



## Întrebări frecvente din partea cetățienilor din mediul urban asupra unor subiecte juridice

*Atenție! Este important să verificați cerințele specifice din jurisdicția dumneavoastră și să consultați autoritățile locale sau un avocat specializat pentru a vă asigura că respectați toate regulile și procedurile legale.*

### III. Dreptul de proprietate

1. Care sunt principalele tipuri de drepturi reale care pot exista asupra proprietății și cum se disting acestea între ele?

*În România, drepturile reale reprezintă drepturile legale care se referă la proprietatea asupra bunurilor. Există mai multe tipuri de drepturi reale, iar acestea se diferențiază prin natura și extinderea controlului exercitat asupra bunurilor. Iată principalele tipuri de drepturi reale:*

*1. Proprietatea (dreptul de proprietate): Proprietatea este cel mai amplu drept real asupra unui bun. Deținătorul dreptului de proprietate are controlul deplin asupra bunului, inclusiv dreptul de a-l utiliza, de a-l vinde, de a-l închiria și de a-l lăsa moștenire. Proprietatea poate fi deținută individual sau în comun cu alți proprietari.*

*2. Usufructul: Persoana care deține dreptul de uzufruct (usufructuarul) are dreptul de a folosi și de a beneficia de un bun care aparține altcuiva (nudul proprietar) pentru o perioadă determinată sau pentru viața sa. Usufructuarul nu poate vinde bunul sau să-l distrugă.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



3. *Uzul: Dreptul de uz este asemănător cu uzufructul, dar se aplică în general numai bunurilor consumabile (cum ar fi produsele agricole sau fructele) și este limitat în timp sau în scop.*

4. *Superficie (dreptul de superficie): Deținătorul dreptului de superficie are dreptul de a construi, de a utiliza și de a menține construcții pe terenul altcuiva. Proprietarul terenului (superficiarul) păstrează dreptul asupra terenului în sine, dar nu asupra construcțiilor.*

5. *Servitutea: Servitutea este un drept care permite unui proprietar (beneficiarul servitute) să utilizeze o parte a proprietății altcuiva pentru un anumit scop. Acest scop poate include accesul la proprietatea sa sau utilizarea resurselor naturale de pe proprietatea vecină.*

6. *Hipoteca: Hipoteca este un drept real care permite unui creditor să obțină garanția unui împrumut prin plasarea unei sarcini asupra unei proprietăți. Dacă împrumutul nu este plătit, creditorul poate executa ipoteca și vinde proprietatea pentru a-și recupera suma împrumutată.*

7. *Gajul: Gajul este un drept real care permite unui creditor să obțină garanția unui împrumut prin preluarea posesiei unui bun mobil (cum ar fi bijuterii sau vehicule) până când datoria este plătită. Odată ce datoria este achitată, posesia bunului este returnată debitorului.*

8. *Nuda proprietate: Nuda proprietate reprezintă dreptul de a deține un bun fără a avea dreptul de a-l folosi sau de a-l gestiona. Deținătorul noului proprietar are dreptul de a se bucura de beneficiile și de a dispune de bun doar după încetarea dreptului de uzufruct sau a altui drept asupra bunului.*

*Aceste sunt câteva dintre principalele tipuri de drepturi reale care pot exista asupra proprietății în România. Este important să consulteți un avocat sau un notar public pentru a*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*obține consiliere specifică și pentru a înțelege detaliile legate de fiecare tip de drept real în contextul dumneavoastră specific.*

2. Ce drepturi și responsabilități are un proprietar asupra bunurilor mobile în comparație cu bunurile imobile?

*Drepturile și responsabilitățile unui proprietar variază în funcție de tipul de bunuri pe care le deține: bunuri mobile și bunuri imobile. Iată o comparație între drepturile și responsabilitățile unui proprietar asupra acestor două tipuri de bunuri:*

*Bunuri Imobile:*

*1. Dreptul de proprietate absolut: Proprietarul de bunuri imobile (de exemplu, terenuri, clădiri) are dreptul de a deține, utiliza, închiria, vinde sau moșteni proprietatea. Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile este de obicei mai stabil și mai ferm decât în cazul bunurilor mobile.*

