația de înstrăinare a bunului gajat
[Articolul 479.](#) Înlocuirea obiectului gajului
[Articolul 480.](#) Gajul ulterior
[Articolul 481.](#) Ordinea de preferință a gajului fără depozitare
[Articolul 482.](#) Cedarea gradului de prioritate
[Articolul 483.](#) Executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj

Secțiunea a 4-a

Participarea unor terți la raportul de gaj

- [Articolul 484.](#) Cesiunea creanței garantate prin gaj
[Articolul 485.](#) Preluarea datoriei garantate prin gaj
[Articolul 486.](#) Procurarea de către terț a bunului grevat cu gaj

Secțiunea a 5-a

Exercitarea dreptului de gaj și încetarea gajului

- [Articolul 487.](#) Dispoziții generale cu privire la exercitarea dreptului de gaj
[Articolul 488.](#) Măsurile prelabile exercitării dreptului de gaj
[Articolul 489.](#) Drepturile debitorului gajist
[Articolul 490.](#) Transmiterea bunului gajat către creditorul gajist
[Articolul 491.](#) Vânzarea de către creditorul gajist a bunului gajat
[Articolul 492.](#) Vânzarea sub controlul instanței de judecată a bunului gajat
[Articolul 493.](#) Distribuirea mijloacelor obținute din vânzarea bunului gajat
[Articolul 494.](#) Mijloacele de apărare juridică în cazul executării silite a obligației
[Articolul 495.](#) Temeiurile încetării dreptului de gaj

TITLUL V

REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE

- [Articolul 496.](#) Destinația registrului bunurilor imobile
- [Articolul 497.](#) Presumția caracterului autentic și complet al datelor din registrul bunurilor imobile
- [Articolul 498.](#) Felurile înscrierilor
- [Articolul 499.](#) Dobândirea drepturilor reale supuse înscrierii
- [Articolul 500.](#) Consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile
- [Articolul 501.](#) Înscrierea provizorie în registrul bunurilor imobile
- [Articolul 502.](#) Efectul înscrierii provizorii
- [Articolul 503.](#) Accesul public la informație
- [Articolul 504.](#) Rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile
- [Articolul 505.](#) Dreptul de a cere rectificarea
- [Articolul 506.](#) Aplicarea prescripției acțiunii în rectificare
- [Articolul 507.](#) Inopozabilitatea hotărârii privind rectificarea
- [Articolul 508.](#) Opozabilitatea drepturilor
- [Articolul 509.](#) Acordul privind rectificarea înscrierilor
- [Articolul 510.](#) Corectarea erorilor
- [Articolul 511.](#) Neaplicarea dispozițiilor referitoare la suspendarea și la repunerea în termen a prescripției

[Articolele 512 - 1431.](#) CARTEA A TREIA – Obligațiile

[Articolele 1432 - 1575.](#) CARTEA A PATRA – Dreptul succesorial

[Articolele 1576 - 1624.](#) CARTEA A CINEA – Dreptul internațional privat

Notă: În textul codului cuvintele “titlu de valoare” se înlocuiesc cu cuvintele “valoare mobilă” conform [Legii nr.250-XVI din 22.11.2007](#), în vigoare 01.01.2008

TITLUL I PATRIMONIUL

Articolul 284. Noțiunea de patrimoniu

(1) Patrimoniul reprezintă totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale (care pot fi evaluate în bani), primate ca o sumă de valori active și pasive strâns legate între ele, aparținând unor persoane fizice și juridice determinate.

(2) Toate bunurile persoanei fizice sau juridice fac parte componentă a patrimoniului ei.

Articolul 285. Bunurile

(1) Bunuri sînt toate lucrurile susceptibile apropierii individuale sau colective și drepturile patrimoniale.

(2) Lucruri sînt obiectele corporale în raport cu care pot exista drepturi și obligații civile.

Articolul 286. Circuitul civil al bunurilor

Bunurile pot circula liber, cu excepția cazurilor cînd circulația lor este limitată sau interzisă prin lege.

Articolul 287. Animalele

(1) Animalele nu sînt lucruri. Ele sînt ocrotite prin legi speciale.

(2) În privința animalelor se aplică dispozițiile referitoare la lucruri, cu excepția cazurilor stabilite de lege.

Articolul 288. Bunurile imobile și mobile

(1) Bunul poate fi imobil sau mobil.

(2) La categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatic separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor.

(3) Rămân bunuri imobile materialele separate în mod provizoriu de un teren, pentru a fi reîntrebuințate, atît timp cît sînt păstrate în aceeași formă, precum și părțile integrante ale unui bun imobil care sînt detașate provizoriu de acesta dacă sînt destinate reamplasării. Materialele aduse pentru a fi întrebuințate în locul celor vechi devin bunuri imobile.

(4) Prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate și alte bunuri.

(5) Bunurile care nu sînt raportate la categoria de bunuri imobile, inclusiv banii și valorile mobiliare, sînt considerate bunuri mobile.

Articolul 289. Prevederile aplicabile drepturilor reale

Prevederile referitoare la bunurile imobile și mobile se aplică în modul corespunzător și drepturilor reale asupra acestor bunuri.

Articolul 290. Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile

(1) Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat.

(2) Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil.

(3) Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare.

Articolul 291. Bunurile divizibile și indivizibile

(1) Este divizibil bunul care poate fi împărțit în natură fără a i se schimba destinația economică.

(2) Este indivizibil bunul ale cărui părți, în urma divizării, pierd calitățile și destinația lui.

(3) Prin act juridic, un bun divizibil prin natura sa poate fi considerat indivizibil.

Articolul 292. Bunul principal și bunul accesoriu

(1) Bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice unui alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atît timp cît satisface această întrebuințare. Toate celelalte bunuri sînt principale.

(2) Destinația comună poate fi stabilită numai de proprietarul ambelor bunuri dacă în contract nu este prevăzut altfel.

(3) Bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel.

(4) Încetarea calității de bun accesoriu nu este opozabilă unui terț care a dobîndit anterior drepturi privitoare la bunul principal.

(5) Separarea temporară a unui bun accesoriu de bunul principal nu-i înlătură această calitate.

(6) Drepturile unui terț privitoare la un bun nu pot fi încălcate prin transformarea acestuia în bun accesoriu.

Articolul 293. Bunurile fungibile și bunurile nefungibile

(1) Sînt fungibile bunurile care, în executarea unei obligații, pot fi înlocuite cu altele fără a afecta valabilitatea plății. Toate celelalte bunuri sînt nefungibile.

(2) Prin act juridic, un bun fungibil poate fi considerat nefungibil, iar un bun nefungibil poate fi considerat fungibil.

Articolul 294. Bunul determinat individual și bunul determinat generic

(1) Se consideră determinat individual bunul care, potrivit naturii sale, se individualizează prin semne, însușiri caracteristice doar lui.

(2) Bunul determinat generic se consideră bunul care posedă semnele caracteristice tuturor bunurilor de același gen și care se individualizează prin numărare, măsurare, cîntărire. Bunul determinat generic este fungibil.

(3) Prin act juridic, bunurile determinate individual pot fi considerate determinate generic, iar bunurile determinate generic pot fi considerate determinate individual.

Articolul 295. Bunurile consumptibile și bunurile neconsumptibile

(1) Sînt consumptibile bunurile a căror întrebuințare obișnuită implică înstrăinarea sau consumarea substanței lor. Toate celelalte bunuri sînt neconsumptibile.

(2) Prin act juridic, un bun consumptibil poate fi considerat neconsumptibil.

Articolul 296. Bunurile domeniului public și bunurile domeniului privat

(1) Bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sînt trecute în domeniul public.

(2) Din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sînt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate.

(3) Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.

(4) Bunurile domeniului public sînt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobîndit de terți prin uzucapiune.

Articolul 297. Bunurile complexe

(1) Dacă mai multe bunuri formează un tot întreg care este destinat folosinței comune atribuite de natura unificării, ele sînt considerate un singur bun (bun complex).

(2) Efectele actului juridic încheiat în legătură cu un bun complex se răsfrîng asupra tuturor părților componente ale bunului dacă actul respectiv sau legea nu prevede altfel.

Articolul 298. Universalitatea de bunuri

(1) Universalitatea de fapt este o pluralitate de bunuri corporale omogene considerate ca un tot întreg.

(2) Universalitatea de drept este o pluralitate de bunuri corporale și incorporale de orice fel care, privite împreună, sînt considerate ca un tot întreg.

Articolul 299. Fructul

- (1) Fruct al lucrului este venitul, sporul și produsele pe care le dă acest lucru.
- (2) Fruct al dreptului este venitul și beneficiile dobândite în urma folosirii acestui drept.
- (3) Fruct al lucrului și al dreptului se consideră, de asemenea, veniturile și beneficiile pe care acest lucru sau drept le asigură prin intermediul raporturilor juridice.
- (4) Împuternicirea asupra lucrului sau dreptului oferă posibilitatea reținerii fructului acestui lucru sau drept în conformitate cu termenul și volumul împuternicirii dacă legea sau contractul nu prevede altfel.
- (5) În cazul în care este obligată să restituie fructele, persoana poate cere compensarea cheltuielilor suportate în legătură cu aceste fructe dacă respectivele cheltuieli sînt rezultatul unei gospodării judicioase și nu depășesc valoarea fructului.

Articolul 300. Dreptul accesoriu și dreptul limitat

- (1) Drept accesoriu este dreptul legat astfel de un alt drept încît fără acesta nu poate exista.
- (2) Drept limitat este dreptul derivat de la un drept mai cuprinzător care este grevat cu acel drept.

Articolul 301. Rezultatele protejate ale activității intelectuale

- (1) În cazul și în modul stabilit de lege, se recunoaște dreptul exclusiv al persoanei fizice și juridice asupra rezultatelor activității intelectuale și asupra atributelor de identificare a persoanelor juridice, de individualizare a producției, a lucrărilor executate sau serviciilor prestate (denumirea de firmă, emblema comercială, marca de deservire etc.).
- (2) Rezultatele activității intelectuale și atributele de identificare și de individualizare, ce constituie obiecte ale dreptului exclusiv, pot fi utilizate de terți doar cu consimțămîntul persoanei îndreptățite.

Articolul 302. Banii

- (1) Moneda națională, leul, constituie un mijloc legal de plată, obligatoriu pentru recepționare conform valorii nominale pe întreg teritoriul Republicii Moldova.
- (2) Cazurile, condițiile și modul de efectuare pe teritoriul Republicii Moldova a plăților în valută străină se stabilesc prin lege.

TITLUL II POSESIUNEA

Articolul 303. Dobîndirea și exercitarea posesiunii

- (1) Posesiunea se dobîndește prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului.
- (2) Nu este posesor cel care, deși exercită stăpînirea de fapt a bunului, o face în folosul unei alte persoane prin împuternicirile de posesor cu care este investit de această persoană. Este posesor doar persoana care l-a investit cu împuterniciri.
- (3) Dacă posesorul a început să posede pentru o altă persoană, se prezumă că a conservat această calitate pînă la probă contrară.
- (4) Dacă mai multe persoane posedă în comun un bun, ele sînt considerate coposesori.
- (5) Dacă mai multe persoane posedă părți ale unui bun, ele sînt considerate posesori ai părților separate.
- (6) Persoanele fără capacitate de exercițiu și persoanele juridice exercită posesiunea prin reprezentantul lor legal.

Articolul 304. Posesiunea nemijlocită și posesiunea mijlocită

(1) Posesorul poate stăpîni bunul direct, prin putere proprie (posesiune nemijlocită), fie prin intermediul unei alte persoane (posesiune mijlocită).

(2) Dacă persoana posedă un bun în calitate de uzufructuar, creditor gajist, arendaș, chiriaș, depozitar sau în temeiul unui alt raport juridic similar în care este în drept sau obligată față de o altă persoană să posedă temporar un anumit bun, atunci ultima de asemenea este posesor (posesor mijlocit).

Articolul 305. Presumția proprietății

(1) Posesorul este prezumat proprietar al bunului dacă nu este dovedit că a început a poseda pentru un altul. Această presumție nu operează în cazul în care dreptul de proprietate trebuie înscris în registrul public și nici față de un fost posesor al cărui bun a fost furat, pierdut sau ieșit din posesiune în alt mod fără voia lui, cu excepția banilor și valorilor mobiliare la purtător.

(2) Se va considera că posesorul anterior a fost proprietar al bunului pe parcursul perioadei în care l-a posedat.

Articolul 306. Presumția de posesiune neîntreruptă

Dacă persoana a posedat bunul la începutul și la sfîrșitul unei perioade, se prezumă că a posedat neîntrerupt pe parcursul întregii perioade.

Articolul 307. Posesiunea de bună-credință

(1) Este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posedă în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

(2) Posesiunea de bună-credință încetează dacă proprietarul sau o altă persoană cu drept preferențial înaintează posesorului pretenții întemeiate.

Articolul 308. Revendicarea de către posesorul de bună-credință a bunului aflat în posesiune nelegitimă

În cazul în care este depozitat, posesorul de bună-credință poate să ceară noului posesor, în decursul a 3 ani, restituirea bunului. Această regulă nu se aplică în cazul în care noul posesor are dreptul preferențial de posesiune. Revendicarea posesiunii poate fi aplicată și în raport cu persoana care are drept preferențial de posesiune dacă ea a dobîndit bunul prin violență sau dol.

Articolul 309. Dreptul posesorului de bună-credință la posesiune netulburată

În cazul în care nu a fost lipsit de bun, dar este tulburat în orice alt mod în exercitarea posesiunii, posesorul de bună-credință poate cere, ca un proprietar, încetarea tulburării, precum și despăgubiri pentru prejudicierea posesiunii. Pot fi cerute despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea tulburării sau încetarea este imposibilă.

Articolul 310. Posesiunea legitimă

(1) Posesorului legitim nu i se poate înainta cerere de predare a bunului. În perioada de posesiune legitimă, fructul bunului se consideră proprietate a lui dacă în mod expres nu este stipulat altfel.

(2) Dispoziția alin.(1) se referă și la raporturile dintre posesorul nemijlocit și cel mijlocit.

Articolul 311. Obligațiile și drepturile pe care le are posesorul de bună-credință în legătură cu predarea bunului

(1) Posesorul de bună-credință care nu are dreptul să posedze bunul sau care a pierdut acest drept este obligat să-l predea persoanei îndreptățite. În cazul în care persoana îndreptățită nu-și realizează dreptul, iar posesorul consideră pe bună dreptate că trebuie să păstreze posesiunea în continuare, fructul bunului și drepturile aparțin posesorului.

(2) Posesorul de bună-credință poate cere titularului de drept compensarea îmbunătățirilor, dacă acestea nu pot fi separate fără a se aduce prejudicii bunului, intervențiilor, sarcinilor, impozitelor și a altor cheltuieli suportate pe parcursul posesiunii de bună-credință a bunului, care nu se compensează prin folosirea bunului și a fructelor obținute, ținându-se cont de fructele care nu au fost percepute din culpa lui. Această regulă se aplică și cheltuielilor ce au avut ca urmare sporirea valorii bunului dacă sporul valorii încă mai exista la momentul predării bunului.

(3) Posesorul de bună-credință poate să nu predea bunul pînă cînd revendicările lui nu vor fi satisfăcute.

Articolul 312. Obligațiile pe care le are posesorul de rea-credință în legătură cu predarea bunului

(1) Posesorul de rea-credință trebuie să predea titularului de drept atît bunul, cît și fructul bunului. El este obligat să compenseze contravaloarea fructelor pe care nu le-a obținut din culpa sa. Aceste prevederi nu exclud alte pretenții împotriva posesorului de rea-credință.

(2) Posesorul de rea-credință poate cere compensarea cheltuielilor aferente bunului doar în cazul în care acestea, la momentul predării, duc la îmbogățirea titularului de drept.

Articolul 313. Transmiterea posesiunii în virtutea succesiunii

Posesiunea se transmite în virtutea succesiunii în forma în care se afla la persoana fizică sau juridică succedată.

Articolul 314. Stingerea posesiunii

(1) Posesiunea încetează dacă posesorul a renunțat definitiv și expres la stăpînirea de fapt a bunului sau pierde în alt mod stăpînirea de fapt asupra lui.

(2) Imposibilitatea temporară de a exercita stăpînirea de fapt a bunului nu duce la încetarea posesiunii.

TITLUL III PROPRIETATEA

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 315. Conținutul dreptului de proprietate

(1) Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

(2) Dreptul de proprietate este perpetuu.

(3) Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

(4) Dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Poate fi instituită prin lege obligația de folosire dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice. În acest caz, proprietarul poate fi obligat fie să folosească el însuși bunul ori să-l dea în folosință unor terți în schimbul unei contraprestații corespunzătoare.

(5) Particularitățile dreptului de folosință a terenurilor agricole se stabilesc prin lege.

(6) Proprietarul este obligat să îngrijească și să întrețină bunul ce-i aparține dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Articolul 316. Garantarea dreptului de proprietate

(1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

(3) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi solul oricărei proprietăți imobiliare cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile ei.

(4) Despăgubirile prevăzute la alin.(2) și (3) se determină de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească. În acest caz, decizia de retragere a bunurilor din proprietatea persoanei nu poate fi executată pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii judecătorești.

