

Nume: \_\_\_\_\_

An/grupă: \_\_\_\_\_

**Drept civil. Drepturi reale**  
**BAREM - 22 februarie 2018**

**I. Grile (fiecare grilă valorează 0,5 p.):**

**1. În cazul unei acțiuni în revendicare: c)**

- a) posesorul de bună-credință nu este ținut să restituie fructele și produsele bunului;
- b) după ce este admisă, posesorul de bună-credință este îndreptățit la restituirea cheltuielilor necesare, efectuate pentru producerea fructelor;
- c) prescripția extinctivă este exclusă, la fel ca în situația unei acțiuni confesorii de superficie sau a unei acțiuni negatorii;

**2. Superficia: niciun răspuns corect**

- a) poate fi dobândită prin posesie de bună-credință, sens în care se aseamănă cu proprietatea și cu uzufructul;
- b) este inalienabilă, sens în care se aseamănă cu abitația;
- c) nu poate fi ipotecată, așa încât este insesizabilă;

**3. Abitația: niciun răspuns corect**

- a) îi permite titularului său să culeagă chiriile, sens în care se aseamănă cu uzufructul;
- b) poate fi dobândită doar prin uzucapiune sau prin act juridic, niciodată în virtutea legii;
- c) atunci când este mobilă, poate fi dobândită prin posesie de bună-credință;

**4. Intervertirea detenției în posesie: b), c)**

- a) principial, nu presupune prezența bunei-credințe;
- b) de regulă, operează în favoarea detentorului;
- c) nu poate avea la bază un legat universal;

**5. A este proprietarul tabular al unui imobil. B exercită în fapt dreptul de proprietate asupra bunului. Într-o asemenea ipoteză: niciun răspuns corect**

- a) B poate dobândi proprietatea prin uzucapiune extratabulară, la împlinirea unui termen de 10 ani, care începe să curgă din momentul în care el a devenit posesor;
- b) la împlinirea unui termen de 10 ani, B devine proprietar al imobilului, indiferent dacă s-a înscris sau nu în C.F.;
- c) la decesul lui A începe să curgă termenul uzucapiunii extratabulare, iar la împlinirea aceluși termen B devine proprietar, chiar dacă moștenitorul lui A ar fi primul care cere să fie înscris în C.F., pe baza certificatului de moștenitor;

**6. A fură un autoturism. Bunul îi aparține lui B. Bunul rămâne la A timp de 15 ani. Într-o asemenea ipoteză: c)**

- a) B poate obține restituirea bunului, dacă introduce o acțiune în revendicare;
- b) bunul îi va rămâne lui A, în virtutea uzucapiunii mobiliare, chiar dacă posesia sa a fost clandestină față de B;
- c) dacă B, la rândul său, fură bunul, A ar putea obține restituirea cu ajutorul unei acțiuni în revendicare;

7. A crede că, printr-un legat, i-a revenit dreptul de proprietate asupra unui teren nedescris de vreo C.F. A culege fructele naturale ale terenului. După 1 an, B introduce o acțiune în revendicare împotriva lui A. B demonstrează că legatul a fost revocat și terenul nu putea să fie dobândit de A. Într-o asemenea ipoteză: a), b), c)

- a) A este de bună-credință;
- b) A păstrează fructele;
- c) A se întemeiază pe un titlu putativ;

8. Acțiunea posesorie: b)

- a) întrucât protejează posesia, nu poate fi promovată de un detentor, deoarece acesta n-are vreo posesie pe care s-o ocrotească;
- b) poate fi introdusă împotriva proprietarului, care îl deposedează pe posesor;
- c) generează un proces, în cadrul căruia pârâtul-proprietar, pe cale reconvențională, poate formula o acțiune în revendicare.

II. Indicați prin ce se face proba unui drept de proprietate asupra unui imobil înscris în C.F., presupunând că dobânditorul a achiziționat acel imobil printr-un contract de vânzare-cumpărare (0,5 p.).

**BAREM: Proba dreptului de proprietate asupra imobilului descris de C.F. va fi făcută de dobânditor prin extrasul de C.F. Vz., art. 565 C. civ.**

III. Explicați dacă art. 553 alin. (2), teza a II-a și 889 alin. (2) C. civ. sunt în armonie sau se contrazic (2 p.).

Art. 553 alin. (2) C. civ.: *“Imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate (...) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu, după caz, și intră în domeniul privat al acestora prin hotărârea consiliului local”*.