*2. Întreținere și repararea: Proprietarul este responsabil pentru întreținerea și repararea bunurilor imobile pe care le deține. Acest lucru poate include reparații la clădiri, gestionarea terenului și menținerea proprietății în stare bună.*

*3. Taxe și impozite: Proprietarii de bunuri imobile sunt obligați să plătească impozite și taxe locale, precum impozitul pe proprietate sau impozitul pe teren. Aceste obligații fiscale pot varia în funcție de locație și de valoarea proprietății.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*4. Drepturile de vecinătate: Proprietarul de bunuri imobile are drepturi și responsabilități față de vecinii săi. Acestea pot include dreptul la liniște și protecția împotriva poluării mediului înconjurător.*

*Bunuri Mobile:*

*1. Dreptul de proprietate absolut: Proprietarul de bunuri mobile (de exemplu, autovehicule, obiecte personale) are dreptul de a deține, utiliza, închiria, vinde sau moșteni bunurile mobile. Dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile este, de obicei, mai ușor transferabil și mai flexibil decât în cazul bunurilor imobile.*

*2. Întreținere și repararea: Proprietarul este responsabil pentru întreținerea și repararea bunurilor mobile pe care le deține. Acest lucru poate include întreținerea și repararea regulată a autovehiculelor sau obiectelor personale.*

*3. Asigurare: Proprietarii de bunuri mobile pot alege să încheie asigurări pentru a-și proteja bunurile împotriva daunelor sau furturilor.*

*4. Reglementări și permise: Utilizarea bunurilor mobile poate fi supusă reglementărilor și permiselor specifice, cum ar fi înmatricularea autovehiculelor sau permisele de transport.*

*În general, drepturile și responsabilitățile unui proprietar asupra bunurilor mobile sunt mai flexibile și mai ușor de gestionat decât cele legate de bunurile imobile. Totuși, în ambele cazuri, proprietarii sunt responsabili de utilizarea în mod legal și responsabilă a bunurilor pe care le dețin și de respectarea legilor și reglementărilor aplicabile.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



3. Cum se stabilește dacă o proprietate este deținută în mod public sau privat, iar ce implică această diferență pentru proprietar?

*Stabilirea dacă o proprietate este deținută în mod public sau privat se bazează pe înregistrările de proprietate, actele de proprietate și legislația specifică din fiecare țară. În România, diferența dintre proprietatea publică și cea privată este importantă și implică drepturi și responsabilități distincte pentru proprietari. Iată cum se stabilește această diferență și ce implică pentru proprietar:*

*Proprietate privată:*

- *Proprietatea privată este deținută de persoane fizice sau juridice în mod individual sau colectiv.*
- *De obicei, proprietatea privată este înregistrată în acte de proprietate, cum ar fi titluri de proprietate, certificate de înregistrare sau contracte de vânzare-cumpărare.*
- *Proprietarii privați au drepturi extinse asupra proprietății și pot decide asupra utilizării, închirierii, vânzării și moștenirii acesteia în limitele legii.*
- *Proprietarii privată sunt responsabili pentru întreținerea și repararea proprietății, plătind taxe și impozite locale, precum impozitul pe proprietate.*

*Proprietate publică:*

- *Proprietatea publică este deținută de stat sau de administrațiile publice locale, precum primăriile sau consiliile județene.*
- *Proprietatea publică include adesea terenuri și clădiri folosite în interes public, cum ar fi drumuri, parcuri, școli, clădiri administrative, stații de apă etc.*
- *Accesul la proprietatea publică este de obicei deschis și deschis publicului, dar poate fi supus anumitor restricții.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



- *Proprietarii publici au drepturi asupra proprietății, dar aceste drepturi sunt limitate și pot include întreținerea și administrarea proprietății în beneficiul comunității.*

*Implicațiile diferenței dintre proprietatea privată și cea publică pentru proprietar includ:*

- *Drepturile de utilizare: Proprietarii privați au dreptul de a utiliza și dispune de proprietatea lor în mod aproape nelimitat, în timp ce proprietarii publici au restricții și sunt obligați să o folosească în beneficiul public.*

- *Responsabilități legale: Proprietarii privați au responsabilitatea de a întreține și de a plăti taxe pentru proprietatea lor, în timp ce proprietarii publici au responsabilitatea de a administra și de a întreține proprietatea publică în conformitate cu legile și reglementările aplicabile.*