(5) Nu pot fi confiscate bunurile dobîndite licit, cu excepția celor destinate sau folosite pentru savîrșirea de contravenții sau infracțiuni. Caracterul licit al dobîndirii bunurilor se prezumă.

Articolul 317. Întinderea dreptului de proprietate

Tot ceea ce produce bunul, precum și tot ceea ce unește bunul ori se încorporează în el ca urmare a faptei proprietarului, a unei alte persoane ori a unui caz fortuit, revine proprietarului dacă legea nu prevede altfel.

Articolul 318. Riscul pieirii sau deteriorării fortuite

Riscul pieirii sau deteriorării fortuite a bunului îl suportă proprietarul dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Articolul 319. Drepturile dobîndite anterior transmiterii proprietății

Schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terților asupra bunului, dobîndite cu bună-credință anterior transmiterii dreptului de proprietate.

Capitolul II

DOBÎNDIREA ȘI ÎNCETAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Secțiunea 1

Dobîndirea dreptului de proprietate

Articolul 320. Modurile de dobîndire a dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

(3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

(4) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

Articolul 321. Momentul dobîndirii dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Articolul 322. Predarea bunului

(1) Predare a bunului înseamnă remiterea bunului către dobânditor, precum și către cărauș sau oficiul poștal pentru a fi expediat, în cazul în care acesta este înstrăinat fără obligația de a fi transportat.

(2) Remiterea conosamentului sau a unui alt act care dă dreptul de dispoziție asupra bunului este echivalată cu predarea bunului.

Articolul 323. Ocupațiunea

(1) Posesorul unui bun mobil fără stăpîn devine proprietarul acestuia, prin ocupațiune, de la data intrării în posesiune în condițiile legii.

(2) Se consideră fără stăpîn bunurile mobile al căror proprietar a renunțat expres la dreptul de proprietate, bunurile abandonate, precum și bunurile care, prin natura lor, nu au proprietar.

Articolul 324. Bunul găsit

(1) Bunul mobil pierdut continuă să aparțină proprietarului său.

(2) Cel care a găsit bunul este obligat să-l restituie proprietarului sau fostului posesor, ori, dacă acesta nu poate fi identificat, să-l predea autorităților administrației publice locale sau organului de poliție din localitatea în care a fost găsit.

(3) Bunul găsit într-o încăpere publică sau mijloc de transport public se predă posesorului încăperii sau mijlocului de transport, care preia drepturile și obligațiile celui care l-a găsit, cu excepția dreptului la recompensă.

(4) Cel care a găsit bunul poartă răspundere pentru pierderea sau deteriorarea acestuia doar în caz de intenție sau de culpă gravă și doar în limitele prețului lui.

(5) Organul abilitat căruia i s-a predat bunul găsit afișează la sediul său un anunț despre bunul găsit, avînd obligația de a-l păstra timp de 6 luni, fiind aplicabile în acest sens dispozițiile privitoare la depozitul necesar.

(6) Dacă, datorită împrejurărilor sau naturii bunului, păstrarea acestuia tinde să-i diminueze valoarea ori devine prea costisitoare, el este vîndut conform legii. În acest caz, drepturile și obligațiile aferente bunului se exercită în privința sumei încasate din vînzare.

Articolul 325. Dobîndirea dreptului de proprietate asupra bunului găsit

(1) Dacă proprietarul sau o altă persoană îndreptățită nu pretinde, în termen de 6 luni, transmiterea bunului găsit, acesta este remis, în baza unui proces-verbal, celui care l-a găsit. Procesul-verbal reprezintă pentru acesta din urmă titlu de proprietate, opozabil și fostului proprietar.

(2) Dacă persoana care a găsit bunul renunță la drepturile sale, acesta trece în proprietatea statului.

(3) Dacă, în conformitate cu prezentul articol, s-a dobîndit dreptul de proprietate asupra unui animal, fostul proprietar poate, în cazul în care se va constata existența unei afecțiuni în privința sa din partea animalului sau comportamentul crud al noului proprietar față de animal, să ceară restituirea acestuia.

Articolul 326. Obligația proprietarului bunului găsit de a compensa cheltuielile și de a plăti recompensă

(1) Proprietarul sau fostul posesor al bunului găsit este obligat să compenseze cheltuielile aferente păstrării lui. În cazul în care bunul găsit a fost vîndut, din suma încasată se rețin cheltuielile de păstrare și comercializare.

(2) Proprietarul sau fostul posesor al bunului găsit este obligat să plătească celui care l-a găsit o recompensă în proporție de cel mult 10% din prețul sau din valoarea actuală a bunului.

(3) Dacă bunul nu are valoare comercială sau dacă plata recompensei pentru el nu a putut fi stabilită pe cale amiabilă, cel care l-a găsit are dreptul la o sumă stabilită de instanța de judecată.

(4) În cazul în care proprietarul a făcut ofertă publică de recompensă, cel care a găsit bunul are dreptul de a opta între suma la care s-a obligat proprietarul prin ofertă și recompensa stabilită de lege ori de instanța de judecată.

Articolul 327. Comoara

(1) Comoară este orice bun mobil ascuns sau îngropat, chiar involuntar, al cărui proprietar nu poate fi identificat sau a pierdut, în condițiile legii, dreptul de proprietate.

(2) În cazul în care într-un bun imobil, se descoperă o comoară, ea aparține pe jumătate proprietarului bunului imobil în care a fost descoperită și pe jumătate descoperitorului dacă ei nu convin altfel. Acestuia din urmă nu i se cuvine însă nimic dacă a pătruns în bunul imobil ori a căutat în el fără consimțământul proprietarului sau al posesorului. Consimțământul proprietarului sau al posesorului se prezumă pînă la proba contrară.

(3) În cazul descoperirii unei comori constituite dintr-un bun (bunuri) recunoscut ca monument al istoriei sau culturii, acesta este transmis în proprietatea statului. Proprietarul bunului imobil în care a fost descoperită comoara, precum și descoperitorul au dreptul de a primi o recompensă în proporție de 50% din prețul comorii. Recompensa se împarte egal între proprietarul bunului imobil în care a fost descoperită comoara și descoperitor dacă acordul dintre ei nu prevede altfel. Recompensa se plătește în întregime proprietarului dacă descoperitorul a pătruns în bunul imobil ori a căutat în el fără consimțământul proprietarului sau al posesorului.

(4) Dispozițiile prezentului articol nu se aplică persoanelor care au efectuat, în interesul unor terți, inclusiv în cadrul exercitării obligațiilor de serviciu, cercetări arheologice, căutări în urma cărora a fost descoperită comoara.

Articolul 328. Accesiunea imobiliară naturală

(1) Adăugirile de teren la malurile apelor curgătoare revin proprietarului terenului riveran numai dacă ele se formează treptat (aluviuni). Terenurile ocupate treptat de albiile apelor curgătoare revin proprietarului acestor ape.

(2) Proprietarul terenului înconjurat de râuri, heleșteie, iazuri, canale sau de alte ape nu devine proprietar al terenurilor apărute prin scăderea temporară a apelor. Proprietarul acestor ape nu dobîndește nici un drept asupra terenului acoperit ca urmare a unor revărsări sporadice.

(3) Proprietarul terenului din care o apă curgătoare a smuls brusc o parte importantă, alipind-o la terenul altuia, nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse dacă o revendică în termen de un an de la data cînd proprietarul terenului la care s-a alipit partea a intrat în posesiune.

(4) În cazul în care o apă curgătoare, formînd un braț nou, înconjoară terenul unui proprietar riveran, acesta rămîne proprietarul insulei astfel create.

Articolul 329. Accesiunea imobiliară artificială

(1) Construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sînt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia pînă la proba contrară. Prin lucrări se înțeleg plantarea, precum și amenajările aduse unui teren care nu se încorporează în mod durabil în acesta.

(2) Proprietarul de teren care a efectuat construcții și alte lucrări cu materiale străine este obligat să plătească valoarea materialelor. Dacă lucrările au fost efectuate cu rea-credință, proprietarul este obligat să repare și prejudiciul cauzat.

(3) În cazul în care construcțiile sau lucrările sînt făcute de un terț, proprietarul terenului are dreptul să le țină pentru sine sau să oblige terțul să le ridice pe cheltuială proprie și să repare daunele cauzate. Dacă păstrează construcțiile sau lucrările făcute de un terț, proprietarul este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii ori o sumă de bani egală cu creșterea valorii terenului.

(4) În cazul în care construcțiile sau lucrările sînt făcute de un terț de bună-credință, proprietarul de teren nu poate cere ridicarea lor și este obligat să plătească, la alegere, valoarea materialelor și costul muncii sau o sumă de bani echivalentă creșterii valorii terenului.

(5) În cazul în care construcția este ridicată în parte pe terenul constructorului și în parte pe un teren învecinat, proprietarul vecin poate dobîndi proprietatea asupra întregii construcții, plătind constructorului o despăgubire, numai dacă cel puțin 1/2 din suprafața construită se află pe terenul său. În acest caz, el va dobîndi și un drept de suprafață asupra terenului aferent pe toată durata de existență a construcției. Despăgubirea trebuie să acopere valoarea materialelor și costul muncii, precum și contravaloarea folosinței terenului aferent.

(6) Constructorul de rea-credință nu poate pretinde la o despăgubire mai mare de o treime din suma calculată conform alin.(5) dacă nu va dovedi că persoana îndreptățită poartă ea însăși o parte din vinovăție.

Articolul 330. Accesiunea mobilă

(1) În cazul în care se unesc două bunuri mobile avînd proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia poate pretinde separarea bunurilor dacă celălalt proprietar nu ar suferi astfel un prejudiciu.

(2) Dacă două bunuri care aparțin diferiților proprietari s-au unit încît nu se mai pot separa fără a fi deteriorate sau fără muncă sau cheltuieli excesive, noul bun aparține proprietarului care a contribuit cel mai mult la constituirea bunului, prin muncă sau prin valoarea bunului inițial, fiind obligat să plătească celuilalt proprietar prețul bunului unit cu bunul principal.

(3) În cazul în care bunul accesoriu este mai de preț decît bunul principal și s-a unit cu acesta fără știrea proprietarului, ultimul poate cere despărțirea și restituirea bunului accesoriu unit, chiar dacă din separare ar rezulta vătămarea bunului principal.

(4) Dacă contractul nu prevede altfel, dreptul de proprietate asupra bunului rezultat din prelucrarea materiei aparține proprietarului ei, care este obligat să plătească valoarea manoperei. Se consideră de asemenea prelucrare scrierea, desenarea, pictarea, imprimarea, gravarea sau o altă transformare a suprafeței.

(5) Persoana de bună-credință care a transformat prin manoperă materia ce nu îi aparține dobîndește dreptul de proprietate asupra bunului rezultat dacă valoarea manoperei este superioară valorii materiei, plătind proprietarului prețul materiei.

(6) Cel care trebuie să restituie bunul rezultat din prelucrarea materiei este în drept să-l rețină pînă va primi de la proprietarul noului bun suma datorată.

(7) În cazul în care un bun s-a format prin amestecarea mai multor materii (confuziunea) ce aparțin diferiților proprietari și nici una nu poate fi considerată ca materie principală, proprietarul care nu a știut despre confuziune poate cere separarea materiilor dacă este posibil. Dacă materiile amestecate nu pot fi separate fără pagubă, bunul format aparține proprietarilor materiilor proporțional cantității, calității și valorii materiei fiecăruia.

(8) În cazul în care materia unui proprietar de bună-credință depășește cealaltă materie prin valoare și cantitate, acesta poate cere bunul creat prin amestecare, plătind celuilalt proprietar prețul materiei sau înlocuirea materiei cu materie de aceeași natură, cantitate, greutate, mărime și calitate sau plata contravalorii ei.

Articolul 331. Dreptul dobânditorului de bună-credință asupra mobilelor

(1) Dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul de proprietate asupra bunului mobil și în cazul în care cel care a dispus de bun nu era proprietarul lui. Nu există bună-credință când dobânditorul știa sau trebuia să știe că cel de la care a dobândit bunul nu era proprietarul lui. Buna-credință trebuie să subziste pînă în momentul intrării în posesiune inclusiv.

(2) Dobânditorul de bună-credință nu dobândește dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile în cazul în care bunul este furat, pierdut sau ieșit în alt mod din posesiunea proprietarului contrar voinței lui sau dobânditorul l-a obținut cu titlu gratuit. Această regulă nu se aplică în cazul dobândirii banilor, a valorilor mobiliare la purtător sau a bunurilor înstrăinate la licitație.

Articolul 332. Uzucapiunea imobiliară

(1) Dacă o persoană, fără să fi dobândit dreptul de proprietate, a posedat cu bună-credință sub nume de proprietar un bun imobil pe parcursul a 15 ani, aceasta devine proprietarul bunului respectiv.

(2) Dacă un bun imobil și drepturile asupra lui sînt supuse înregistrării de stat, dreptul de proprietate se dobândește în temeiul alin.(1) din momentul înregistrării.

Articolul 333. Uzucapiunea mobilelor

Persoana care posedă cu bună-credință timp de 5 ani un bun mobil al altuia, comportîndu-se ca un proprietar, dobândește dreptul de proprietate asupra acestui bun.

Articolul 334. Unirea posesiunilor

Pentru a invoca uzucapiunea, posesorul actual poate să unească propria posesiune cu cea a autorului său.

Articolul 335. Posesiunea necesară uzucapiunii

(1) Cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decît posesiunea utilă. Pînă la proba contrară, posesiunea este prezumată a fi utilă.

(2) Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară.

(3) Posesiunea este discontinuă atît timp cît posesorul o exercită cu intermitențe anormale în raport cu natura bunului.

(4) Posesiunea este tulburată atîta timp cît este dobîndită sau conservată prin acte de violență, fizică sau morală, care nu sînt provocate de o altă persoană.

(5) Posesiunea este clandestină dacă se exercită astfel încît nu poate fi cunoscută.

(6) Posesiunea este precară cînd nu se exercită sub nume de proprietar.

(7) Discontinuitatea poate fi opusă posesorului de către orice persoană interesată.

(8) Numai persoana față de care posesiunea este tulburată sau clandestină poate invoca aceste vicii.

(9) Posesiunea viciată devine utilă îndată ce viciul încetează.

Articolul 336. Întreruperea termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii

(1) Cursul termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii (prescripția achizitivă) nu poate începe, iar dacă a început nu poate continua, în perioada în care este suspendată curgerea termenului de prescripție extinctivă a acțiunii de revendicare.

(2) Cursul termenului necesar pentru invocarea uzucapiunii se întrerupe dacă a fost înaintată o acțiune de revendicare față de persoana care posedă sub nume de proprietar sau față de posesorul mijlocit. În acest caz, cursul prescripției se întrerupe numai față de persoana care a înaintat acțiunea.

(3) În cazul în care cursul prescripției extinctive a fost întrerupt, timpul scurs până la întrerupere nu se calculează. După întrerupere poate să înceapă un nou termen.

Secțiunea a 2-a

Încetarea dreptului de proprietate

Articolul 337. Temeiurile încetării dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate încetează, în condițiile legii, în urma consumării, pieirii fortuite sau distrugerii bunului, înstrăinării lui în temeiul unui act juridic, renunțării la dreptul de proprietate, precum și în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) Nimeni nu poate fi forțat să cedeze proprietatea sa, cu excepția cazurilor când, conform legii, se efectuează:

- a) urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului;
- b) înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate;
- c) răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu acestea;
- d) privatizarea proprietății de stat;
- e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- f) rechiziția;
- g) confiscarea;
- h) alte acțiuni prevăzute de lege.

Articolul 338. Renunțarea la dreptul de proprietate

(1) Proprietarul poate renunța oricând la dreptul de proprietate printr-o declarație în acest sens sau în alt mod care atestă cu certitudine că a renunțat la bun fără intenția de a păstra dreptul de proprietate asupra lui.

(2) Obligațiile proprietarului în legătură cu bunul la care a renunțat încetează atunci când un terț dobândește dreptul de proprietate asupra bunului.

(3) Renunțarea la dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se face printr-o declarație autentificată notarial și înscrisă în registrul bunurilor imobile.

Articolul 339. Urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului

(1) Înstrăinarea bunurilor proprietarului prin aplicarea procedurii de urmărire a proprietății în legătură cu obligațiile acestuia poate fi efectuată doar în temeiul unei hotărâri judecătorești dacă o altă modalitate nu este stabilită prin lege sau contract.

(2) Proprietarul pierde dreptul de proprietate asupra bunurilor urmărite în momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra acestora de către persoana îndreptățită căreia îi sînt transmise bunurile.

Articolul 340. Înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate

(1) Dacă, în temeiurile prevăzute de lege, persoana a dobîndit dreptul de proprietate asupra unui bun care, conform legii, nu poate să-i aparțină cu drept de proprietate, proprietarul este obligat să înstrăineze bunul timp de un an din momentul dobîndirii dreptului de proprietate sau în alt termen stabilit de lege.

(2) Dacă proprietarul nu înstrăinează bunul în termenul stabilit la alin.(1), instanța de judecată, la cererea autorității administrației publice locale, poate dispune, după caz, înstrăinarea bunului și remiterea sumei obținute către fostul proprietar, cu reținerea cheltuielilor de înstrăinare, sau transmiterea bunului în proprietate statului și despăgubirea proprietarului în cuantumul stabilit de instanța de judecată.