Art. 889 alin. (2) C. civ.: *“În acest caz (i.e., ipoteza proprietarului tabular, care renunță la dreptul de proprietate), comuna, orașul sau municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate (i.e., în C.F.) în folosul său, în baza hotărârii consiliului local (...)”*.

**BAREM: Cele două texte sunt în deplină armonie. Atunci când se renunță la proprietatea tabulară, aceasta este dobândită de unitatea administrativ-teritorială, fără vreo înscriere în C.F. [art. 553 alin. (2)] Desigur, unitatea administrativ-teritorială își va înregistra dreptul de proprietate în C.F., iar înscrierea este declarativă [art. 889 alin. (2)]. Altfel zis, unitatea administrativ teritorială dobândește dreptul, fără să se înscrie în C.F.; în clipa în care se înregistrează, pur și simplu, este declarat un drept, ce a fost dobândit anterior.**

IV. Speța (2,5 p.):

A este proprietarul unui teren, descris de C.F. El încheie un pact de preferință cu B. Cel din urmă devine preemptor. Pactul de preferință este notat în C.F. De asemenea, pactul de preferință este supus unui termen extinctiv de 8 ani.

După cinci zile, A și C încheie o vânzare referitoare la teren. Cei doi stabilesc un preț de 90.000 de euro. Ei arată că prețul va fi plătit în trei rate, de câte 30.000 de euro fiecare. C dorește să-și intabuleze dreptul de proprietate în C.F.

A îl notifică pe B, cu privire la vânzarea perfectată cu C. B se opune la intabularea dreptului de proprietate al lui C. B subliniază că C știa de pactul de preferință, așa încât vânzarea este lovită de nulitate absolută. C nu este de acord. El pretinde că, eventual, vânzarea este lovită de nulitate relativă; finalmente, indică C, interesul aflat în joc este unul particular, i.e., al lui B. C mai adaugă că, fiind prezentă nulitatea relativă, doar el și A pot critica contractul, căci nulitatea relativă poate fi invocată numai de către partenerii contractuali, nu de terți, precum preemptorul B.

Totodată, B menționează că dorește să-și exercite preempțiunea. El adaugă că este dispus să-i plătească lui A 90.000 de euro, în trei rate, exact cum stabilea vânzarea dintre A și C. B scoate în evidență că, prin exercitarea preempțiunii, el îl înlocuiește pe C, în cadrul vânzării. A se opune. El solicită ca întregul preț să fie consemnat la dispoziția sa.

**Identificați problemele din speță și, argumentat, analizați-le!**

**BAREM: O primă problemă ar fi durata preempțiunii convenționale (i.e., durata preempțiunii generate, în favoarea lui B, de pactul de preferință). Această durată poate fi de cel mult 5 ani. Faptele indică o durată de 8 ani, astfel că a fost depășită durata maximă. Cei 8 ani vor fi reduși la 5 ani, așa cum subliniază art. 1740 C. civ.**

**O a doua problemă este reprezentată de dorința cumpărătorului C de a se intabula. Dreptul de proprietate dobândit de C este unul afectat de o condiție suspensivă și negativă [vz., art. 1731]. O asemenea proprietate nu este intabulată, ci înscrisă provizoriu în C.F. [vz., art. 898 pct. 1].**

**O a treia problemă este soarta vânzării dintre A și C. Acest contract este valid, i.e., nu se poate discuta despre vreo nulitate. Pur și simplu, contractul de vânzare este supus condiției suspensive, indicate de art. 1731 C. civ.**

**O ultimă problemă ar fi exercitarea preempțiunii de către B. În această situație, vânzarea dintre A și C este desființată. O nouă vânzare este perfectată între A și B. Vânzarea nouă, principial, este încheiată, în condițiile cuprinse în vânzarea dintre A și C. Sigur, noua vânzare, doar principial, se perfectează în condițiile cuprinse în vânzarea dintre A și C: preempțorul nu poate beneficia de termene de plată (art. 1736), deoarece este ținut să consemneze întregul preț la dispoziția lui A [art. 1732 alin. (3)]. Bineînțeles, nu are loc vreo substituție sau înlocuire, în contractul dintre A și C. Această convenția este desființată (art. 1733); o înlocuire, într-un contract desființat, jenează logica.**