- *Accesul: Proprietatea privată poate fi limitată sau restricționată de proprietar, în timp ce proprietatea publică este de obicei deschisă publicului.*

*Este important să se consulte actele de proprietate și să se înțeleagă reglementările locale și naționale pentru a determina statusul unei proprietăți (privată sau publică) și pentru a înțelege drepturile și responsabilitățile specifice legate de aceasta. O consultare cu un notar public sau un avocat imobiliar poate fi utilă pentru a clarifica situația proprietății.*

4. Ce se înțelege prin dreptul de excludere în contextul dreptului de proprietate?

*Dreptul de excludere reprezintă unul dintre elementele cheie ale dreptului de proprietate și se referă la dreptul proprietarului de a exclude pe alții din proprietatea sa sau de a controla accesul la bunurile sale. Acest drept oferă proprietarului autoritatea de a decide cine are*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*permisiunea de a intra sau de a utiliza bunurile sale și în ce condiții. Iată câteva aspecte importante legate de dreptul de excludere:*

*1. Control asupra accesului: Proprietarul are controlul asupra cine are permisiunea de a intra pe proprietatea sa sau de a utiliza bunurile sale. Acesta poate limita sau permite accesul altor persoane în funcție de dorințele și nevoile sale.*

*2. Protejarea proprietății: Dreptul de excludere permite proprietarului să protejeze bunurile sale împotriva accesului neautorizat sau utilizării abuzive. Proprietarul poate solicita evacuarea sau poate apela la autorități pentru a îndepărta pe cei care intră fără permisiune.*

*3. Dreptul de a stabili reguli: Proprietarul poate stabili reguli și condiții privind utilizarea bunurilor sale. Acest lucru poate include stabilirea unor reguli pentru vizitatori sau pentru chiriași, precum și restricții cu privire la activitățile desfășurate pe proprietate.*

*4. Confidențialitate: Dreptul de excludere conferă proprietarului dreptul la confidențialitate și protecția împotriva intruziunii neautorizate. Cu alte cuvinte, ceilalți nu au dreptul să intre pe proprietatea sa fără permisiune sau să supravegheze proprietatea sa fără consimțământ.*

*5. Limitări legale: Cu toate acestea, trebuie să existe limitări legale la dreptul de excludere. Proprietarul nu poate utiliza acest drept pentru a comite acte ilegale sau pentru a discrimina în mod nejustificat. De exemplu, proprietarul nu poate exclude pe cineva pe baza rasială, etnică sau altor caracteristici protejate de lege.*

*6. Excepții legale: Există situații în care autoritățile pot interveni pentru a limita dreptul de excludere. De exemplu, în cazuri de urgență sau pentru a efectua anumite inspecții sau*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*reparații, autoritățile pot avea dreptul să intre pe proprietatea unui proprietar fără permisiunea acestuia.*

*Dreptul de excludere este esențial pentru funcționarea dreptului de proprietate și asigură proprietarului controlul și siguranța asupra bunurilor sale. Cu toate acestea, este important să fie exercitat în conformitate cu legea și să fie respectate drepturile și responsabilitățile legale ale tuturor părților implicate.*

5. Care sunt modalitățile de dobândire a dreptului de proprietate prin uzucapiune, și ce condiții trebuie îndeplinite?

*Uzucapiunea, cunoscută și sub numele de "dobândirea proprietății prin uzucapiune" sau "prescripția achizițivă", reprezintă o modalitate prin care o persoană poate dobândi dreptul de proprietate asupra unui bun mobil sau imobil prin ocuparea, posesia și utilizarea continuă a bunului pentru o anumită perioadă de timp, în conformitate cu cerințele legale. În România, uzucapiunea este reglementată de Codul civil și de alte legi specifice. Iată modalitățile și condițiile generale pentru dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune:*

*Există două tipuri principale de uzucapiune:*

*1. Uzucapiunea extraordinară (de 10 sau 20 de ani):*

*- În cazul uzucapiunii extraordinare, perioada de timp pentru dobândirea proprietății este de 10 ani pentru bunurile mobile și 20 de ani pentru bunurile imobile.*

*- În acest timp, o persoană trebuie să ocupe, să dețină și să utilizeze bunul în mod continuu și necomercial, având intenția de a dobândi proprietatea asupra sa.*

*- Proprietarul anterior trebuie să fie privat de dreptul de acțiune, ceea ce înseamnă că nu a făcut nicio cerere sau revendicare legală împotriva ocupantului.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690





- În cazul uzucapiunii extraordinare, este necesar să existe un titlu (cum ar fi un contract de vânzare-cumpărare) sau o temeinică bună-credință în privința dreptului de proprietate.