(3) Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și în cazurile în care persoana a dobândit în proprietate, în temeiurile prevăzute de lege, un bun pentru care este nevoie de o autorizație specială și i-a fost refuzată eliberarea unei atare autorizații.

Articolul 341. Răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu ele

În cazul în care proprietarul de animale domestice se comportă cu ele încălcând evident regulile stabilite prin lege sau prin normele de comportare umană cu animalele, orice persoană are dreptul să solicite predarea animalelor. Prețul se stabilește prin acordul părților sau prin hotărâre judecătorească.

Articolul 342. Rechiziția

(1) În caz de calamitate naturală, epidemie, epizootie sau în o altă situație excepțională, proprietarul poate fi depozitat de bun în temeiul unei decizii a autorității publice, în modul și în condițiile stabilite de lege.

(2) Persoana al cărei bun a fost rechiziționat poate cere restituirea lui dacă, după încetarea situației excepționale, acesta s-a păstrat în natură.

(3) Prețul bunului sau prețul folosirii lui, în cazul în care s-a păstrat în natură și a fost restituit proprietarului, se stabilește prin acordul părților, iar în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească.

Articolul 343. Confiscarea

(1) Confiscarea bunurilor se permite printr-o hotărâre judecătorească în cazurile și în condițiile prevăzute de lege.

(2) În cazurile prevăzute de lege, bunurile proprietarului pot fi confiscate printr-un act administrativ. Actul administrativ cu privire la confiscare poate fi atacat în instanță de judecată.

Capitolul III PROPRIETATEA COMUNĂ

Secțiunea 1 Dispoziții generale

Articolul 344. Proprietatea comună. Temeiurile apariției ei

(1) Proprietatea este comună în cazul în care asupra unui bun au drept de proprietate doi sau mai mulți titulari.

(2) Proprietatea comună poate apărea în temeiul legii sau în baza unui act juridic.

Articolul 345. Formele proprietății comune

(1) Proprietatea comună poate fi caracterizată prin delimitarea cotei fiecărui proprietar (proprietate pe cote-părți) sau prin nedelimitarea cotelor-părți (proprietate în devălmășie).

(2) Dacă bunul este comun, proprietatea pe cote-părți se prezumă pînă la proba contrară.

(3) Coproprietarii devălmași pot atribui bunurilor comune regimul proprietății comune pe cote-părți.

Secțiunea a 2-a

Proprietatea comună pe cote-părți

Articolul 346. Cota-parte în proprietatea comună pe cote-părți

(1) Fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sînt prezumate a fi egale pînă la probă contrară. Dacă bunul a fost dobîndit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decît prin înscrisuri.

(2) Coproprietarul care a făcut din contul său, cu acordul celorlalți coproprietari, bunului comun îmbunătățiri inseparabile are dreptul să ceară modificarea respectivă a cotelor-părți sau compensarea cheltuielilor.

Articolul 347. Folosința bunului proprietate comună pe cote-părți

(1) Fiecare coproprietar are dreptul de a folosi bunul proprietate comună pe cote-părți în măsura care nu schimbă destinația lui și nu aduce atingere drepturilor celorlalți coproprietari.

(2) Modul de folosire a bunului comun se stabilește prin acordul coproprietarilor sau, în caz de divergențe, prin hotărîre judecătorească în baza unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor coproprietarilor.

(3) Coproprietarul este în drept să ceară în posesiune și folosință o parte din bunul comun corespunzător cotei sale, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă și folosesc bunul plata unei compensații echitabile.

(4) Coproprietarul care exercită în mod exclusiv folosința bunului comun fără acordul celorlalți coproprietari poate fi obligat la plata unei despăgubiri.

Articolul 348. Fructele produse de bunul proprietate comună pe cote-părți

(1) Fructele produse de bunul proprietate comună pe cote-părți se cuvin tuturor coproprietarilor proporțional cotei-părți deținute dacă aceștia nu au stabilit altfel.

(2) Coproprietarul care a suportat singur cheltuielile de producere sau de culegere a fructelor are dreptul la compensarea acestor cheltuieli de către coproprietari proporțional cotei lor părți.

Articolul 349. Beneficiile și sarcinile proprietății comune pe cote-părți

Coproprietarii vor împărți beneficiile și vor suporta sarcinile proprietății comune pe cote-părți proporțional cotei lor părți.

Articolul 350. Actele de conservare a bunului proprietate comună pe cote-părți

Fiecare coproprietar poate să efectueze acte de conservare a bunurilor proprietate comună pe cote-părți fără acordul celorlalți coproprietari și să le pretindă compensarea cheltuielilor proporțional cotei lor părți.

Articolul 351. Actele de dispoziție privind bunurile proprietate comună pe cote-părți

(1) În privința bunurilor proprietate comună pe cote-părți nu se pot încheia acte de dispoziție decît cu acordul tuturor coproprietarilor.

(2) Actele de dispoziție încheiate în lipsa unanimității sînt lovite de nulitate relativă dacă se demonstrează că terțul este de rea-credință. În acest caz, prescripția dreptului la acțiune începe să curgă de la data cînd coproprietarul care nu și-a dat acordul a cunoscut sau trebuia să cunoască existența cauzei de nulitate.

(3) Coproprietarul poate să înstrăineze cota sa parte, respectînd dreptul de preemțiune al celorlalți coproprietari.

Articolul 352. Dreptul de preemțiune

(1) În cazul vînzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vînzării la licitație, ceilalți coproprietari au dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul cu care se vinde și în aceleași condiții.

(2) Vânzătorul cotei-părți este obligat să notifice ceilalți coproprietari că intenționează să-și vândă cota, indicând prețul și celelalte condiții de vânzare. Dacă ceilalți coproprietari renunță să-și exercite dreptul de preemțiune sau nu îl exercită în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil și în decursul a 10 zile în cazul bunului mobil, vânzătorul are dreptul să vândă oricărei persoane cota sa parte. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a dobândi cota-parte, vânzătorul are dreptul să aleagă dintre aceștia cumpărătorul.

(3) Când cota-parte se vinde fără respectarea dreptului de preemțiune, oricare coproprietar poate intenta, în decursul a 3 luni, acțiune în instanța de judecată pentru a i se atribui drepturi și obligații de cumpărător.

(4) Cesiunea dreptului de preemțiune la cumpărarea unei cote-părți din proprietatea comună nu se admite.

Articolul 353. Urmărirea cotei-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți

(1) Creditorii unui coproprietar pot urmări cota-parte ideală a acestuia din bunurile proprietate comună pe cote-părți sau pot cere instanței de judecată împărțirea bunului, caz în care urmărirea se face asupra părții din bun sau, după caz, asupra sumei de bani cuvenite debitorului.

(2) În cazul vânzării silit a unei cote-părți, executorul judecătoresc va notifica pe ceilalți coproprietari cu cel puțin 10 zile înainte de data vânzării. La preț egal, coproprietarii vor avea dreptul de preemțiune la adjudecarea cotei-părți.

(3) Creditorii care au un drept de garanție asupra bunului proprietate comună pe cote-părți ori cei a căror creanță s-a născut în legătură cu conservarea sau administrarea acestuia au dreptul să urmărească silit bunul comun ori sumele rezultate din împărțire.

(4) Actele de suspendare a împărțirii pot fi opuse creditorilor dacă sînt autentificate sau, după caz, sînt îndeplinite formalitățile de publicitate prevăzute de lege.

(5) Creditorii personali ai unui coproprietar pot, de asemenea, să intervină pe cheltuielile lor la împărțirea cerută de coproprietari ori de un alt creditor. Ei nu pot însă ataca o împărțire săvîrșită, decît în cazul cînd aceasta a avut loc în lipsa lor, fără a se ține seama de opoziția pe care au făcut-o și în cazul cînd împărțirea este simulată ori se efectuează astfel încît creditorii nu pot face opoziție.

(6) Dispozițiile alin.(5) sînt aplicabile și în cazul creditorilor care au drept de garanție asupra bunului proprietate comună pe cote-părți ori al celor a căror creanță s-a născut în legătură cu conservarea sau administrarea bunului.

Articolul 354. Excluderea coproprietarului

(1) Coproprietarii pot solicita instanței de judecată excluderea coproprietarului care, prin fapta sa, prin fapta celor căroră le-a cedat folosința bunului ori a celor pentru care este ținut să răspundă, încalcă în mod grav drepturile celorlalți coproprietari.

(2) În cazul prevăzut la alin.(1), coproprietarul este obligat la înstrăinarea cotei sale. În caz de refuz, vânzarea ei silită se dispune prin hotărîre judecătorească.

Articolul 355. Proprietatea asupra părților comune din clădirile cu multe etaje sau cu apartamente

(1) Dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație avînd proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decît în comun.

(2) Raporturile prevăzute la alin.(1) se reglementează prin lege.

Articolul 356. Proprietatea comună pe cote-părți asupra despărțiturilor comune

(1) Orice zid, șanț sau altă despărțitură între două terenuri care se află în intravilan este prezumată a fi în proprietatea comună pe cote-părți a vecinilor dacă nu rezultă contrariul din titlu, dintr-un semn de necomunitate conform regulamentelor de urbanism ori dacă proprietatea comună nu a devenit proprietate exclusivă prin uzucapiune.

(2) Cota-parte din drepturile asupra despărțiturilor comune se va considera un bun accesoriu. Înstrăinarea sau ipotecarea cotei-părți nu se poate face decât o dată cu dreptul asupra terenului.

Articolul 357. Încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire

(1) Încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire poate fi cerută oricând dacă legea, contractul sau hotărîrea judecătorească nu prevede altfel.

(2) Împărțirea poate fi cerută chiar și atunci cînd unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul cînd l-a uzucapat, în condițiile legii.

(3) Împărțirea poate fi făcută prin înțelegere a părților sau prin hotărîre judecătorească.

Articolul 358. Inadmisibilitatea împărțirii

(1) Împărțirea este inadmisibilă în cazurile la care se referă art.355 și 356, precum și în alte cazuri prevăzute de lege.

(2) Împărțirea poate fi efectuată în cazul părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente atunci cînd există acordul tuturor coproprietarilor ori cînd bunurile în cauză nu mai sînt destinate folosirii în comun.

Articolul 359. Amînarea împărțirii

(1) Contractele privind amînarea împărțirii nu pot fi încheiate pentru o perioadă mai mare de 5 ani. În cazul imobilelor, contractele trebuie încheiate în formă autentică și înscrise în registrul bunurilor imobile.

(2) Pentru motive temeinice, instanța de judecată poate dispune, la cererea oricărui coproprietar, împărțirea chiar înainte de perioada stabilită prin contract.

(3) Instanța de judecată poate dispune amînarea împărțirii dacă aceasta s-ar impune în vederea protecției intereselor celorlalți coproprietari. Instanța poate dispune împărțirea dacă împrejurările avute în vedere la data pronunțării hotărîrii de amînare s-au modificat.

Articolul 360. Împărțirea în cazul în care coproprietarul este lipsit de sau limitat în capacitatea de exercițiu

Dacă un coproprietar este lipsit de sau limitat în capacitatea de exercițiu, împărțirea poate fi făcută prin înțelegerea părților numai cu încuviințarea autorității tutelare, precum și a ocrotitorului legal, după caz.

Articolul 361. Modul de împărțire a bunului proprietate comună pe cote-părți

(1) Împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

(2) Dacă bunul proprietate comună pe cote-părți este indivizibil ori nu este partajabil în natură, împărțirea se face prin:

a) atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unui ori a mai multor coproprietari, la cererea lor;

b) vînzarea bunului în modul stabilit de coproprietari ori, în caz de neînțelegere, la licitație și distribuirea prețului către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia dintre ei.

(3) În cazul în care unui dintre coproprietari îi este atribuită o parte reală mai mare decât cota sa parte, celorlalți coproprietari li se atribuie o sultă.

(4) Împărțirea se efectuează în modul stabilit de lege.

(5) Părțile reale stabilite de instanță de judecată pot fi distribuite prin tragere la sorți, după caz.

Articolul 362. Stingerea datoriilor în cazul împărțirii

(1) Oricare dintre coproprietari poate cere stingerea datoriilor, născute în legătură cu proprietatea comună pe cote-părți, care sînt scadente ori devin scadente în cursul anului în care are loc împărțirea.

(2) Suma necesară stingerii obligațiilor care decurg din alin.(1) va fi preluată, în lipsa unei stipulații contrare, din prețul vânzării bunului comun cu ocazia împărțirii și va fi suportată de către coproprietari proporțional cotei-părți a fiecăruia.

Articolul 363. Efectele împărțirii proprietății comune

(1) Fiecare coproprietar devine proprietarul exclusiv al bunului sau al sumei de bani atribuite numai de la data împărțirii, cu excepția bunurilor imobile asupra cărora dreptul de proprietate apare la data înscrierii în registrul bunurilor imobile.

(2) Actele încheiate, în condițiile legii, de un coproprietar asupra bunului proprietate comună pe cote-părți rămîn valabile și sînt opozabile celui care a dobîndit bunul în urma împărțirii.

(3) Garanțiile constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți se strămută de drept asupra bunului sau a sumei de bani atribuite prin împărțire.

(4) Împărțirea care a avut loc înaintea termenului stipulat în acordul coproprietarilor nu este opozabilă creditorului care deține o ipotecă asupra unei cote-părți dacă acesta nu a consimțit la împărțire sau dacă debitorul său nu conservă dreptul de proprietate a cel puțin asupra părții respective din bun.

Articolul 364. Obligația de garanție a coproprietarilor

(1) Coproprietarii își datorează, în limita cotelor-părți, garanție pentru evicțiune și vicii ascunse, dispozițiile privitoare la obligația de garanție a vânzătorului aplicîndu-se în modul corespunzător.

(2) Fiecare din coproprietari este obligat să despăgubească pe coproprietarul prejudiciat prin efectul evicțiunii sau al viciului ascuns. Dacă unul dintre coproprietari este insolubil, partea datorată de acesta se va suporta proporțional de ceilalți coproprietari.

(3) Coproprietarii nu datorează garanție dacă prejudiciul este urmarea faptei săvîrșite de un alt coproprietar sau dacă au fost scutiți prin actul de împărțire.

Articolul 365. Nulitatea împărțirii

(1) Împărțirea poate fi desființată pentru aceleași cauze ca și actele juridice.

(2) Împărțirea făcută fără participarea tuturor coproprietarilor este lovită de nulitate absolută.

(3) Împărțirea este valabilă chiar dacă nu cuprinde toate bunurile proprietate comună pe cote-părți. Pentru bunurile omise se poate face oricînd o împărțire suplimentară.

(4) Nu poate invoca nulitatea relativă a împărțirii coproprietarul care, cunoscînd cauza de nulitate, înstrăinează total sau parțial bunurile atribuite.

Secțiunea a 3-a

Proprietatea comună în devălmășie

Articolul 366. Dispoziții generale cu privire la proprietatea comună în devălmășie

(1) În cazul în care dreptul de proprietate aparține concomitent mai multor persoane fără ca vreuna dintre ele să fie titularul unei cote-părți ideale din bunul comun, proprietatea este comună în devălmășie.

(2) Proprietății comune în devălmășie se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la proprietatea comună pe cote-părți dacă prezenta secțiune nu prevede altfel.

Articolul 367. Folosința bunului proprietate comună în devălmășie

Fiecare coproprietar devălmaș are dreptul de a folosi bunul comun potrivit destinației acestuia, fără a limita dreptul celorlalți coproprietari dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Articolul 368. Actele de conservare și administrare a bunului proprietate comună în devălmășie

Oricare dintre proprietarii devălmași este prezumat a avea consimțământul celorlalți pentru efectuarea oricăror acte de conservare și administrare a bunului proprietate comună în devălmășie dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Articolul 369. Actele de dispoziție asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie

(1) Fiecare din coproprietarii devălmași poate dispune de bunul mobil proprietate comună în devălmășie dacă acordul încheiat între ei nu prevede altfel.

(2) Pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmași.

(3) Actul juridic de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietarii devălmași poate fi declarat nul dacă se face dovadă că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți coproprietari devălmași sînt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor.

Articolul 370. Împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie

Împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie între coproprietarii devălmași se va face proporțional aportului fiecăruia la dobîndirea bunului. Pînă la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmași este prezumat a fi egal.

Articolul 371. Proprietatea comună în devălmășie a soților

(1) Bunurile dobîndite de soți în timpul căsătoriei sînt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri.

(2) Orice bun dobîndit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie pînă la proba contrară.

Articolul 372. Proprietatea personală a fiecăruia dintre soți

(1) Bunurile care au aparținut soților înainte de încheierea căsătoriei, precum și cele dobîndite de ei în timpul căsătoriei în baza unui contract de donație, prin moștenire sau în alt mod cu titlu gratuit, sînt proprietatea exclusivă a soțului căruia i-a aparținut sau care le-a dobîndit.

(2) Bunurile de folosință individuală (îmbrăcăminte, încălțăminte și altele asemenea), cu excepția bijuteriilor și a altor obiecte de lux, sînt bunuri personale ale soțului care le folosește, chiar dacă sînt dobîndite în timpul căsătoriei din contul mijloacelor comune ale soților.

