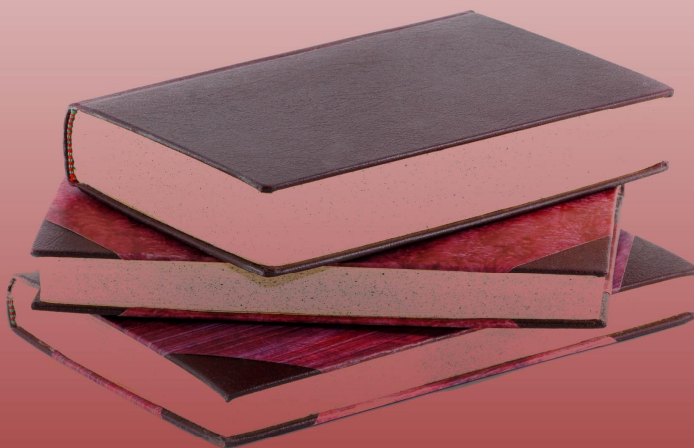




GABRIAN
I M O B I L I A R E



**DICTIONARUL
JURIDIC**

ANTECONTRACT - Conventia prin care o parte sau ambele parti se obliga sa semneze in viitor un anumit contract, ale carui clauze principale sunt determinate in prezent.(va prezentam mai jos modelul nostru de antecontract)

AFINI - Persoanele intre care exista o legatura de rudenie(sotii intre ei nu sunt afini, asa cum nici rudele unuia dintre sotii nu sunt afini cu rudele celuilalt sot).

CARTE FUNCIARA - Reprezinta situatia juridica exacta si completa a unui imobil, cuprinzand trei parti: foaia de avere, foaia de proprietate si foaia de sarcini.

CAPACITATE DE FOLOSINTA - Conform decretului 31/1954 reprezinta capacitatea de a avea drepturi si obligatii. Aceasta incepe la nasterea persoanei si inceteaza o data cu moartea acesteia.

CAPACITATE DE EXERCITIU - Potrivit aceluiasi decret 31/1954 reprezinta capacitatea persoanei de a-si exercita drepturile si de a-si asuma obligatiile, savarsind acte juridice. (fie personal, fie prin reprezentantul legal, parinte sau tutore). Aceasta se dobandeste la data la care persoana devine majora (18 ani) si inceteaza o data cu moartea persoanei sau cu ocazia punerii sub interdictie judecatoreasca.

COMUNITATE DE BUNURI - Conform art.30 Cod Familiei, bunurile dobandite in timpul casatoriei intra sub incidenta comunitatii de bunuri, adica se prezuma ca sunt bunuri comune. In cazul bunurilor comune regimul juridic al acestora difera dupa cum sunt bunuri mobile sau imobile. In cazul bunurilor mobile, oricare dintre sotii poate efectua acte de instrainare sau de grevare cu drepturi reale a acestora fara a avea nevoie de consimtamantul expres al celuilalt sot. In schimb, in cazul bunurilor imobile, actele de instrainare se pot incheia valabil doar cu consimtamantul expres al ambilor sotii

CONTRACT DE LOCATIUNE - Contractul prin care o persoana numita LOCATOR pune la dispozitia altei persoane numita LOCATAR folosinta unui bun individual determinat, pe o anumita perioada de timp, in schimbul unei sume de bani numita chirie. (mai jos va punem la dispozitie modelele noastre de contract de inchiriere intre persoane fizice, respectiv intre o persoana fizica si o persoana juridica).

DREPTURI REALE - Sunt acele drepturi care confera titularului lor de a-si exercita in mod direct si fara concursul altei persoane anumite atribute cu privire la un bun.

DREPTURI DE CREANTA - Sunt acele drepturi care confera titularului lor posibilitatea de a cere unei alte persoane individual determinata sa dea, sa faca, sau sa nu faca ceva.

DREPT DE UZUFRACT - Drept recunoscut de proprietar unei alte persoane de a se folosi de un bun si de a-l culege fructele intocmai ca si proprietarul, avand insa obligatia de a conserva bunul ca atare pentru a-l putea restitui proprietarului la incetarea uzufructului. Uzufructul este un drept temporar care inceteaza la data stabilita de parti sau in lipsa unui termen la moartea uzufructuarului.

DREPT DE UZ - Este un drept de uzufruct limitat, care ii confera titularului sau posibilitatea de a-l folosi si de a-l culege fructele dar numai in masura in care sunt necesare pentru satisfacerea trebuintelor lui si ale familiei lui.

DREPT DE HABITATIE - Este un drept de uz care are ca obiect o locuinta.