## 2. Uzucapiunea obișnuită (de 5 ani):

- Uzucapiunea obișnuită se aplică în cazul proprietăților mobiliare și imobiliare care nu sunt îndeplinite în totalitate uzucapiunea extraordinară.

- Perioada necesară pentru dobândirea dreptului de proprietate este de 5 ani.

- Persoana care solicită uzucapiunea trebuie să demonstreze faptul că a deținut și utilizat bunul fără opoziție și că a avut intenția de a dobândi proprietatea asupra acestuia.

### Condițiile generale pentru uzucapiune includ:

- *Posesia continuă și necomercială:* Persoana care solicită uzucapiunea trebuie să ocupe, să dețină și să utilizeze bunul în mod continuu, fără întreruperi semnificative, și să facă acest lucru în mod necomercial. Aceasta înseamnă că nu poate fi o activitate comercială, precum închirierea bunului.

- *Intenția de a dobândi proprietatea:* Persoana care ocupă bunul trebuie să aibă intenția de a dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia și să nu existe nicio îndoială cu privire la această intenție.

- *Lipsa opoziției din partea proprietarului anterior:* Dacă proprietarul anterior a făcut opoziție sau a exercitat vreun drept de proprietate asupra bunului în timpul perioadei de uzucapiune, aceasta poate întrerupe procesul de uzucapiune.

Este important de menționat că uzucapiunea este o procedură complexă și trebuie să fie verificată și confirmată de un tribunal în funcție de circumstanțele specifice ale fiecărui caz.

### **Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*De asemenea, termenele și cerințele exacte pot varia în funcție de jurisdicție și de tipul bunului. Persoanele care intenționează să solicite uzucapiunea ar trebui să consulte un avocat pentru a obține asistență legală specifică pentru cazul lor.*

6. Cum pot proprietarii să-și protejeze drepturile de proprietate asupra terenurilor în cazul disputelor de graniță cu vecinii?

*Protejarea drepturilor de proprietate asupra terenurilor în cazul disputelor de graniță cu vecinii este importantă și poate implica mai mulți pași și strategii. Iată câteva modalități prin care proprietarii pot să-și protejeze drepturile de proprietate în astfel de situații:*

*1. Documentați-vă drepturile de proprietate:*

*- Începeți prin a colecta și documenta toate actele și documentele care atestă drepturile de proprietate asupra terenului, cum ar fi titlurile de proprietate, contractele de vânzare-cumpărare, planurile cadastrale, certificatele de înregistrare etc.*

*- Verificați aceste documente pentru a înțelege granițele exacte ale terenului dvs.*

*2. Comunicați cu vecinii:*

*- Încercați să comunicați în mod deschis și rezonabil cu vecinii pentru a clarifica și a rezolva disputa. Este posibil să fie vorba de o neînțelegere sau de o interpretare greșită a granițelor.*

*3. Solicitarea unui expert în cadastru sau agrimetrie:*

*- În cazul în care disputele cu vecinii nu pot fi rezolvate prin comunicare, puteți solicita un expert în cadastru sau agrimetrie pentru a efectua o măsurare precisă a granițelor terenului. Acest expert va elabora un raport care poate fi folosit ca dovadă într-o dispută legală.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



UNIUNEA EUROPEANĂ



#### 4. Mediere:

- Înainte de a merge în instanță, puteți încerca medierea. Un mediator neutru poate ajuta părțile să ajungă la un acord în afara instanței.

#### 5. Sesizarea instanței:

- Dacă disputele persistă, puteți sesiza instanța și depune o cerere pentru clarificarea granițelor terenului. În procesul legal, este esențial să aveți dovezi solide, cum ar fi actele de proprietate și raportul expertului în cadastru sau agrimetrie.