(3) Bunurile fiecăruia dintre soți pot fi declarate proprietate a lor comună în devălmășie dacă se constată că în timpul căsătoriei s-au făcut din mijloacele lor comune investiții care au sporit simțitor valoarea acestor bunuri.

Articolul 373. Determinarea părților din proprietatea comună în devălmășie a soților în caz de împărțire a bunurilor

(1) În cazul împărțirii bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, părțile lor se consideră egale.

(2) Bunurile proprietate comună în devălmășie a soților pot fi împărțite atât la divorț, cât și în timpul căsătoriei. Împărțirea bunurilor comune în timpul căsătoriei nu afectează regimul juridic al bunurilor care vor fi dobândite în viitor.

Capitolul IV

APĂRAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Articolul 374. Revendicarea de către proprietar a bunurilor sale

(1) Proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

(2) Posesorul poate refuza să predea bunul dacă el sau posesorul mijlocit pentru care posedă are dreptul preferențial de posesiune în raport cu proprietarul. Revendicarea bunului poate fi aplicată în raport cu cel care are un drept superior dacă acesta a obținut bunul prin violență sau prin dol.

(3) De la momentul încetării bunei-credințe, iar în cazul posesorului de rea-credință de la momentul dobândirii posesiunii, posesorul răspunde față de proprietar pentru prejudiciul cauzat prin faptul că din vina lui bunul s-a deteriorat, a pierit sau nu poate fi restituit din alt motiv.

(4) În legătură cu revendicarea bunului proprietarului se vor aplica în modul corespunzător prevederile art.307, 310-312.

(5) Dacă a dobândit posesiunea prin samavolnicie sau prin săvârșirea unei infracțiuni, posesorul răspunde față de proprietar în conformitate cu normele privind răspunderea delictuală.

Articolul 375. Revendicarea de către proprietar a bunurilor aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credință

(1) Dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

(2) Dacă bunurile au fost dobândite cu titlu gratuit de la o persoană care nu avea dreptul să le înstrăineze, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile în toate cazurile.

(3) Banii, valorile mobiliare la purtător și bunurile dobândite la licitație nu pot fi revendicate de la un dobânditor de bună-credință.

Articolul 376. Cererea privind înlăturarea încălcărilor care nu sînt legate de privarea de posesiune

(1) Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decît prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă.

(2) Dacă există temei de a presupune că se vor face încălcări ulterioare, proprietarul poate intenta o acțiune negatorie.

(3) Dispozițiile alin.(1) și (2) nu se aplică dacă proprietarul trebuie, în temeiul legii și al drepturilor unor alte persoane, să admită influența asupra bunului.

Capitolul V **DREPTUL DE VECINĂTATE**

Articolul 377. Obligația de respect reciproc

Proprietarii terenurilor vecine sau ai altor bunuri imobile învecinate, pe lângă respectarea drepturilor și obligațiilor prevăzute de lege, trebuie să se respecte reciproc. Se consideră vecin orice teren sau alt bun imobil de unde se pot produce influențe reciproce.

Articolul 378. Influența vecină admisibilă

(1) Proprietarul terenului sau al unui alt bun imobil nu poate interzice influența pe care o exercită asupra bunului său gazul, aburul, mirosul, funinginea, fumul, zgomotul, căldura, vibrația sau o altă influență similară provenită din terenul vecin dacă nu împiedică proprietarul în folosirea bunului sau dacă încalcă nesemnificativ dreptul acestuia.

(2) Dispozițiile alin.(1) se aplică și în cazul în care influența este considerabilă, dar este produsă de folosirea obișnuită a unui alt teren și nu poate fi înlăturată prin măsuri justificate economic. Dacă este obligat să suporte o asemenea influență și dacă aceasta depășește folosirea recunoscută obișnuită în localitatea respectivă și limitele economice admisibile, proprietarul poate cere proprietarului de teren care cauzează influența o compensație corespunzătoare în formă bănească.

Articolul 379. Atentarea inadmisibilă

(1) Proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcții sau instalații despre care se poate afirma cu certitudine că prezența și utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său.

(2) Dacă construcția sau instalația a fost ridicată respectându-se distanța de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.

Articolul 380. Cererea de înlăturare a pericolului de prăbușire

Dacă există pericolul prăbușirii construcției de pe terenul vecin peste terenul său, proprietarul poate cere vecinului să ia măsurile necesare pentru prevenirea acestui pericol.

Articolul 381. Folosirea apelor

(1) Cursurile de apă și pânza freatică din mai multe terenuri nu pot fi deviate sau manipulate de proprietarul oricărui teren astfel încât cantitatea sau calitatea apei să fie modificată în dezavantajul proprietarului unui alt teren.

(2) Proprietarul terenului inferior nu poate împiedica în nici un fel curgerea firească a apelor provenite de pe terenul superior.

(3) Dacă curgerea apei de pe terenul superior cauzează prejudicii terenului inferior, proprietarul acestuia din urmă poate cere autorizarea instanței de judecată de a face pe terenul său lucrările necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile aferente. La rândul său, proprietarul terenului superior este obligat să nu efectueze nici o lucrare de natură să agraveze situația terenului inferior.

Articolul 382. Regulile speciale de folosire a apei

(1) Proprietarul terenului inferior nu poate împiedica curgerea provocată de proprietarul terenului superior sau de alte persoane, așa cum este cazul apelor care fișnesc pe acest din urmă teren, datorită unor lucrări subterane întreprinse de proprietarul terenului superior, cazul apelor provenite din secarea terenurilor mlăștinoase, al apelor folosite într-un scop casnic, agricol sau industrial, însă numai dacă această curgere precedă vărsarea într-un curs de apă sau într-un șanț.

(2) În cazul prevăzut la alin.(1), proprietarul terenului superior este obligat să aleagă calea și mijloacele de scurgere care ar aduce prejudicii minime terenului inferior, rămânând obligat la plata unei despăgubiri juste și prealabile către proprietarul acestuia din urmă.

(3) Prevederile alin.(1) și (2) nu se aplică atunci când pe terenul inferior se află o construcție, împreună cu grădina și curtea aferentă, sau un cimitir.

Articolul 383. Captarea apei

Proprietarul care vrea să folosească pentru irigarea terenului său apele naturale și artificiale de care poate dispune în mod efectiv are dreptul ca, pe cheltuiala sa exclusivă, să facă pe terenul riveran opus lucrări utile de captare a apei.

Articolul 384. Surplusul de apă

(1) Proprietarul căruia îi prisosește apa pentru necesitățile curente este obligat ca, în schimbul unei juste și prealabile despăgubiri, să ofere acest surplus proprietarului care nu poate procura apa necesară terenului său decât cu o cheltuială excesivă.

(2) Proprietarul nu poate fi scutit de obligația menționată la alin.(1) pretinzând că ar putea da surplusului de apă o altă destinație decât satisfacerea necesităților curente. El poate însă cere proprietarului aflat la nevoie despăgubiri suplimentare cu condiția că va dovedi existența reală a destinației pretinse.

Articolul 385. Conservarea drepturilor dobândite ale proprietarului terenului inferior

(1) Proprietarul poate acorda orice întrebuințare izvorului de pe terenul său cu condiția de a nu aduce atingere drepturilor dobândite de proprietarul terenului inferior.

(2) Proprietarul terenului pe care se află izvorul nu poate să-i schimbe cursul dacă prin această schimbare ar lipsi locuitorii unei localități de apă pentru necesitățile curente.

Articolul 386. Picătura streșinii

Acoperișul trebuie să fie construit astfel încât apa, zăpada sau gheața să cadă exclusiv pe teritoriul proprietarului.

Articolul 387. Fructele căzute

Fructele căzute din pomi sau arbuști pe terenul vecin se consideră fructe de pe acel teren.

Articolul 388. Rădăcinile și ramurile de pe terenul vecin

(1) Proprietarul terenului poate să taie și să-și oprească rădăcinile de arbori și de arbuști care au pătruns la el de pe terenul vecin. Aceeași regulă se aplică și ramurilor de arbori și de arbuști ce atârnă de pe terenul vecin.

(2) Dreptul prevăzut la alin.(1) nu se acordă proprietarului în cazul în care rădăcinile și ramurile nu împiedică folosirea terenului său.

Articolul 389. Distanța pentru construcții, lucrări și plantații

(1) Orice construcție, lucrare sau plantație se poate face de către proprietarul terenului numai cu respectarea unei distanțe minime față de linia de hotar, conform legii,

regulamentului de urbanism sau, în lipsă, conform obiceiului locului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

(2) Arborii, cu excepția celor mai mici de doi metri, a plantațiilor și a gardurilor vii, trebuie sădiți la distanța stipulată de lege, de regulamentul de urbanism sau de obiceiul locului, dar care să nu fie mai mică de 2 metri de linia de hotar.

(3) În caz de nerespectare a distanței prevăzute la alin.(1) și (2), proprietarul vecin este îndreptățit să ceară scoaterea ori tăierea la înălțimea cuvenită a arborilor, plantațiilor ori gardurilor pe cheltuiala proprietarului terenului pe care acestea sînt ridicate.

Articolul 390. Depășirea hotarului terenului învecinat în cazul construcției

(1) Dacă proprietarul unui teren, cu ocazia ridicării unei construcții, a construit dincolo de limita terenului său, fără a i se putea imputa premeditarea sau culpa gravă, vecinul trebuie să tolereze încălcarea hotarului dacă nu a obiectat pînă sau imediat după depășirea limitei.

(2) Vecinul prejudiciat prin situația prevăzută la alin.(1) trebuie despăgubit cu o rentă în bani, plătită anual, cu anticipație.

(3) Cel îndreptățit la rentă poate pretinde oricînd ca debitorul său să-i achite prețul porțiunii de teren pe care s-a construit în schimbul transmiterii proprietății asupra acesteia.

Articolul 391. Accesul pe terenul altuia

(1) Orice proprietar este obligat ca, după primirea unui aviz scris sau verbal, să permită vecinului accesul pe teritoriul său, după caz, pentru efectuarea și întreținerea unei construcții, plantații și efectuarea unor alte lucrări pe terenul vecin.

(2) Proprietarul care este obligat să permită accesul pe teritoriul său are dreptul la compensarea prejudiciului cauzat doar prin acest fapt și la restabilirea terenului în starea anterioară.

(3) În cazul în care, datorită unei forțe naturale sau forțe majore, un bun a pătruns pe un teren străin sau a fost transportat acolo, proprietarul terenului trebuie să permită căutarea și ridicarea bunului, dacă nu a purces el însuși la căutare sau nu-l restituie. Bunul continuă să aparțină proprietarului său, cu excepția cazului cînd acesta renunță la el. Proprietarul terenului poate cere ridicarea bunului străin și aducerea terenului în situația anterioară.

(4) Proprietarul terenului care efectuează și întreține construcții, plantații sau execută alte lucrări pe teritoriul său nu are dreptul să pericliteze terenul vecin sau să compromită trănicia construcțiilor, lucrărilor sau plantațiilor situate pe acesta.

Articolul 392. Trecerea prin proprietatea străină

(1) Dacă terenul este lipsit de comunicație prin orice cale de acces de folosință comună, conducte de alimentare cu apă, conducte de energie electrică, gaze, telecomunicații și altele asemenea, proprietarul poate cere vecinilor să-i permită utilizarea terenurilor lor pentru instalarea comunicației necesare.

(2) Trecerea urmează a se face în condiții de natură să aducă o minimă atingere exercitării dreptului de proprietate asupra terenului. Vecinului al cărui teren este folosit pentru acces trebuie să i se plătească o justă și prealabilă despăgubire care, prin acordul părților, poate fi efectuată sub formă de plată unică.

(3) Despăgubirea datorată conform alin.(2) se dublează atunci cînd lipsa accesului este o urmare a faptei proprietarului care pretinde trecerea.

Articolul 393. Instalarea liniei de demarcare a hotarului

(1) Proprietarul de teren poate cere proprietarului de teren vecin să ia parte la instalarea unui hotar stabil de demarcare sau la restabilirea unui hotar deteriorat.

(2) Cheltuielile pentru demarcare se împart între vecini în mod egal dacă din raporturile existente între ei nu reiese altfel.

Articolul 394. Litigii privind hotarul

(1) Dacă în urma unei dispute este imposibilă determinarea hotarului adevărat, atunci pentru demarcare este decisivă posesiunea de fapt a vecinilor. Dacă posesiunea de fapt nu poate fi determinată, fiecărui teren îi este anexată o jumătate din porțiunea disputată.

(2) Dacă determinarea hotarului în conformitate cu prevederile alin.(1) duce la un rezultat ce contravine faptelor stabilite, în particular aduce atingere mărimii stabilite a terenului, hotarul se stabilește, la cererea unei părți, de către instanța de judecată.

TITLUL IV ALTE DREPTURI REALE

Capitolul I UZUFRUCTUL

Articolul 395. Noțiunea de uzufruct

(1) Uzufructul este dreptul unei persoane (uzufructuar) de a folosi pentru o perioadă determinată sau determinabilă bunul unei alte persoane (nuda proprietar) și de a culege fructele bunului, întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța. Uzufructuarul are dreptul de a poseda bunul, nu și de a-l înstrăina.

(2) Uzufructul poate fi limitat prin excluderea anumitor folosințe.

(3) Uzufructul se poate constitui, conjugat sau succesiv, în favoarea unei sau mai multor persoane existente la data deschiderii uzufructului.

Articolul 396. Constituirea uzufructului

(1) Uzufructul se poate constitui, prin lege sau act juridic, dispozițiile privind registrul bunurilor imobile fiind aplicabile pentru bunurile imobile. În cazurile prevăzute de lege, uzufructul poate fi constituit prin hotărâre judecătorească.

(2) La constituirea uzufructului se aplică aceleași reguli ca și la înstrăinarea bunurilor care fac obiectul uzufructului.

(3) Obiect al uzufructului poate fi orice bun neconsumptibil care se află în circuit civil, mobil sau imobil, corporal sau incorporeal, inclusiv un patrimoniu sau o parte din el.

(4) Uzufructul poartă asupra tuturor accesoriilor bunului dat în uzufruct, precum și asupra a tot ce se unește sau se încorporează în acesta.

Articolul 397. Termenul uzufructului

(1) Uzufructul se instituie cel mult până la decesul persoanei fizice sau la lichidarea persoanei juridice dacă un termen mai scurt nu este stabilit prin lege sau prin act juridic.

(2) Uzufructul constituit în favoarea unei persoane juridice nu poate depăși 30 de ani.

(3) Uzufructul încetează la decesul persoanei fizice sau la lichidarea persoanei juridice în al cărei folos a fost stabilit uzufructul.

(4) Orice act juridic prin care se constituie un uzufruct perpetuu și transmisibil pentru cauză de moarte sau lichidare este lovit de nulitate absolută.

Articolul 398. Inalienabilitatea uzufructului

(1) Uzufructul nu poate trece de la uzufructuar la o altă persoană prin acte juridice sau prin succesiune.

(2) Uzufructuarul poate închiria sau arenda altuia, integral sau în parte, bunul mobil obiect al uzufructului dacă, la momentul constituirii uzufructului, nu a fost stabilit altfel.

(3) Dacă la momentul constituirii uzufructului imobilul nu era dat în chirie sau arendă, uzufructuarul nu are dreptul să-l dea în chirie sau arendă fără acordul nudului proprietar sau fără autorizația instanței de judecată dacă acest drept nu i-a fost acordat expres la momentul constituirii uzufructului.

(4) La stingerea uzufructului, nudul proprietar este obligat să mențină contractele de locațiune sau de arendă, încheiate în modul stabilit. El poate totuși să refuze menținerea în cazul în care:

a) termenul contractului de locație sau de arendă depășește, fără consimțământul lui, termenul obișnuit în conformitate cu uzanțele locale;

b) spațiul comercial a fost dat în chirie pe un termen mai mare de 5 ani;

c) întreprinderea agricolă a fost dată în arendă pe un termen mai mare de 12 ani;

d) un teren agricol a fost dat în arendă pe un termen mai mare de 6 ani;

e) contractul de locațiune sau de arendă stipulează condiții neobișnuite, excesive pentru nudul proprietar.

(5) Nudul proprietar pierde dreptul de a refuza menținerea contractului când locatarul sau arendașul i-a stabilit un termen rezonabil în care nudul proprietar trebuia să declare despre menținerea sau refuzul de a menține, iar el a omis să facă aceasta în termenul stabilit.

Articolul 399. Determinarea stării bunului

(1) Uzufructuarul preia bunurile în starea în care acestea se află.

(2) La stabilirea uzufructului asupra unei universalități de bunuri, uzufructuarul și nudul proprietar sînt obligați să-și acorde asistență reciprocă în vederea întocmirii inventarului.

(3) Inventarul trebuie să conțină mențiunea despre data întocmirii, să fie semnat de ambele părți, iar la cererea unei din părți semnătura trebuie autentificată.

(4) Fiecare parte are dreptul să ceară ca inventarul să fie întocmit de către organul competent.

(5) Partea care cere întocmirea inventarului în condițiile alin.(4) sau autentificarea semnăturii suportă cheltuielile aferente.

Articolul 400. Prețul, sarcinile și cheltuielile uzufructului

(1) Uzufructul este gratuit în cazul nestipulării exprese a caracterului oneros.

(2) Cheltuielile și sarcinile proprietății revin nudului proprietar, cu excepțiile prevăzute de lege sau de contract.