DREPT DE SERVITUTE - Reprezinta o sarcina impusa asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui alt fond invecinat care apartine unui alt proprietar. Exemplificand se poate spune ca dreptul proprietarului unui teren infundat de a trece peste terenurile invecinate pentru a ajunge la o cale publica reprezinta o servitute.

DREPT DE SUPERFICIE - Este alcatuit din dreptul de proprietate asupra unei constructii si dreptul de folosinta asupra terenului pe care se gaseste cladirea respectiva.

DREPT DE IPOTECA - Reprezinta un drept real imobiliar care are menirea sa garanteze o creanta si care confera creditorului ipotecar posibilitatea ca, la nevoie, sa isi satisfaca dreptul de creanta valorificand bunul ce formeaza obiectul ipotecii. Ipoteca mai confera titularului si dreptul de preferinta, adica creditorul ipotecar aflat in concurs cu alti creditori isi va satisface cu prioritate creanta sa, in raport cu ceilalti creditori. Asadar, ipoteca are ca obiect bunuri imobile, care raman in patrimoniul debitorului.

EVICTIUNE - Pierderea totala sau partiala a lucrului vandut ca urmare a unei hotarari judecatoresti care pornind de la o cauza anterioara ii recunoaste unui tert fie un drept de proprietate, fie un alt drept din categoria drepturilor reale asupra aceluiasi lucru.

GAJUL - Se mai numeste si amanet si este tot o garantie reala, indeplinind aceeasi functie ca si ipoteca, cu deosebirea ca are intotdeauna ca obiect bunuri mobile care se incredinteaza creditorului sau unui tert.

INOPOZABILITATE - Este sanctiunea ce intervine in cazul nesocotirii unor cerinte de publicitate fata de terti, prevazute de lege pentru anumite acte juridice.

NULITATE - Reprezinta o sanctiune care lipseste actul juridic de efectele sale firesti sau de o parte a acestora atunci cand actul juridic a fost incheiat cu nerespectarea conditiilor de valabilitate sau cu incalcarea unor dispozitii legale imperative.

MANDAT - Este un contract in temeiul caruia o persoana numita mandant, imputerniceste pe o alta persoana, numita mandatar, sa incheie in numele ei si pentru ea anumite acte juridice.

PROBE - Sunt mijloace de convingere prin care se stabileste existenta unor acte sau fapte juridice si, automat, a unor drepturi si obligatii ce rezulta din acestea.

PARTI - Persoanele care participa la incheierea actului juridic, personal sau prin reprezentanti si in privinta carora se produc efectele actului juridic.

POPRIRE - Este o masura de executare silita care se dispune atunci cand debitorul unei obligatii are la randul sau un alt debitor.

RENTA VIAGERA - Reprezinta dreptul unei persoane numita credentier, de a primi periodic, atata timp cat traieste o suma de bani numita renta, de la o alta persoana numita debientier.

PROMISIUNE DE VANZARE - Se deosebeste de contractul de vanzare-cumparare, in primul rand prin natura obligatiei la care ii da nastere: adica obligatie de a face si nu obligatie de a da, (respectiv de a transfera proprietatea asa cum se intampla in cazul contractului)

REZOLUTIUNE - Desfiintarea unui contract bilateral, la cererea uneia dintre parti, ca urmare a faptului ca cealalta parte nu si-a executat culpabil obligatiile ce ii reveneau prin respectivul contract. (este vorba de contractele cu executare uno ictu, adica dintr-o data).

REZILIERE - Desfiintarea unui contract bilateral, cu executare succesiva in timp, ca urmare a neexecutarii culpabile a obligatiilor contractuale.

REVOCARA - Este o sanctiune de drept civil care consta in inlaturarea efectelor actului juridic civil, datorita ingratitudinii manifestate de cel gratificat sau a neexecutarii culpabile a unor sarcini asumate.

TERTI - Persoane complet straine de actul juridic, adica persoane carora actul juridic nu le poate profita in nici un fel ori nu le poate indatora in nici un fel.

VICII ASCUNSE - De fapt, sunt niste deficiente ale unui bun, care ii afecteaza acestuia utilitatea, facand-o sa scada. Viciile se pot numi ascunse atunci cand nu se pot descoperi la o

cercetare cat mai atenta si mai serioasa, pe care orice cumparator este obligat sa o faca fie personal, fie apeland la o persoana de specialitate.

SULTA - Suma de bani care se da unuia dintre copermutanti (partile din contractul de schimb se numesc copermutanti), in cazul in care bunurile care se schimba nu sunt de valoare egala. In cazul contractului de schimb imobiliar sunt aplicabile regulile de la vanzare-cumparare cu luarea in considerare a unor exceptii prevazute de art.1407, 1408 Cod Civil

SUBROGATIA - Proces de inlocuire a unei persoane cu o alta persoana.