#### 6. Acțiune legală pentru perturbări sau intruziuni:

- Dacă vecinii perturbă sau intră ilegal pe terenul dvs., puteți solicita un ordin judecătoresc pentru a le opri acțiunile. De asemenea, puteți cere daune pentru orice prejudicii suferite.

#### 7. Asistență juridică:

- Consultați un avocat specializat în drept imobiliar pentru a vă asista în gestionarea disputei și pentru a vă reprezenta în instanță, dacă este necesar.

*Este important să acționați cu atenție și să respectați procedurile legale în timpul disputelor de graniță cu vecinii. Este, de asemenea esențial să vă documentați drepturile și să căutați asistență legală atunci când este necesară.*

#### 7. Care sunt principalele responsabilități ale autorităților locale și centrale în administrarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor?

*În România, administrarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor implică atât autoritățile locale (primării, consilii județene etc.), cât și autoritățile centrale (guvernul*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



central și agențiile guvernamentale relevante). Principalele responsabilități ale acestor autorități în administrarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor includ:

*Autoritățile Locale (Primării, Consilii Locale):*

1. *Gestionarea terenurilor publice locale: Autoritățile locale au responsabilitatea de a administra și gestiona terenurile publice locale, inclusiv parcuri, străzi, zone verzi, piețe, școli, clădiri administrative etc.*

2. *Emiterea de acte de proprietate: Primăriile pot emite acte de proprietate asupra terenurilor publice, atunci când este necesar, și pot menține registre actualizate privind proprietatea publică locală.*

3. *Întreținerea și dezvoltarea infrastructurii publice: Autoritățile locale trebuie să asigure întreținerea și dezvoltarea infrastructurii publice pe terenurile publice, precum drumuri, parcuri, școli etc.*

4. *Furnizarea de servicii publice: Ele trebuie să asigure furnizarea de servicii publice și să promoveze bunăstarea comunităților locale.*

*Autoritățile Centrale (Guvernul Central și Agenții Guvernamentale):*

1. *Reglementarea generală: Guvernul central stabilește reglementările generale privind proprietatea publică asupra terenurilor, stabilind standarde și politici naționale.*

2. *Supravegherea și coordonarea: Agențiile guvernamentale, precum Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și Ministerul Dezvoltării Regionale și*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*Administrației Publice, pot avea rolul de a supraveghea și coordona administrarea terenurilor publice la nivel național.*

*3. Registrul proprietății publice: ANCPI este responsabilă pentru menținerea Registrului Public al Proprietății, care conține informații despre proprietatea publică asupra terenurilor. Acest registru facilitează înregistrarea și gestionarea proprietății publice.*

*4. Exproprieri și alocări de terenuri: Guvernul central poate emite decizii privind exproprieri sau alocări de terenuri pentru proiecte publice sau dezvoltări în interes național.*

*5. Conservarea și protecția mediului: Guvernul central, prin intermediul agențiilor corespunzătoare, are responsabilitatea de a supraveghea și a pune în aplicare legislația privind conservarea mediului și protecția resurselor naturale pe terenurile publice.*

*6. Dezvoltarea economică: Guvernul central poate dezvolta politici și strategii pentru utilizarea terenurilor publice în scopuri de dezvoltare economică și infrastructură.*

*Acestea sunt doar câteva dintre responsabilitățile principale ale autorităților locale și centrale în administrarea dreptului de proprietate publică asupra terenurilor. Aceste responsabilități pot varia în funcție de jurisdicție și de nivelul specific de guvern (local, județean, național). Este important ca aceste autorități să acționeze în concordanță cu legislația specifică și să respecte drepturile și interesele publicului în administrarea terenurilor publice.*

8. Ce este un drept de suprafață și în ce condiții poate fi acordat acest drept pe o proprietate?

*Dreptul de suprafață este un drept real imobiliar care permite unei persoane sau entități să dețină, să utilizeze și să construiască pe suprafața sau înălțimea unei proprietăți (teren sau*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*clădire) care aparține altcuiva. În esență, este un drept de utilizare și dezvoltare a unei suprafețe de teren sau a unei porțiuni a unei clădiri, în timp ce proprietarul real al proprietății rămâne în continuare proprietarul fondului de teren sau al clădirii.*

*Dreptul de suprafață poate fi acordat în diverse situații, iar condițiile acordării pot varia în funcție de legislația specifică dintr-o anumită jurisdicție sau de acordul părților implicate. Iată câteva dintre situațiile în care dreptul de suprafață poate fi acordat și condițiile asociate:*