(3) Uzufructuarul este ținut pentru obligațiile de plată (impozite, taxe) față de stat pentru obiectul uzufructului.

Articolul 401. Drepturile uzufructuarului asupra fructelor

(1) Uzufructuarul se bucură de toate fructele pe care le produce obiectul uzufructului dacă nu este stipulat altfel. Fructele obiectului uzufructului trec în proprietatea uzufructuarului la data culegerii lor.

(2) Fructele neculese în momentul deschiderii dreptului la uzufruct sînt ale uzufructuarului, iar cele neculese la sfîrșitul perioadei de uzufruct sînt ale nudului proprietar dacă actul prin care s-a instituit uzufructul nu prevede altfel. Veniturile se consideră percepute zi cu zi și se cuvin uzufructuarului proporțional duratei uzufructului său. Aceste prevederi sînt aplicabile arenzii, chiriei imobilelor, dividendelor și dobînzilor obținute.

Articolul 402. Dreptul de a dispune de bunurile consumptibile

Dacă uzufructul cuprinde și bunuri consumptibile, uzufructuarul are dreptul să dispună de ele, însă cu obligația de a restitui bunuri de aceeași calitate, cantitate și valoare sau, dacă este imposibil, să restituie contravaloarea lor de la data stingerii uzufructului.

Articolul 403. Plata creanțelor scadente

(1) Dacă uzufructul se răsfrînge asupra unei creanțe care devine scadentă în timpul uzufructului, plata se face uzufructuarului, care eliberează chitanță.

(2) La încheierea uzufructului, tot ceea ce a fost primit ca plată se transmite nudului proprietar.

Articolul 404. Dreptul de vot

(1) Dreptul de vot acordat de o acțiune sau de o altă valoare mobilă, de o fracțiune din coproprietate sau de un alt bun aparține uzufructuarului.

(2) Dreptul de vot aparține nudului proprietar dacă are ca efect modificarea substanței bunului principal, cum ar fi capitalul social ori bunul deținut în coproprietate, schimbarea destinației acestui bun sau lichidarea persoanei juridice.

Articolul 405. Drepturile creditorilor

(1) Creditorii uzufructuarului pot urmări drepturile acestuia sub rezerva drepturilor nudului proprietar.

(2) Creditorii nudului proprietar pot urmări drepturile acestuia sub rezerva drepturilor uzufructuarului.

Articolul 406. Dreptul uzufructuarului de a se folosi de arbori

(1) Uzufructuarul nu are dreptul să taie arborii care cresc pe terenul grevat cu uzufruct, cu excepția reparării, întreținerii sau exploatării terenului. El poate dispune de cei care au căzut ori s-au uscat natural.

(2) Uzufructuarul este obligat să înlocuiască, în conformitate cu uzanțele locale sau obișnuințele nudului proprietar, arborii care au fost distruși.

Articolul 407. Dreptul uzufructuarului asupra pădurilor destinate tăierii

(1) Dacă uzufructul cuprinde păduri destinate de proprietarul lor unor tăieri periodice, uzufructuarul este dator să păstreze ordinea și cantitatea tăierii, potrivit regulilor stabilite de lege, de nudul proprietar sau potrivit uzanțelor locale, fără ca uzufructuarul să poată pretinde vreo despăgubire pentru părțile lăsate netăiate în timpul uzufructului.

(2) Arborii care se scot din pepinieră fără degradarea acesteia nu fac parte din uzufruct decât cu obligația uzufructuarului de a se conforma dispozițiilor legale și uzanțelor locale în ceea ce privește înlocuirea lor.

(3) Uzufructuarul poate, conformându-se dispozițiilor legale și uzanței obișnuite a nudului proprietar, să exploateze părțile de păduri înalte care au fost destinate tăierii regulate, fie că aceste tăieri se fac periodic pe o întindere determinată, fie că se fac numai pentru un număr de arbori aleși pe toată suprafața terenului. În celelalte cazuri, uzufructuarul nu poate tăia arborii înalți. Va putea însă întrebuința, la reparațiile la care este obligat, arbori căzuți accidental, chiar să taie arborii trebuincioși, cu îndatorirea însă de a demonstra, în prezența proprietarului, această trebuință.

Articolul 408. Dreptul asupra carierelor

(1) În condițiile legii, uzufructuarul se folosește întocmai ca nudul proprietar de carierele care se află în exploatare la constituirea dreptului de uzufruct.

(2) Uzufructuarul nu are nici un drept asupra carierelor nedeschise.

Articolul 409. Uzura obiectului uzufructului

Dacă uzufructul poartă asupra unor bunuri care, fără a fi consumptibile, se uzează, ca urmare a utilizării lor, uzufructuarul le va folosi ca un bun proprietar și potrivit destinației lor. El nu este obligat să le restituie decât în starea în care se află la data stingerii uzufructului.

Articolul 410. Obligația de informare

(1) Dacă bunul este deteriorat, distrus sau dacă sînt necesare lucrări de reparare, îmbunătățire a lui ori măsuri de preîntîmpinare a unor pericole, uzufructuarul este obligat să-l informeze imediat pe nudul proprietar.

(2) Uzufructuarul este obligat să denunțe de îndată nudului proprietar orice uzurpare a terenului și orice contestare a dreptului de proprietate, sub sancțiunea obligării la plata de daune-interese.

Articolul 411. Obligația de păstrare a destinației bunului

Uzufructuarul este obligat în exercitarea dreptului său să respecte destinația dată bunului de nudul proprietar.

Articolul 412. Obligația efectuării reparațiilor

(1) Uzufructuarul este obligat să efectueze reparațiile de întreținere a bunului.

(2) În cazul în care uzufructuarul face în legătură cu bunul cheltuieli pe care nu era obligat să le facă, obligația nudului proprietar de a le restitui se determină în funcție de regulile privind gestiunea de afaceri.

(3) Reparațiile capitale sînt în sarcina nudului proprietar, fără ca acesta să poată fi obligat să le facă.

(4) Reparațiile mari sînt în sarcina uzufructuarului atunci cînd se datorează neefectuării reparațiilor de întreținere.

(5) Uzufructuarul este obligat să-l înștiințeze pe nudul proprietar despre necesitatea reparațiilor mari.

(6) Atunci cînd nudul proprietar nu efectuează la timp reparațiile capitale, uzufructuarul le poate face pe cheltuiala sa, nudul proprietar fiind obligat să restituie contravaloarea acestora la stingerea uzufructului.

Articolul 413. Excluderea obligației de reconstruire

Uzufructuarul și nudul proprietar nu sînt obligați să reconstruiască ceea ce s-a distrus datorită vechimii ori unui caz fortuit.

Articolul 414. Plata primelor de asigurare

Dacă bunul este asigurat, pe durata uzufructului primele de asigurare sînt plătite de uzufructuar.

Articolul 415. Modificarea sau stingerea dreptului grevat

Dreptul grevat cu uzufruct poate fi modificat sau stins prin act juridic numai cu acordul uzufructuarului.

Articolul 416. Dreptul de dispoziție și de exercitare a acțiunilor de apărare

Nudul proprietar este în drept să înstrăineze bunul, să-l greveze cu sarcini și să exercite toate acțiunile de apărare a dreptului de proprietate.

Articolul 417. Obligația nudului proprietar de a garanta drepturile uzufructuarului

Nudul proprietar este obligat să se abțină de la orice act juridic și faptă prin care ar împiedica sau ar tulbura uzufructuarul în exercițiul liber și deplin al dreptului său, să

garanteze uzufructuarul împotriva evicțiunii, să despăgubească uzufructuarul în cazul în care, prin fapta sa, a micșorat valoarea uzufructului.

Articolul 418. Plata datoriilor aferente patrimoniului grevat cu uzufruct

(1) Dacă uzufructuarul universal ori cu titlu universal plătește datoriile aferente patrimoniului sau părții de patrimoniu grevate cu uzufruct, nudul proprietar trebuie să restituie, la stingerea uzufructului, sumele avansate fără nici o dobândă.

(2) În cazul în care uzufructuarul nu plătește datoriile prevăzute la alin.(1), nudul proprietar poate, la alegere, să le plătească sau să vîndă o parte suficientă din bunurile date în uzufruct. Dacă nudul proprietar plătește aceste datorii, uzufructuarul datorează dobînzii pe toata durata uzufructului.

(3) Dacă plata datoriilor nu se face în modul prevăzut la alin.(1) și (2), creditorii pot urmări bunurile date în uzufruct.

Articolul 419. Descoperirea unei comori

Dreptul uzufructuarului nu se extinde asupra drepturilor nudului proprietar cu privire la comoara descoperită în bun.

Articolul 420. Stingerea uzufructului

(1) Uzufructul se stinge la expirarea termenului pentru care este constituit, prin întrunirea în aceeași persoană a calității de proprietar și a celei de uzufructuar, prin renunțarea uzufructuarului la dreptul său, prin moartea sau, după caz, lichidarea uzufructuarului.

(2) Uzufructul încetează și în cazul în care instanța de judecată a pronunțat rezoluțiunea sau nulitatea actului juridic prin care cel care a instituit uzufructul a dobîndit titlul de proprietate.

Articolul 421. Stingerea uzufructului la cererea nudului proprietar

Uzufructul poate înceta la cererea nudului proprietar atunci cînd uzufructuarul abuzează de folosința bunului, îi aduce stricăciuni ori îl lasă să degradeze.

Articolul 422. Stingerea uzufructului în cazul distrugerii bunului

(1) Uzufructul se stinge în cazul în care bunul a fost distrus în întregime într-un caz fortuit. Dacă bunul este distrus în parte, uzufructul continuă asupra părții rămase.

(2) Uzufructul va continua asupra indemnizației de asigurare dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului.

Articolul 423. Efectul stingerii uzufructului

(1) La stingerea uzufructului, uzufructuarul este obligat să restituie nudului proprietar, în starea corespunzătoare, bunurile pe care le deține în virtutea dreptului său de uzufruct.

(2) În cazul pieirii sau al deteriorării bunului din culpa uzufructuarului, acesta este obligat să despăgubească proprietarul.

(3) În cazul imobilelor, stingerea uzufructului trebuie înscrisă în registru.

Capitolul II

DREPTUL DE UZ ȘI DREPTUL DE ABITAȚIE

Articolul 424. Dispoziții generale cu privire la dreptul de uz și la dreptul de abitație

(1) Uz este dreptul real asupra bunului altuia, în virtutea căruia uzuarul poate folosi bunul și culege fructele lui necesare pentru nevoile proprii și ale familiei sale.

(2) Titularul dreptului de abitație are dreptul să locuiască în locuința unei alte persoane împreună cu soțul și copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația.

(3) Uzul și abitația se constituie în temeiul unui act juridic ori al legii, dispozițiile privind registrul bunurilor imobile fiind aplicabile pentru bunurile imobile.

(4) Actul prin care este instituit uzul poate limita sau extinde dreptul de uz. Uzuarul nu poate pretinde la mai multe fructe decât la cele care se cuvin pentru nevoile proprii și ale familiei sale dacă actul nu prevede altfel.

Articolul 425. Exercițarea dreptului de uz și a dreptului de abitație

(1) Dreptul de uz și de abitație nu poate fi cedat, iar bunul care face obiectul acestor drepturi nu poate fi închiriat sau arendat.

(2) Uzuarul și titularul dreptului de abitație suportă cheltuielile de cultură sau de întreținere proporțional părții de care se folosește.

Articolul 426. Dreptul de folosire a facilităților comune

Uzuarul sau titularul dreptului de abitație al cărui drept poartă numai asupra unei părți din bun are dreptul să folosească facilitățile destinate uzului comun.

Articolul 427. Aplicarea dispozițiilor privitoare la uzufruct

Dispozițiile privitoare la uzufruct se aplică în modul corespunzător uzului și abitației.

Capitolul III SERVITUTEA

Articolul 428. Dispoziții generale cu privire la servitute

(1) Servitute este sarcina care grevează un imobil (terenul aservit) pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar (terenul dominant). Utilitatea poate consta în sporirea confortului terenului dominant ori poate rezulta din destinația lui economică.

(2) Obligația de a face ceva poate fi conexată la o servitute și impusă proprietarului terenului aservit. Această obligație este accesorie servituții și nu poate fi stipulată decât în favoarea sau pentru exploatarea imobilului.

Articolul 429. Condițiile servituții

(1) La realizarea servituții, persoana împuternicită trebuie să respecte interesele proprietarului terenului aservit.

(2) Proprietarul terenului dominant poate fi obligat să plătească, la anumite perioade, o recompensă (despăgubire) proprietarului terenului aservit.

(3) Schimbarea proprietarului terenului dominant sau al terenului aservit, precum și împărțirea terenurilor, nu afectează dreptul de servitute.

(4) Servitutea se poate constitui în vederea asigurării unei utilități viitoare a terenului dominant.

(5) Servitutea constituită asupra unei construcții ce se va edifica ori asupra unui teren ce va fi dobândit se naște numai la data edificării ori dobândirii.

(6) Un teren grevat cu uzufruct sau superficie poate fi grevat cu servitute numai cu acordul uzufructuarului sau al superficiarului.

Articolul 430. Clasificarea servituților

(1) Aparente sînt servituțiile care se cunosc prin semne exterioare, iar neaparente – cele care nu se atestă prin astfel de semne.

(2) Continue sînt servituțiile al căror exercițiu este sau poate fi continuu fără a fi necesară fapta omului, iar necontinue – cele pentru a căror existență este necesară fapta omului.

(3) Pozitive sînt servituțiile care îndreptătesc pe proprietarul terenului dominant să facă în mod direct anumite acte de folosință pe terenul aservit, iar negative – cele care impun proprietarului terenului aservit anumite restricții în exercițiul dreptului său de proprietate.

Articolul 431. Constituirea servituții

(1) Servitutea poate fi constituită prin destinația stabilită de proprietar, prin acte juridice ori prin uzucapiune.

(2) Actul juridic prin care se constituie servitutea se încheie în formă autentică.

(3) Servitutea constituită prin acte juridice este opozabilă după înscriere în registrul bunurilor imobile.

Articolul 432. Constituirea servituții prin destinația stabilită de proprietar

Servitutea prin destinația stabilită de proprietar este constatată printr-un înscris al proprietarului de teren care, în vederea unei eventuale parcelări, instituie imediat natura, scopul și situația servituții unei părți din teren în favoarea altor părți.

Articolul 433. Dobîndirea servituțiilor prin uzucapiune

(1) Servituțiile continue și aparente, precum și cele neaparente și pozitive, se pot dobîndi prin uzucapiune, în condițiile legii.

(2) Actele materiale corespunzătoare unor servituți necontinue sînt prezumate a fi exercitate cu simpla îngăduință a proprietarului terenului aservit. Proprietarul terenului dominant va putea prescrie dovedind contrariul.

(3) Servituțiile neaparente și negative nu se pot dobîndi prin uzucapiune.

Articolul 434. Exercițarea servituții

(1) Sarcina pe care o instituie servitutea asupra terenului aservit constă în obligația proprietarului de a permite efectuarea anumitor acțiuni pe terenul său, deasupra acestuia sau sub pămînt. Servitutea poate consta și din obligația proprietarului de a se abține de la anumite acțiuni în favoarea proprietarului terenului dominant.

(2) Servitutea se extinde asupra a tot ceea ce este necesar pentru exercitarea ei.

(3) Dacă servitutea s-a exercitat benevol și fără obiecții în termen de cel puțin 3 ani, atunci, în cazul apariției unor litigii între proprietari, această modalitate de exercitare poate servi ca temei determinant la soluționarea litigiului.

(4) Proprietarul terenului aservit este obligat să se abțină de la orice act care limitează ori împiedică exercițiul servituții. Astfel, nu va putea schimba starea locurilor ori strămuta exercitarea servituții în alt loc.

(5) Proprietarul terenului aservit poate indica, pentru exercitarea dreptului de servitute, o altă parte a terenului decît cea indicată la alin.(3), dar numai în cazul în care o astfel de transferare nu prejudiciază proprietarul terenului dominant. Cheltuielile aferente transferării sînt suportate de proprietarul terenului aservit.

(6) Dreptul de servitute al proprietarului terenului dominant trebuie să fie exercitat astfel încît să creeze cît mai puține dificultăți proprietarului terenului aservit.

Articolul 435. Abandonarea terenului aservit

În toate cazurile în care, conform contractului, cheltuielile lucrărilor de exercitare și conservare a servituțiilor revin proprietarului terenului aservit, acesta se va putea exonera de

obligație abandonînd în folosul proprietarului terenului dominant partea din terenul aservit necesară exercitării servituții.

Articolul 436. Drepturile proprietarului terenului dominant

(1) Proprietarul terenului dominant este în drept să se folosească de servitute, să efectueze pe terenul aservit orice lucrare necesară exercitării dreptului de servitute, să conserve dreptul de servitute dacă contractul nu prevede altfel.

(2) În lipsa unei prevederi contrare, proprietarul terenului dominant poate lua toate măsurile și poate face, pe cheltuiala sa, toate lucrările de exercitare și conservare a servituții. Cheltuielile de efectuare a acestor lucrări revin celor doi proprietari, proporțional avantajelor pe care le obțin, în măsura în care lucrările efectuate pentru exercițiul servituții sînt necesare și de ele profită inclusiv terenul aservit.

(3) Proprietarul terenului dominant poate înlătura toate construcțiile și plantațiile pe care le-a amplasat pe terenul aservit, în cazul necesității de readucere a acestuia la stare normală pentru exploatare, și trebuie să o facă la cererea proprietarului terenului aservit.

Articolul 437. Obligațiile proprietarului terenului dominant

(1) Proprietarul terenului dominant este obligat să întrețină construcțiile și plantațiile amplasate pe terenul aservit în măsura în care asigură prin aceasta interesele terenului aservit.

(2) Proprietarul terenului dominant este obligat să repare daunele aduse proprietarului terenului aservit.

(3) Dacă dreptul de servitute este instituit în favoarea a doi sau mai mulți proprietari de terenuri dominante, obligația de întreținere a construcțiilor și plantațiilor amplasate pe terenul aservit și de reparare a daunelor, cauzate proprietarului terenului aservit, aparține proporțional beneficiului fiecărui proprietar de teren dominant dacă legea sau actul prin care s-a constituit servitutea nu prevede altfel.

Articolul 438. Drepturile asupra construcțiilor și plantațiilor

Proprietarul terenului aservit nu are nici un drept asupra construcțiilor și plantațiilor amplasate pe terenul său de proprietarul terenului dominant.

Articolul 439. Concurența mai multor drepturi

Dacă servitutea unui teren concurează cu o altă servitute sau cu un alt drept real de folosire a imobilului, astfel încît aceste drepturi nu pot fi exercitate concomitent, total sau parțial, avînd același grad de prioritate, fiecare persoană îndreptățită poate cere stabilirea unei ordini de exercitare care ar corespunde în mod echitabil binelui tuturor persoanelor interesate.

Articolul 440. Temeiurile de stingere a servituții

Servitutea se stinge prin radierea ei din registrul bunurilor imobile în caz de:

- a) consolidare, cînd ambele terenuri ajung să aibă același proprietar;
- b) renunțare a proprietarului terenului dominant;
- c) expirare a termenului;
- d) răscumpărare;
- e) imposibilitate de exercitare;
- f) neuz pentru o perioadă de 10 ani;
- g) dispariție a oricărei utilități a lor;
- h) expropriere a terenului aservit dacă servitutea este contrară utilității publice căreia îi va fi afectat bunul expropriat.

Articolul 441. Calcularea termenului de neuz

(1) Termenul prevăzut la art.440 lit.f) începe să curgă de la data ultimului act de exercițiu al servituților necontinue ori de la data unui act contrar servituților continue.

(2) Exercițarea servituții de către un coproprietar ori de către un uzufructuar face să se întrerupă termenul față de ceilalți coproprietari ori față de nudul proprietar.

Articolul 442. Răscumpărarea servituții de trecere

(1) Servitutea de trecere poate fi răscumpărată de proprietarul terenului aservit dacă există o disproporție vădită între utilitatea pe care o procură terenului dominant și inconvenientele sau deprecierea provocată terenului aservit.

(2) În caz de neînțelegere între părți, instanța de judecată poate suplini consimțământul proprietarului terenului dominant. La stabilirea prețului de răscumpărare, instanța va ține cont de vechimea servituții și de schimbarea valorii celor două terenuri.

Capitolul IV SUPERFICIA

Articolul 443. Noțiunea de superficie

(1) Superficie este dreptul real imobiliar de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune.

(2) Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeței construite sau asupra suprafeței pe care urmează să se ridice construcția, precum și asupra suprafeței neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinației construcției, exploatării ei normale.

(3) Întinderea dreptului superficialului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.

(4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel.

(5) Construcția este o parte componentă esențială a dreptului de superficie.

(6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiție rezolutorie.

(7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcție.

Articolul 444. Constituirea dreptului de superficie

(1) Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile.

(2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen.

(3) Dreptul de superficie nu poate fi limitat printr-o condiție suspensivă.

Articolul 445. Dreptul de superficie în cazul demolării sau pieirii construcției

Dreptul de superficie nu se stinge prin demolarea sau pieirea construcției.

Articolul 446. Rangul superficiei

Dreptul de superficie se înscrie în registrul bunurilor imobile numai cu rangul întâi. Rangul nu poate fi modificat.

Articolul 447. Exercițarea dreptului de superficie

Superficiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. În cazul unei construcții existente, suprafața se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu aceasta. În caz de înstrăinare a construcției de către superficial, proprietarul terenului are dreptul de preemțiune.

Articolul 448. Obligația superficialului de a plăti o redevență

(1) Dacă actul juridic nu prevede altfel, superficialul datorează proprietarului terenului, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piață, ținând seama de natura terenului, de zona în care se află el, de destinația construcției, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței. Redevența se determină la data constituirii suprafeței.

(2) Redevența poate fi ajustată la cererea uneia din părți, în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Măsura ajustării se va aprecia ținându-se seama de schimbarea condițiilor economice și de principiul echității.

(3) În cazul în care superficialul nu plătește redevența timp de 3 ani, proprietarul terenului are dreptul să ceară vânzarea suprafeței la licitație. Proprietarul terenului are dreptul de a participa la licitație.

(4) În cazul în care suprafața aparține mai multor persoane în relațiile cu proprietarul, acestea răspund solidar pentru plata redevenței.

Articolul 449. Stingerea dreptului de suprafață

Dreptul de suprafață se stinge:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege.

Articolul 450. Stingerea dreptului de suprafață la cererea proprietarului terenului

Dacă superficialul nu a ridicat construcția în termenul specificat în actul juridic privind instituirea suprafeței sau dacă încalcă obligația privind conservarea construcției, proprietarul terenului are dreptul să ceară stingerea dreptului de suprafață.

Articolul 451. Efectele stingerii dreptului de suprafață

(1) La stingerea dreptului de suprafață, construcția aflată pe teren se transmite de drept proprietarului acestuia.

(2) Proprietarul terenului trebuie să plătească superficialului o despăgubire corespunzătoare pentru construcție. Despăgubirea nu este corespunzătoare dacă nu acoperă cel puțin două treimi din valoarea de piață a construcției.

(3) Proprietarul terenului se poate elibera de plata despăgubirii dacă prelungește dreptul superficialului, înaintea expirării acestui drept, pe durata previzibilă de exploatare a construcției. În cazul în care refuză prelungirea, superficialul pierde dreptul la despăgubire.

(4) Superficialul nu are dreptul, la stingerea dreptului de suprafață, să ridice construcția sau părți ale ei.

Articolul 452. Garanția pentru despăgubire

(1) Superficialul are dreptul de retenție a construcției până la plata despăgubirii.

(2) Pretenția în despăgubire este garantată cu teren în loc de suprafață și cu rangul acesteia.

(3) Dacă dreptul de suprafață la stingerea acesteia mai este grevat cu o ipotecă, creditorii ipotecari au un drept de gaj asupra despăgubirii.

Articolul 453. Subrogarea în contractele în curs de executare

La stingerea dreptului de suprafață, proprietarul terenului se subroagă suprafațiarului în contractele de locațiune și arendă în curs de executare.

Capitolul V **GAJUL**

Secțiunea 1 **Dispoziții generale**

Articolul 454. Noțiunea de gaj

(1) Gajul este un drept real în al cărui temei creditorul (creditorul gajist) poate pretinde satisfacerea creanțelor sale cu preferință față de ceilalți creditori, inclusiv statul, din valoarea bunurilor depuse în gaj în cazul în care debitorul (debitorul gajist) nu execută obligația garantată prin gaj.

(2) Gajul se află în legătură cu obligația garantată prin gaj, reprezintă un raport de drept accesoriu față de obligația principală și este condiționat în timp de durata acesteia dacă legea sau contractul de gaj nu prevede altfel.

Articolul 455. Tipurile de gaj

(1) Gajul este de două tipuri: gajul înregistrat (gajul fără depozitare) și amanetul (gajul cu depozitare).

(2) În cazul gajului înregistrat, obiectul gajului rămâne în posesiunea debitorului gajist sau a unui terț care acționează în numele debitorului gajist. În cazul amanetării, obiectul gajului se transmite în posesiune creditorului gajist sau unui terț care acționează în numele creditorului gajist. Conform contractului dintre creditorul gajist și debitorul gajist, obiectul gajului, sigilat de către creditorul gajist, poate fi lăsat la debitorul gajist.

(3) După natura raporturilor de drept, în categoria de gaj înregistrat intră:

a) ipoteca – gajul bunurilor imobile. Ipoteca trebuie înscrisă în Registrul bunurilor imobile;

b) gajul de întreprinzător – gajul întreprinderii, care se extinde asupra întregului ei patrimoniu, inclusiv asupra fondurilor fixe și circulante, asupra altor bunuri și drepturi patrimoniale reflectate în bilanțul întreprinderii, dacă legea sau contractul nu prevede altfel;

c) gajul mărfurilor care se află în circulație sau în proces de prelucrare;

d) gajul bunurilor pe care debitorul gajist le va dobândi în viitor.

[Art.455 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 456. Creditorul gajist și debitorul gajist

(1) Creditorul gajist este persoana obligațiile față de care sînt garantate prin gaj.

(2) Debitor gajist este proprietarul sau un alt posesor și uzufructuar legal al bunurilor depuse în gaj care are dreptul de a înstrăina aceste bunuri.

(3) Gajul poate fi constituit atît de debitorul obligației garantate, cît și de un terț.

Articolul 457. Obiectul gajului

(1) Obiect al gajului (bun gajat) poate fi orice bun, inclusiv o universalitate de bunuri și instrumente financiare, înregistrate conform legislației, achitate pe deplin.

(1¹) Tipul de mijloace bănești care pot constitui obiect al gajului, precum și particularitățile gajării mijloacelor bănești se reglementează prin [Legea cu privire la gaj](#).

(2) Nu pot constitui obiect al gajului bunurile retrase din circuitul civil, bunurile inalienabile sau insesizabile.

(3) Prin contract poate fi prevăzută extinderea gajului asupra bunurilor care vor fi dobândite în viitor.

(4) Bunurile care, conform legii, nu pot fi transmise separat nu pot fi grevate separat cu un gaj. Nu poate fi obiect al gajului o parte a bunului indivizibil.

(5) Bunurile care se află în proprietate comună pot fi depuse în gaj doar cu acordul tuturor coproprietarilor.

(6) Unul dintre coproprietari poate depune în gaj cota sa din bunurile proprietate comună pe cote-părți fără acordul celorlalți coproprietari dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul imobilelor, mențiunea cu privire la necesitatea unui asemenea acord urmează a fi înscrisă în registrul bunurilor imobile.

(7) Dreptul de gaj se extinde asupra accesoriilor bunului principal obiect al gajului dacă în contract nu este prevăzut altfel.

(8) Dreptul de gaj se extinde asupra fructelor bunurilor gajate doar în cazurile prevăzute de contract.

(9) Cel care are asupra bunului un drept afectat de modalități sau susceptibil de nulitate poate constitui doar un gaj afectat de aceleași modalități sau condiții de nulitate.

[Art.457 modificat prin [Legea nr.225 din 15.12.2017](#), în vigoare 29.12.2017]

[Art.457 completat prin [Legea nr.33 din 06.03.2012](#), în vigoare 25.05.2012]

Articolul 458. Amanetarea bunurilor la lombard

(1) Amanetarea bunurilor la lombard se realizează în conformitate cu legea.

(2) Pentru bunul preluat se emite chitanță de amanetare, care confirmă încheierea contractului de amanet.

(3) Lombardul este obligat ca, în momentul transferării posesiunii, să asigure bunul amanetat pe propria cheltuială, în favoarea debitorului și corespunzător valorii evaluate, care se determină în funcție de prețurile de piață pentru categoriile și calitatea obiectelor amanetate. Este nulă clauza care exclude obligația de asigurare.

(4) Lombardul nu are dreptul să folosească și să dispună de bunurile amanetate și răspunde pentru pierderea sau deteriorarea lor în măsura în care nu poate dovedi că pierderea sau deteriorarea este urmare a unei situații de forță majoră.

(5) În cazul în care creditul garantat prin amanetarea bunurilor la lombard nu va fi restituit în termen, lombardul are dreptul, în baza unui act notarial cu caracter executoriu, să vândă, după expirarea termenului de grație de o lună, bunul amanetat conform regulilor de valorificare a patrimoniului amanetat. Creanțele lombardului față de debitor se sting și atunci când câștigul din vânzare nu acoperă datoria.

(6) Condițiile contractului de amanetare la lombard prin care se limitează drepturile debitorului în raport cu cele conferite prin prezentul cod și prin alte legi sînt nule. În locul unor astfel de condiții se aplică dispozițiile legale corespunzătoare.

Articolul 459. Particularitățile gajării mărfurilor care se află în circulație și în proces de prelucrare

(1) În cazul gajării mărfurilor care se află în circulație și în proces de prelucrare, debitorul gajist este în drept să modifice componența și forma naturală a obiectului gajului (stocurilor de mărfuri, materiei prime, materialelor, semifabricatelor, produselor finite etc.) cu condiția ca valoarea lor totală să nu se reducă față de valoarea menționată în contractul de gaj.

(2) Reducerea valorii mărfurilor gajate care se află în circulație și în proces de prelucrare se admite proporțional cu partea executată a obligației garantate prin gaj dacă în contract nu este prevăzut altfel.

(3) Mărfurile ce se află în circulație și în proces de prelucrare înstrăinate de debitorul gajist încetează a fi obiect al gajului în momentul trecerii dreptului de proprietate asupra lor către persoana care le-a cumpărat, iar mărfurile cumpărate de debitorul gajist, menționate în

contractul de gaj, devin obiect al gajului în momentul în care debitorul gajist dobândește dreptul de proprietate sau de gestiune asupra lor.

(4) Debitorul gajist al mărfurilor care se află în circulație și în proces de prelucrare este obligat să înscrie în registrul gajului condițiile gajării mărfurilor și datele despre toate operațiunile ce conduc la modificarea componenței și formei naturale a mărfurilor gajate.

Articolul 460. Particularitățile gajării valorilor mobiliare

(1) Valorile mobiliare pot fi gajate în temeiul contractului de gaj. Gajarea valorilor mobiliare prin andosament se efectuează în conformitate cu legea.

(2) Gajarea valorilor mobiliare care confirmă dreptul asupra unor anumite bunuri (titluri reprezentative ale bunurilor) înseamnă și gajarea bunurilor respective.

(3) Acțiunile gajate nu dau creditorului gajist dreptul de a participa ca acționar la adunările generale, dreptul de participare fiind rezervat acționarului.

(4) Certificatele cu privire la dobânzi, dividende și la alte venituri obținute în temeiul dreptului exprimat în valoarea mobilă constituie obiectul gajului doar în cazul în care contractul nu prevede altfel.

Articolul 461. Creanța garantată prin gaj

(1) Gajul poate garanta una sau mai multe creanțe legale, existente sau viitoare, pure și simple sau afectate de modalități. Creanța garantată prin gaj trebuie să fie determinată sau determinabilă.

(2) Gajul poate fi constituit și astfel încât doar suma maximă pentru care bunul trebuie să garanteze să fie determinată prin înscriere în registru.

(3) Gajul este constituit valid numai dacă creanța garantată este exprimată într-o sumă bănească.

(4) Dacă în contract nu se prevede altfel, gajul garantează creanța în volumul existent la momentul satisfacerii, inclusiv capitalul, dobânzile, cheltuielile de urmărire și cheltuielile de întreținere a bunului gajat. Prin contract, părțile pot extinde garanția și asupra penalităților și prejudiciului cauzat prin neexecutare.

(5) O creanță poate fi garantată cu mai multe bunuri (gajul comun) și de mai multe persoane.

(6) Cu acordul creditorului gajist și al debitorului gajist, în locul creanței pentru care este constituit gajul poate fi pusă o altă creanță. Înlocuirea creanței garantate nu trebuie să afecteze drepturile creditorilor gajiști cu grad de prioritate inferior. Cerințele de formă și de înregistrare se vor respecta în modul corespunzător.

Articolul 462. Gajul constituit pentru garantarea plății unei sume de bani

(1) Gajul constituit pentru garantarea plății unei sume de bani este valabil chiar dacă, la momentul constituirii lui, debitorul gajist încă nu a primit sau a primit doar parțial prestația pentru care se obligă. Această regulă se aplică în special la acordarea unui credit sau la emiterea obligațiilor sau altor titluri de împrumut.

(2) Dacă creditorul gajist refuză să predea sumele de bani pe care s-a obligat să le dea cu împrumut și în a căror garantare deține un gaj, el este obligat să reducă gajul (cu excepția ipotecii) sau să-l radieze, sub sancțiunea reparării prejudiciului cauzat debitorului gajist.

[Art.462 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 463. Indivizibilitatea gajului

(1) Gajul este indivizibil și subzistă integral asupra tuturor bunurilor grevate, asupra fiecăruia dintre ele și asupra tuturor părților lor chiar și în cazul în care bunul sau obligația sînt divizibile.

[Alin.(2) art.463 abrogat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

(3) Ipoteca se extinde asupra tuturor ameliorărilor bunului grevat dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Articolul 464. Transformarea bunurilor

Gajul subzistă asupra bunului mobil nou care rezultă din transformarea unui bun gajat. Gajul se extinde asupra a ceea ce rezultă din confuziunea (amestecul) sau unirea mai multor bunuri mobile dintre care cel puțin unul a fost gajat.