*1. Construcții comerciale sau rezidențiale: O companie de dezvoltare imobiliară poate obține un drept de suprafață pentru a construi clădiri comerciale sau rezidențiale pe terenul unei alte proprietăți. Acesta este un acord contractual în care dezvoltatorul poate plăti o chirie anuală sau o sumă inițială proprietarului fondului de teren.*

*2. Aerospațiu: Companiile aeriene pot obține drepturi de suprafață pentru a instala și întreține structuri, cum ar fi turnurile de control al traficului aerian, pe terenurile aeroporturilor sau în alte zone din apropierea aeroporturilor.*

*3. Energie regenerabilă: Companiile de energie regenerabilă pot obține drepturi de suprafață pentru a amplasa panouri solare, turbine eoliene sau alte instalații energetice pe terenurile private sau publice.*

*4. Construcții publice: Guvernele sau autoritățile publice pot acorda drepturi de suprafață pentru construcția de infrastructură publică, cum ar fi drumuri, poduri, școli sau spitale.*

*5. Exploatare minieră sau de petrol și gaze: În industria minieră sau de petrol și gaze, companiile pot obține drepturi de suprafață pentru extracția resurselor naturale de pe terenurile private sau publice.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*6. Acorduri de uz teren: Persoanele sau entitățile pot încheia acorduri pentru a utiliza terenul sau proprietatea altcuiva pentru o perioadă limitată de timp. Aceste acorduri pot include drepturi de suprafață pentru scopuri specifice.*

*Condițiile acordării unui drept de suprafață pot varia, dar în general includ:*

- Durata dreptului de suprafață.*
- Chiria sau taxa anuală de plată pentru proprietarul fondului de teren.*
- Specificarea scopului sau utilizării dreptului de suprafață.*
- Obligația de a menține și de a asigura structurile sau instalațiile asociate cu dreptul de suprafață.*
- Condițiile de reziliere sau transfer ale dreptului de suprafață.*

*Este important de menționat că dreptul de suprafață trebuie să fie înregistrat și să respecte legile locale și naționale. Acordurile privind drepturile de suprafață sunt de obicei elaborate sub forma unui contract legal, și este întotdeauna recomandabil să consultați un avocat specializat în drept imobiliar înainte de a încheia un astfel de acord.*

9. Cum se stabilește durata și condițiile într-un contract de concesiune pentru dreptul de exploatare a unui bun?

*Durata și condițiile într-un contract de concesiune pentru dreptul de exploatare a unui bun pot varia în funcție de acordul părților și de reglementările legale specifice dintr-o anumită jurisdicție. Cu toate acestea, iată câteva aspecte generale legate de stabilirea duratei și condițiilor într-un contract de concesiune:*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



#### 1. Negocierea duratei contractului:

- Durata contractului de concesiune este un element cheie care trebuie negociat între concesionar (cel care obține dreptul de exploatare) și concedent (cel care acordă acest drept).
- Durata poate fi stabilită pentru o perioadă limitată (de exemplu, 5, 10, sau 20 de ani) sau pentru o perioadă nedeterminată, sub rezerva condițiilor de reziliere.

#### 2. Condiții specifice legate de exploatare:

- Contractul de concesiune trebuie să specifice condițiile și restricțiile referitoare la modul în care concesionarul are dreptul de a exploata bunul concesionat.
- Aceste condiții pot include cerințe privind protecția mediului, calitatea serviciilor prestate, investițiile necesare și orice alte obligații ale concesionarului.

#### 3. Reevaluarea și revizuirea contractului:

- Contractul poate prevedea dispoziții pentru reevaluarea sau revizuirea sa la anumite intervale de timp sau în funcție de anumite evenimente (cum ar fi schimbări semnificative în circumstanțele economice sau de mediu).
- Acest lucru permite părților să ajusteze termenii și condițiile contractului pe parcursul perioadei de concesiune.

#### 4. Rambursarea și taxele de concesiune:

- Contractul ar trebui să reglementeze modul în care concesionarul plătește taxele de concesiune, dacă este cazul, și dacă există posibilitatea de rambursare în anumite circumstanțe.