Articolul 465. Despăgubirea de asigurare

Creditorul gajist are dreptul de a fi satisfăcut în mod prioritar din contul despăgubirii de asigurare pentru pieirea, pierderea sau deteriorarea bunului gajat, indiferent de faptul în a cui favoare a fost asigurat bunul gajat, dacă pieirea, pierderea sau deteriorarea nu se datorează culpei creditorului gajist sau dacă în contractul de gaj nu este prevăzut altfel.

Secțiunea a 2-a

Temeiul apariției gajului. Registrul gajului

Articolul 466. Constituirea gajului

(1) Gajul se constituie în virtutea legii sau a contractului.
(2) Gajul înregistrat apare în momentul înregistrării sale, conform normelor stabilite de prezentul cod.

(3) În caz de amanet, gajul apare în momentul transmiterii obiectului gajului dacă în contractul de gaj nu este prevăzut altfel.

Articolul 467. Creanțele din care se poate naște gajul legal

Dacă legea nu prevede altfel, pot da naștere unui gaj legal creanțele:

a) statului, pentru sumele datorate conform legislației fiscale;

[Lit.b) abrogată prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

c) care rezultă dintr-o hotărâre judecătorească.

Articolul 468. Contractul de gaj

(1) Contractul de gaj, cu excepția contractului de amanet, se încheie în scris. În cazul în care pentru transmiterea bunului se cere forma autentică, contractul de gaj se încheie în formă autentică.

(2) Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică. Nerespectarea formei atrage nulitatea contractului.

(3) Orice modificare sau completare a contractului de gaj se efectuează în forma prevăzută pentru încheierea contractului.

(4) În contractul de gaj trebuie să se indice: numele sau denumirea părților, domiciliul sau sediul lor, acordul expres al debitorului gajist de a constitui gajul în favoarea creditorului gajist, tipul gajului, descrierea bunului gajat, estimarea bunului gajat și locul aflării lui, esența, scadența creanței garantate prin gaj și valoarea maximă a acesteia fără dobânzi și alte cheltuieli, permiterea sau interzicerea gajului ulterior, precum și alte condiții stabilite cu acordul părților. Conținutul contractului de ipotecă este stabilit de legislația cu privire la ipotecă.

(5) Clauza privind gajul poate fi inclusă în contractul în a cărui bază apare obligația garantată prin gaj.

[Art.468 completat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 469. Informarea creditorului cu privire la drepturile terților

La încheierea contractului de gaj, debitorul gajist este obligat să notifice în scris creditorul gajist cu privire la drepturile terților asupra obiectului gajului cunoscute de el la momentul constituirii gajului. Neexecutarea acestei obligații acordă creditorului gajist dreptul de a cere executarea anticipată a obligației garantate prin gaj sau modificarea condițiilor contractului de gaj.

[Art.469 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 470. Înregistrarea gajului

(1) Gajul fără depozitare trebuie să fie înscris, în modul prevăzut de lege, într-un registru public.

(2) Gajul se înregistrează în modul următor:

a) ipoteca se înregistrează, conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile și legislației cu privire la ipotecă, la organul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este amplasat bunul imobil ipotecat;

b) gajul de întreprinzător se înregistrează, în conformitate cu prezentul cod, la biroul notarial în a cărui rază teritorială se află întreprinderea;

c) gajul valorilor mobiliare se înregistrează conform legislației cu privire la gaj;

d) gajul valorilor mobiliare ale statului se înscrie în registrul deținătorilor valorilor mobiliare ale statului;

e) gajul celorlalte bunuri mobile se înscrie în registrul gajului bunurilor mobile;

f) gajul drepturilor de proprietate intelectuală se înscrie în registrul proprietății intelectuale.

(3) Particularitățile înscrierii gajului în registrele menționate la alin.(2) se reglementează de legislația privind funcționarea registrelor respective.

[Art.470 modificat prin [Legea nr.225 din 15.12.2017](#), în vigoare 29.12.2017]

[Art.470 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

[Art.470 modificat prin [Legea nr.250-XVI din 22.11.2007](#), în vigoare 01.01.2008]

Articolul 471. Efectele înregistrării

(1) Faptul că informația cu privire la gaj este înscrisă în registrul gajului constituie o prezumție legală a veridicității ei.

(2) Înregistrarea gajului nu conferă validitate unui gaj lovit de nulitate.

(3) Din momentul înregistrării gajului nimeni nu poate invoca necunoașterea informației înscrise în registrul gajului.

(4) În raport cu terții de bună-credință, debitorul gajist sau creditorul gajist nu poate invoca incorectitudinea informației înscrise în registrul gajului.

Articolul 472. Înregistrarea executării obligației garantate prin gaj

Documentele care confirmă executarea totală sau parțială a obligațiilor garantate prin gaj prezintă temei pentru înregistrarea modificării corespunzătoare a datelor din registrul gajului.

Articolul 473. Radierea din registrul gajului a informației cu privire la gaj

(1) În urma stingerii gajului, informația cu privire la gaj urmează a fi radiată din registrul gajului.

(2) Pot solicita radierea informației cu privire la gaj:

- a) creditorul gajist;
 - b) debitorul gajist, în baza unui demers semnat de ambele părți, a declarației scrise a creditorului cu privire la renunțarea la gaj sau a hotărârii judecătorești;
 - c) terțul care a dobândit obiectul gajului, în baza declarației scrise a creditorului gajist cu privire la radierea gajului din registrul gajului, a certificatului eliberat de executorul judecătoresc prin care se confirmă că bunul a fost dobândit în cadrul procedurii de executare silită, a certificatului eliberat de instanța de judecată pentru confirmarea faptului că bunul a fost dobândit în cadrul procesului de insolvență, a hotărârii judecătorești cu privire la expirarea gajului, chiar dacă nu a fost parte la proces.
- (3) În cazul radierii gajului se aplică în modul corespunzător prevederile referitoare la procedura de înregistrare a lui. Creditorul gajist este obligat să asigure înregistrarea încetării gajului imediat după executarea obligației garantate prin gaj.

Articolul 474. Caracterul public al informației din registrul gajului

(1) Orice persoană poate lua cunoștință de registrul gajului, poate obține informație despre înregistrarea gajului și extrase din registrul gajului în termen de 3 zile de la data solicitării.

(2) Debitorul gajist poate cere interzicerea accesului terților la informația din registrul gajului cu privire la gajul asupra bunurilor sale. În acest caz, se prezumă că întregul patrimoniu al debitorului gajist este grevat cu gaj.

Articolul 475. Contestarea acțiunilor sau inacțiunilor registratorului gajului

Orice persoană are dreptul să atace în instanță de judecată respingerea cererii de înregistrare a gajului, înregistrarea ilegală, eliberarea de informație eronată, prezentarea tardivă sau refuzul neîntemeiat de a i se prezenta informația necesară referitoare la înregistrarea gajului.

Secțiunea a 3-a

Drepturile și obligațiile părților contractului de gaj

Articolul 476. Dispoziții generale cu privire la drepturile și obligațiile părților contractului de gaj

(1) Debitorul gajist și creditorul gajist sînt liberi să stabilească, prin acord de voință, drepturile și obligațiile fiecăruia dintre ei dacă legea nu prevede altfel.

(2) Creditorul gajist poate desemna un gestionar al gajului. Gestionarul acționează în numele creditorului gajist și întreprinde orice acțiune în legătură cu obiectul gajului, în limitele drepturilor acestuia, cu excepția dreptului de a transmite obligația garantată prin gaj. Debitorul gajist ori terțul la care se află bunul este obligat să urmeze indicațiile gestionarului gajului.

(3) În caz de amanetare, odată cu încetarea dreptului de gaj, creditorul gajist este obligat să restituie imediat debitorului gajist bunul gajat.

Articolul 477. Dreptul de folosință și dispunere asupra obiectului gajului. Asigurarea integrității lui

(1) Debitorul gajist are dreptul să folosească obiectul gajului conform destinației și să dobîndească fructele acestuia dacă din contract sau din esența gajului nu reiese altfel.

(2) Bunul cu care se garantează poate fi grevat cu drepturi reale sau dat în arendă ori în folosință terților ulterior constituirii gajului, înștiințîndu-se în prealabil creditorul gajist, iar în cazul ipotecii, doar cu acordul prealabil al acestuia. Drepturile constituite ulterior fără acordul creditorului gajist pe un termen care depășește data scadenței obligației garantate terțul le pierde la expirarea termenului de o lună de la data notificării acestuia de către creditorul

gajist despre intenția de a exercita dreptul de gaj. Această regulă nu se aplică asupra constituirii gajului.

(3) Debitorul gajist nu este în drept să înstrăineze bunurile gajate, cu excepția cazurilor când dispune de autorizație în acest sens, eliberată de creditorul gajist (de toți creditorii gajiști în cazul gajului ulterior).

(4) Acordul care limitează dreptul debitorului gajist de a lăsa prin testament bunul gajat este nul.

(5) Creditorul gajist este în drept să folosească obiectul gajului doar în cazurile prevăzute de contract, urmînd să prezinte debitorului gajist o dare de seamă despre utilizarea lui. Creditorul gajist poate fi obligat prin contract să obțină fructele din obiectul gajului pentru a stinge obligația principală garantată prin gaj.

(6) Debitorul gajist sau creditorul gajist, în funcție de faptul care dintre ei deține bunul gajat, este obligat să-l păstreze și să-l întrețină, respectînd dreptul de folosire a acestuia. Dacă apare pericolul pierderii sau deteriorării bunului gajat, partea care îl deține este obligată să informeze imediat cealaltă parte, iar partea care nu-l deține este în drept să-l examineze.

[Art.477 completat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 478. Autorizația de înstrăinare a bunului gajat

(1) Creditorul gajist poate, cu excepția cazurilor de amanetare, să acorde debitorului gajist o autorizație de înstrăinare a obiectului gajului liber de gaj. O astfel de înstrăinare trebuie să fie făcută cu titlu oneros și în modul stabilit pentru înlocuirea obiectului gajului.

(2) Acordarea de autorizație poate fi prevăzută în contractul de gaj. În acest caz, persoana care încheie contractul cu debitorul gajist procură bunurile grevate de gaj libere de gaj.

(3) În cazul gajării mărfurilor care se află în circulație și în proces de prelucrare, debitorul gajist poate înstrăina unele mărfuri din rezervele sale de mărfuri grevate prin gaj, vînzîndu-le în cadrul unei activități comerciale obișnuite.

(4) Autorizația de înstrăinare a bunului care face obiectul gajului se suspendă odată cu înregistrarea preavizului cu privire la urmărirea bunului gajat, pînă la data radierii acestui preaviz.

(5) Autorizația de înstrăinare a obiectului gajului devine nulă odată cu transformarea gajului înregistrat în amanet.

Articolul 479. Înlocuirea obiectului gajului

(1) Părțile pot conveni asupra condițiilor de înlocuire sau substituire a obiectului gajului. Înlocuirea sau substituirea obiectului gajului reprezintă un nou gaj.

(2) În cazul în care, din motivul și în modul stabilit de lege, se stinge dreptul debitorului gajist asupra bunului, iar debitorului i se pune la dispoziție un alt bun sau i se restituie o sumă corespunzătoare, dreptul de gaj se transferă asupra bunului pus la dispoziție sau, în modul respectiv, creditorul gajist are dreptul la satisfacerea cu prioritate a pretențiilor sale din suma la care are drept debitorul. În acest caz, creditorul gajist poate solicita îndeplinirea înainte de termen a obligațiilor garantate prin gaj.

Articolul 480. Gajul ulterior

(1) Darea în gaj a bunului gajat deja se admite dacă nu este interzisă prin contractele de gaj precedente.

(2) Debitorul gajist are obligația de a informa fiecare creditor gajist următor despre toate grevările existente asupra bunului, răspunzînd pentru prejudiciile cauzate creditorului gajist prin neîndeplinirea acestei obligații.

Articolul 481. Ordinea de preferință a gajului fără depozitare

(1) Consecutivitatea satisfacerii creanțelor ce decurg din câteva drepturi de gaj asupra unui și aceluiași bun se stabilește în funcție de consecutivitatea apariției drepturilor de gaj.

(2) Creanțele creditorului gajist ulterior se satisfac numai după satisfacerea deplină a creanțelor creditorului gajist precedent. Cu excepția ipotecii, creditorul de grad superior este ținut să compenseze cheltuielile suportate de creditorul de grad inferior dacă, fiind avizat cu privire la exercitarea unui drept de gaj de către acest alt creditor, omite să invoce într-un termen rezonabil prioritatea drepturilor sale.

(3) Creditorul gajist de grad inferior poate să-și satisfacă creanța din bunul gajat înaintea creditorilor de grad superior numai cu acordul scris al fiecărui creditor de grad superior, dacă legea nu prevede altfel.

[Art.481 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 482. Cedarea gradului de prioritate

(1) Creditorul gajist poate ceda unui alt creditor gajist gradul de prioritate în mărimea creanței garantate cu gaj, astfel încât ultimul să treacă în locul primului în mărimea creanței creditorului care a cedat gradul de prioritate.

(2) Creditorul gajist care a cedat gradul de prioritate are obligația ca, în termen de 3 zile de la cedare, să înștiințeze despre aceasta pe debitor și pe debitorul gajist când acesta este un terț.

(3) Cedarea gradului de prioritate al gajului este posibilă numai în cadrul aceluiași registru public și pentru același bun.

(4) Cedarea gradului de prioritate este posibilă în măsura în care nu sînt lezate astfel drepturile unui alt creditor gajist care deține un gaj pentru același bun.

(5) Cedarea gradului de prioritate se înregistrează în baza cererii creditorului gajist în același mod ca și înregistrarea gajului și produce efecte de la data înregistrării.

Articolul 483. Executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj

(1) Creditorul gajist este în drept să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj în cazul în care a încetat dreptul debitorului gajist asupra obiectului gajului în temeiurile prevăzute de legislație, precum și în cazul confiscării obiectului gajului respectiv ca sancțiune pentru săvîrșirea unei contravenții sau comiterea unei infracțiuni.

(2) Creditorul gajist este în drept să ceară executarea înainte de termen a obligației garantate prin gaj, iar în cazul neexecutării creanței sale, să pună sub urmărire obiectul gajului dacă debitorul gajist:

- a) a încălcat regulile gajului următor;
- b) a înstrăinat obiectul gajului încălcînd prevederile art.477 alin.(3);
- c) nu a executat obligațiile prevăzute la art.477 alin.(6);
- d) nu se află în posesiunea obiectului gajului, contrar condițiilor contractului de gaj;
- e) a încălcat regulile de înlocuire a obiectului gajului;
- f) a încălcat termenul de efectuare a plăților scadente, precum și în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

[Art.483 completat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Secțiunea a 4-a

Participarea unor terți la raportul de gaj

Articolul 484. Cesiunea creanței garantate prin gaj

(1) Gajul și creanța care stă la baza acestuia pot fi transmise doar împreună și simultan.

(2) În cazul cesiunii creanței garantate prin gaj, noul creditor dobîndește dreptul de gaj. Debitorul gajist rămîne obligat față de creditorul cesionar.

(3) În cazul cesiunii unei părți a creanței garantate, noul creditor dobândește dreptul de gaj proporțional acestei părți dacă în contractul de gaj nu este prevăzut altfel.

(4) Substituirea creditorului gajist se înregistrează conform art.470. Valabilitatea înregistrării precedente nu este afectată pînă la înregistrarea noului gaj.

(5) Gajul și creanța garantată trec asupra noului creditor așa cum existau la creditorul anterior.

(6) Cesiunea drepturilor ipotecare este reglementată de legislația cu privire la ipotecă.

[Art.484 completat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 485. Preluarea datoriei garantate prin gaj

(1) Datoria garantată prin gaj poate fi preluată de o altă persoană doar cu acordul creditorului gajist, iar în cazul în care debitorul obligației garantate și debitorul gajist sînt persoane diferite, și cu acordul acestuia din urmă de a răspunde pentru noul debitor.

(2) Datoria garantată prin gaj poate fi preluată de o altă persoană și fără acordul debitorului gajist (dacă acesta este o altă persoană decît debitorul obligației garantate). În cazul respectiv gajul se stinge.

(3) În cazul în care debitorul obligației garantate și debitorul gajist reprezintă una și aceeași persoană, gajul se menține, cu excepția cazului în care creditorul gajist este de acord cu o altă garanție sau cu stingerea gajului.

Articolul 486. Procurarea de către terț a bunului grevat cu gaj

(1) Orice terț dobândește dreptul de proprietate sau de gestiune asupra bunului grevat cu gaj ținînd cont de gaj, cu excepția cazurilor prevăzute la art.478 și în prezentul articol.

(2) Bunul grevat cu gaj se consideră liber de gaj în cazul în care dobînditorul consideră cu bună-credință că nu există gaj și nu sînt circumstanțele în a căror virtute ar fi trebuit să știe despre existența gajului.

(3) Dobînditor de bună-credință este prezumată persoana care:

a) dobîndește bunuri grevate cu gaj sub formă de mărfuri care se află în circulație și în proces de prelucrare;

b) dobîndește bunuri grevate cu gaj, a căror vînzare la licitație a fost anunțată în mijloacele de informare în masă, cu excepția bunurilor imobile și a drepturilor asupra bunurilor imobile;

c) dobîndește documente de plată, conosamente, acțiuni, titluri de creanță, valori mobiliare grevate cu gaj.

(4) Legea poate prevedea și alte cazuri de recunoaștere a dobînditorului de bună-credință.

[Art.486 modificat prin [Legea nr.225 din 15.12.2017](#), în vigoare 29.12.2017]

Secțiunea a 5-a

Exercitarea dreptului de gaj și încetarea gajului

Articolul 487. Dispoziții generale cu privire la exercitarea dreptului de gaj

(1) Creditorul gajist poate să exercite dreptul de gaj dacă debitorul gajist nu a executat conform contractului sau a executat în mod necorespunzător obligația garantată ori o parte a acesteia, precum și în alte cazuri prevăzute de lege și contract.

(2) În condițiile prezentei secțiuni, creditorul gajist poate exercita următoarele drepturi: să vîndă el însuși bunurile gajate, să le vîndă sub controlul instanței de judecată și să le ia în posesiune spre a le administra, să exercite alte drepturi în privința gajului asupra mijloacelor bănești în corespundere cu [Legea cu privire la gaj](#).

(3) Creditorul gajist își exercită dreptul de gaj indiferent de faptul cine deține bunul gajat.

(4) Procedura exercitării dreptului de gaj, precum și specificul exercitării dreptului de gaj în privința unor categorii de bunuri, în măsura în care prezenta secțiune nu prevede aceasta sau prevede altfel, se reglementează prin lege.

(5) Satisfacerea creanțelor creditorilor din valoarea bunurilor gajate ale debitorului în privința căruia a fost intentat procesul de insolvență se efectuează în modul stabilit prin legislația cu privire la insolvență.

[Art.487 completat prin [Legea nr.33 din 06.03.2012](#), în vigoare 25.05.2012]

[Art.487 modificat prin [Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#), în vigoare 01.08.2008]

Articolul 488. Măsurile prealabile exercitării dreptului de gaj

(1) Creditorul gajist care intenționează să-și exercite dreptul de gaj trebuie să notifice acest lucru debitorului creanței garantate și, după caz, debitorului gajist și terțului deținător al bunului gajat.

(2) După notificare, creditorul gajist depune la registrul în care a fost înregistrat gajul un preaviz, la care anexează dovada notificării debitorului gajist.

(3) Preavizul trebuie să indice mărimea creanței garantate, temeiul începerii urmăririi, dreptul pe care creditorul gajist intenționează să-l exercite, să conțină descrierea bunului gajat și somația ca debitorul gajist să transmită, în termenul acordat de creditorul gajist, bunul gajat. Preavizul se semnează de creditorul gajist.

(4) Termenul acordat de creditorul gajist pentru transmiterea bunului nu va fi mai mic de 10 zile pentru un bun mobil, de 20 de zile pentru un bun imobil și de 10 zile pentru un bun luat în posesiune spre a fi administrat, începând cu data înregistrării preavizului.

Articolul 489. Drepturile debitorului gajist

(1) Debitorul gajist se poate opune urmăririi de către creditorul gajist a bunului gajat, plătind creanța garantată sau, după caz, înlăturând încălcările menționate în preaviz și cele ulterioare, plătind în ambele cazuri cheltuielile aferente înregistrării preavizului.

(2) Dreptul menționat la alin.(1) poate fi exercitat de către debitorul gajist până la momentul vânzării bunului luat în posesiune de creditorul gajist.

Articolul 490. Transmiterea bunului gajat către creditorul gajist

(1) Bunul gajat se transmite în posesiune creditorului gajist pentru a fi vândut, în condițiile legii.

(2) Transmiterea bunului gajat în posesiune creditorului gajist poate fi benevolă ori silită.

(3) Transmiterea în posesiune este benevolă dacă, înaintea expirării termenului indicat în preaviz, debitorul gajist transmite în mod efectiv bunul gajat în posesiune creditorului gajist sau consimte în scris în formă autentică să-l pună la dispoziția acestuia la momentul convenit.

(4) Transmiterea silită are loc în baza unei hotărâri judecătorești, după expirarea termenului din preaviz în conformitate cu legea.

Articolul 491. Vânzarea de către creditorul gajist a bunului gajat

(1) După ce a obținut în posesiune bunul gajat, creditorul gajist este îndreptățit, dacă a depus la registru un preaviz în modul prevăzut la art.488 alin.(2), să procedeze la vânzarea, prin negocieri directe, prin tender sau prin licitație publică, a bunului gajat, fără nici o întârziere nejustificată, contra unui preț comercial rezonabil și în interesul major al debitorului gajist.

(2) Creditorul gajist care vinde bunul acționează în numele proprietarului și este obligat să informeze cumpărătorul despre calitatea lui la momentul vânzării.

(3) Cumpărătorul dobândește bunul grevat de drepturile reale existente la momentul înscrierii preavizului în registrul respectiv, fără dreptul de gaj al creditorului gajist care a vândut bunul și fără creanțele prioritare dreptului acestuia.

(4) În cazul în care cumpărătorul bunului transmite instanței judecătorești în a cărei circumscripție se află, în totalitate sau în cea mai mare parte, bunurile gajate, dovada că vânzarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor legale și că prețul a fost plătit integral, instanța emite o hotărâre de încetare și anulare a gajurilor, sechestrelor și drepturilor reale indicate în alin.(3).

Articolul 492. Vânzarea sub controlul instanței de judecată a bunului gajat

(1) Vânzarea bunului gajat are loc sub controlul instanței de judecată dacă aceasta desemnează persoana care va efectua vânzarea bunurilor gajate, determină condițiile și sarcinile vânzării, indică modalitatea de efectuare a vânzării – prin negocieri directe, tender sau prin licitație publică – și stabilește, după caz, prețul după o expertiză a valorii bunului.

(2) Persoana desemnată este obligată să informeze părțile interesate, la solicitarea acestora, despre acțiunile pe care le întreprinde pentru vânzarea bunurilor gajate.

(3) Persoana desemnată acționează în numele proprietarului și este obligată să anunțe despre acest fapt cumpărătorul.

(4) Vânzarea în condițiile prezentului articol degreveză de gaj drepturile reale.

(5) Obiectul gajului poate fi vândut numai sub controlul instanței judecătorești dacă:

a) lipsește autorizația sau acordul unei alte persoane necesar la încheierea contractului de gaj pentru validitatea acestuia;

b) obiectul gajului îl constituie bunurile de valoare istorică, artistică sau culturală;

c) debitorul gajist lipsește și nu poate fi identificat locul aflării lui.

Articolul 493. Distribuirea mijloacelor obținute din vânzarea bunului gajat

(1) Creditorul gajist are dreptul, de pe urma vânzării, doar la ceea ce este necesar satisfacerii creanței sale.

(2) Creditorul trebuie să plătească din produsul vânzării bunului gajat cheltuielile aferente vânzării, apoi creanțele prioritare drepturilor sale și după aceea creanțele proprii.

(3) Dacă există și alte creanțe care urmează să fie plătite din produsul vânzării bunului gajat, creditorul gajist care a vândut bunul va depune instanței judecătorești care ar fi fost competentă pentru vânzarea bunului o dare de seamă cu privire la produsul vânzării bunului gajat și îi va transmite suma rămasă după plată. În caz contrar, creditorul gajist este obligat să prezinte, în termen de 10 zile de la data vânzării bunului, o dare de seamă proprietarului bunului vândut și să-i remită surplusul, dacă acesta există.

(4) Dacă vânzarea bunului gajat are loc sub controlul instanței de judecată și produsul nu este suficient pentru satisfacerea tuturor creanțelor garantate, persoana împuternicită cu vânzarea scade cheltuielile de vânzare, plasează soldul într-un cont special, întocmește un plan de împărțire pe principiul rangului gajurilor și îl prezintă instanței de judecată, care dă celor în drept posibilitatea de a se pronunța asupra lui. După ce planul este aprobat definitiv de instanță, persoana însărcinată cu vânzarea efectuează plățile în baza lui.

(5) În cazul în care produsul obținut din vânzarea bunului nu este suficient pentru stingerea creanțelor și acoperirea cheltuielilor creditorului gajist, acesta conservă o creanță neprivilegiată pentru diferența datorată de debitorul său.

Articolul 494. Mijloacele de apărare juridică în cazul executării silite a obligației

Orice persoană, în cazul încălcării drepturilor ei, poate să conteste în instanță de judecată valabilitatea gajului sau urmărirea bunului gajat.

Articolul 495. Temeiurile încetării dreptului de gaj

Dreptul de gaj încetează în cazul:

- a) stingerii obligației garantate prin gaj;
- b) expirării termenului pentru care a fost constituit gajul;
- c) pieirii bunurilor gajate;
- d) comercializării silite a bunurilor gajate;
- e) altor situații prevăzute de legislație.

TITLUL V

REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE

Articolul 496. Destinația registrului bunurilor imobile

(1) În registrul bunurilor imobile sînt descrise imobilele și sînt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

(2) Drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru pot fi înscrise în cazurile prevăzute de lege.

(3) Orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile.

(4) Modul de elaborare și de întocmire a registrului bunurilor imobile este stabilit de lege.

Articolul 497. Presumția caracterului autentic și complet al datelor din registrul bunurilor imobile

(1) Înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

(2) Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobîndit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziție nu se aplică atunci cînd s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci cînd neautenticitatea era cunoscută dobînditorului.

Articolul 498. Felurile înscrierilor

(1) Înscrierile sînt de 3 feluri: intabularea, înscrierea provizorie și notarea.

(2) Intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare, iar notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registru.

(3) Înscrierea provizorie și notarea se fac numai în cazurile și în condițiile prevăzute de lege.

Articolul 499. Dobîndirea drepturilor reale supuse înscrierii

(1) Drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobîndi atît între părți, cît și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

(2) Drepturile reale se vor pierde sau stinge numai dacă radierea lor s-a înscris în registrul bunurilor imobile cu consimțămîntul titularului. Consimțămîntul nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau încetarea existenței titularului.

(3) Dacă dreptul care urmează să fie radiat este grevat în folosul unui terț, radierea se va face cu păstrarea dreptului acestuia.

(4) Hotărîrea judecătorească irevocabilă sau, în cazurile prevăzute de lege, actul administrativ va înlocui acordul de voință sau, după caz, consimțămîntul.

Articolul 500. Consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile

(1) Consecutivitatea drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile se determină în conformitate cu consecutivitatea înregistrării lor. Se consideră dată a înregistrării ziua depunerii cererii de înregistrare.

(2) Consecutivitatea poate fi modificată ulterior. Pentru aceasta este necesar acordul persoanelor care-și schimbă consecutivitatea și înregistrarea modificării în registru.

(3) În cazul înregistrării unui drept, proprietarul poate stipula condiția consecutivității înregistrării lui. Această condiție, de asemenea, trebuie înregistrată.

Articolul 501. Înscierea provizorie în registrul bunurilor imobile

Înscierea provizorie în registrul bunurilor imobile se cere dacă:

- a) dreptul real dobândit este afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie;
- b) în temeiul unei hotărâri judecătorești care nu este încă irevocabilă, o parte a fost obligată la strămutarea, constituirea sau stingerea unui drept tabular ori cel care administrează bunurile unei alte persoane a fost obligat să dea o garanție ipotecară;
- c) debitorul a consemnat sumele pentru care a fost înscrisă ipoteca.

Articolul 502. Efectul înscrierii provizorii

(1) Înscierea provizorie are ca efect dobândirea, modificarea sau stingerea unui drept tabular de la data înregistrării cererii, sub condiția și în măsura justificării ei.

(2) Justificarea unei înscrieri provizorii se face cu consimțământul celui la care se referă această înscriere sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

(3) Justificarea radierei dreptului de ipotecă se face în temeiul unei hotărâri judecătorești de validare irevocabile.

(4) Justificarea unei înscrieri provizorii își întinde efectul asupra tuturor înscrierilor condiționate de justificarea ei. Nejustificarea unei înscrieri provizorii atrage, la cererea celui interesat, radierea acesteia și a tuturor înscrierilor condiționate de justificarea ei.

Articolul 503. Accesul public la informație

(1) Orice persoană, fără a fi ținută să justifice vreun interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

(2) De pe registrul bunurilor imobile se vor elibera, în condițiile legii, extrase certificate și copii legalizate.

Articolul 504. Rectificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile

(1) Când vreo înscriere din registrul bunurilor imobile nu corespunde situației juridice reale, se poate cere rectificarea înscrierii.

(2) Prin rectificare se înțelege radierea, corectarea sau menționarea oricărei operațiuni susceptibile de a face obiectul unei înscrieri în registru.

Articolul 505. Dreptul de a cere rectificarea

(1) Orice persoană interesată poate cere rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii dacă:

- a) înscrierea sau actul în al cărui temei s-a dispus înscrierea nu a fost valabil;
- b) dreptul înscris a fost calificat greșit;
- c) nu mai sînt întrunite condițiile de existență a dreptului înscris sau au încetat efectele actului juridic în al cărui temei s-a făcut înscrierea;
- d) există și alte temeiuri prevăzute de lege.

(2) În lipsa consimțământului titularului, rectificarea se va încuvința numai în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Articolul 506. Aplicarea prescripției acțiunii în rectificare

(1) Sub rezerva prescripției dreptului la acțiune în fond, acțiunea în rectificare este imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit de rea-credință și subdobânditorii de rea-credință care și-au înscris dreptul în folosul lor.

(2) Față de terții care au dobândit cu bună-credință un drept real prin donație sau legat, acțiunea în rectificare nu se va putea introduce decât în termen de 10 ani de la data înregistrării cererii lor de înscriere, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune în fond s-a prescris mai înainte.

(3) Acțiunea în rectificare se va putea îndrepta și împotriva subdobânditorilor de bună-credință și cu titlu oneros care și-au înscris vreun drept real, însă numai dacă este întemeiată pe dispozițiile art.505 alin.(1) lit.a) și b). Termenul va fi de 3 ani de la data înregistrării cererii de înscriere formulate de către dobânditorul nemijlocit al dreptului a cărui rectificare se cere, cu excepția cazului în care dreptul la acțiune în fond s-a prescris mai înainte.

(4) Este de bună-credință cel care dobândește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobândirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobânditorului nu rezultă nemijlocit vreo neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

Articolul 507. Inopozabilitatea hotărârii privind rectificarea

(1) Hotărârea judecătorească prin care se admite rectificarea unei înscrieri nu va aduce atingere drepturilor înscrise în folosul persoanelor împotriva cărora acțiunea nu a fost admisă.

(2) Dacă acțiunea în rectificare a fost notată în registru, hotărârea judecătorească se va executa din oficiu și împotriva acelor care au dobândit vreun drept după notare.

Articolul 508. Opozabilitatea drepturilor

(1) Drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare.

(2) Sînt supuse notării în registru:

- a) punerea sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri;
- b) locațiunea și cesiunea fructelor pe mai mult de 3 ani;
- c) interdicția de înstrăinare sau de grevare a unui drept înscris;
- d) antecontractul;
- e) dreptul de preemțiune născut din actul juridic;
- f) intenția de a înstrăina sau de a ipoteca;
- g) schimbarea rangului ipotecii, poprirea creanței ipotecare și gajul asupra creanței ipotecare;
- h) sechestrul, urmărirea imobilului sau a fructelor sale;
- i) acțiunea în prestație tabulară și acțiunea în rectificare;
- j) acțiunea pentru apărarea drepturilor reale înscrise în registrul bunurilor imobile, acțiunile în desființarea actului juridic pentru nulitate, rezoluțiune ori alte cauze de ineficacitate, precum și orice alte acțiuni privitoare la drepturi de creanță, fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele înscrise;
- k) alte cazuri prevăzute de lege.

Articolul 509. Acordul privind rectificarea înscrierilor

(1) Dacă o persoană este înscrisă cu un drept în registrul bunurilor imobile fără a beneficia sau fără a mai beneficia de acel drept, cel ale cărui drepturi sau a cărui poziție este prejudiciată prin înscriere va putea cere consimțământul în vederea rectificării de la cel al cărui drept va fi afectat prin rectificare.

(2) Pentru realizarea unei protecții provizorii se poate nota o contestație contra autenticității înscrierii din registru.

(3) Notarea prevăzută la alin.(2) se face în baza încheierii instanței de judecată sau a acordului celui al cărui drept este afectat de rectificarea înscrierii în registru. Pentru emiterea încheierii instanței de judecată nu este obligatorie demonstrarea existenței unui pericol pentru dreptul persoanei care a înaintat contestarea.

Articolul 510. Corectarea erorilor

Erorile materiale săvârșite cu prilejul înscrierilor efectuate în registru altele decât cele care constituie cazuri de rectificare se pot corecta la cerere sau din oficiu.

Articolul 511. Neaplicarea dispozițiilor referitoare la suspendarea și la repunerea în termen a prescripției

Dispozițiile referitoare la suspendarea și la repunerea în termen a prescripției extinctive nu sînt aplicabile termenului de prescripție a acțiunii în prestație tabulară și termenului de prescripție a acțiunii în rectificare.

Articolele 512 - 1431. [CARTEA A TREIA – Obligațiile](#)

Articolele 1432 - 1575. [CARTEA A PATRA – Dreptul succesorial](#)

Articolele 1576 - 1624. [CARTEA A CINCEA – Dreptul internațional privat](#)