#### 5. Clauze de reziliere:

- Contractul ar trebui să includă clauze care prevăd circumstanțele în care poate fi reziliat sau modificat, precum și procedurile care trebuie urmate în acest sens.

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690





6. *Obligațiile de întreținere și restituire:*

- *Condițiile de restituire a bunului la expirarea concesiunii și obligațiile de întreținere pot fi specificate în contract.*

7. *Clauze privind conflictul de interese:*

- *Contractul poate include clauze privind conflictul de interese și etica, pentru a preveni situațiile în care concesionarul ar putea avea interese conflicte cu concedentul sau cu obiectivele concesiunii.*

*Este important să consultați un avocat specializat în dreptul contractelor și să urmați legile și reglementările locale pentru a asigura că contractul de concesiune este legal și protejează interesele ambelor părți. De asemenea, negocierile cu atenție și claritate în ceea ce privește termenii și condițiile contractului sunt esențiale pentru a evita eventualele dispute ulterioare.*

10. *Care sunt procedurile legale pentru contestarea sau revocarea unui titlu de proprietate emis în mod abuziv?*

*Contestarea sau revocarea unui titlu de proprietate emis în mod abuziv implică un proces legal complex și poate varia în funcție de jurisdicția specifică. În România, procedurile pentru contestarea sau revocarea unui titlu de proprietate emis în mod abuziv ar putea implica următorii pași generali:*

1. *Consultarea cu un avocat: Primul pas este să consultați un avocat specializat în dreptul imobiliar pentru a vă ajuta să înțelegeți situația și să vă ofere sfaturi legale adecvate.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



UNIUNEA EUROPEANĂ



2. *Adunarea de dovezi: Este important să colectați toate documentele, înregistrările și informațiile relevante care susțin afirmația că titlul de proprietate a fost emis în mod abuziv. Aceasta ar putea include documente care arată că titlul nu a fost emis conform legii sau a fost obținut prin fraudă sau alte mijloace ilegale.*

3. *Notificarea părții adverse: De obicei, este necesar să notificați părți adverse, adică persoanei care deține în mod abuziv titlul de proprietate, despre intenția de a contesta sau de a revoca titlul. Această notificare poate fi realizată de către avocatul dvs.*

4. *Deschiderea unei acțiuni în instanță: Dacă părți adverse nu răspunde corespunzător sau nu rezolvă situația în mod amiabil, ar trebui să luați în considerare deschiderea unei acțiuni în instanță. Avocatul dvs. vă va ajuta să pregătiți cererea și să o depuneți în instanță.*

5. *Procesul în instanță: Procesul va implica prezentarea de dovezi și argumente în fața instanței pentru a susține cererea de contestare sau revocare a titlului de proprietate. Părțile implicate vor avea posibilitatea să prezinte mărturii și să depună documente pentru a susține poziția lor.*

6. *Decizia instanței: După examinarea probelor și argumentelor, instanța va emite o hotărâre. Dacă hotărârea este în favoarea dvs., titlul de proprietate ar putea fi revocat sau modificat conform cererii dvs.*

7. *Executarea hotărârii: Dacă obțineți o hotărâre favorabilă, va trebui să urmăriți procedurile legale pentru a executa hotărârea instanței, ceea ce ar putea implica schimbarea titlului de proprietate sau alte măsuri specifice pentru a vă redobândi drepturile de proprietate.*

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690



*Este important să aveți în vedere că procedurile legale pot varia, iar acest răspuns oferă o vedere generală a pașilor obișnuiți. Consultați întotdeauna un avocat pentru a obține consiliere juridică specifică situației dvs. și pentru a vă asigura că respectați legislația și procedurile locale în timpul procesului de contestare sau revocare a unui titlu de proprietate emis în mod abuziv.*

**Expert: Laura Moldoveanu**

**Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin  
Programul Operațional Capacitate Administrativă 2014 – 2020**

Titlu proiect: „Creșterea transparenței, calității și accesibilității serviciilor oferite cetățenilor de către sistemul judiciar, cu ajutorul tehnologiei”,  
cod proiect 125819

Asociația Technology and Innovation for Society/Tehnologie și Inovare pentru Societate  
Adresa: Zalău, str. Aleea Bradului, nr.3, ap. 7, jud. Sălaj, Tel.: 0749060690