

Nume și prenume: _____

Anul/ Grupa _____

Seria II

**Examen - Drept civil. Drepturi reale
30 ianuarie 2019**

1 punct oficiu

timp de lucru : 90 min

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

1. În ceea ce privește felurile înscrierilor în cartea funciară: c)

- a) înscrierea provizorie are ca obiect alte drepturi decât cele tabulare, acte și fapte sau raporturi juridice în legătură cu imobilele cuprinse în cartea funciară;
- b) notarea are ca obiect drepturile tabulare;
- c) înscrierea provizorie și notarea se fac doar în cazurile prevăzute de lege.

2. Dreptul de preempțiune în reglementarea Codului Civil: a)

- a) poate fi constituit și prin contract;
- b) odată constituit, atrage inalienabilitatea convențională a bunului vizat;
- c) acordă titularului posibilitatea de a cere declararea inopozabilității față de el a contractului de vânzare încheiat cu un terț.

3. Beneficiarul fiduciei poate fi: a), b), c)

- a) constitutorul;
- b) fiduciarul;
- c) un terț.

4. Transformarea precarității în posesie utilă se produce: b)

- a) prin încheierea de către posesorul cu bună-credință a actului translativ de proprietate cu titlu particular cu alte persoane decât cu proprietarul bunului;
- b) prin înstrăinarea bunului de către detentorul precar printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință;
- c) prin săvârșirea de către posesor împotriva detentorului precar de acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar;

5. Limitele legale a dreptului de proprietate privată: b), c)

- a) au întotdeauna un caracter imperativ, fiind reglementate de norme de interes public sau privat;
- b) în privința folosirii apelor, nu se aplică atunci când pe fondul inferior se află o construcție sau un cimitir;
- c) în privința distanței minime în construcții, sunt reglementate printr-o prevedere suplitivă – respectarea distanței minime de 60 cm fata de linia de hotar, derogarea făcându-se prin înscris autentic.

6. Dreptul de uzufruct constituit în favoarea lui A: c)

- a) până la data la care „regimul legal al terenurilor din România va permite dobândirea acestora de către persoane juridice din alte state decât cele din Uniunea Europeană”, este cel mult viager;
- b) până la data la care B va împlini vârsta de pensionare, nu încetează chiar dacă uzufructuarul decedează anterior acestei date ;
- c) poate fi înstrăinat de acesta lui B, dacă înstrăinarea nu i-a fost interzisă lui A prin contractul de uzufruct.

7. Locațiunile de imobile încheiate de uzufructuar sunt opozabile după stingerea uzufructului proprietarului sau moștenitorilor acestuia numai dacă:

- a) sunt înscrise în cartea funciară imobilului;
- b) uzufructuarul și locatarul stabilesc contractual că vor produce efecte până la împlinirea termenului lor, indiferent de modalitatea de stingere a uzufructului;
- c) vor fi valabile o perioadă de cel mult 3 ani de la încetarea prin orice mijloace a uzufructului.

8. Uzucapiunea imobiliară: c)

- a) este tabulară, în situația decesului proprietarului tabular, iar termenul de 10 ani curge din momentul decesului respectivului proprietar tabular, chiar dacă posesia a început anterior clipei morții;
- b) indiferent că este tabulară sau extratabulară, presupune o bună-credință a posesorului, ceea ce o deosebește de uzucapiunea mobilă, aceasta din urmă putând avea la bază o posesie de rea-credință;
- c) își oprește cursul, atunci când posesia este viciată;

II. Definiții limitele judiciare ale dreptului de proprietate (0,5 p.)

Depășirea limitelor anormale ale vecinătății.

III. Explicați relațiile dintre art. 920 alin. (1) C.civ. ”Intervertirea detenției precare în posesie nu se poate face decât în următoarele cazuri: (...) lit.c) dacă detentorul precar înstrăinează bunul printr-un act translativ de proprietate, cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună credință”, și art. 937 alin (1) C.civ.”Persoana care, cu bună credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă”. (2 pct).

-art. 920 alin . (1) C.civ. trateaza intervertirea detenției în posesie , art. 937 alin . (1) c.civ. se referă la dobândirea proprietății asupra unui bun mobil prin posesia de bună credință.

-s ambele cazuri prezintă o posesie utilă : se analizează elementele posesiei utile și se punctează faptul că intrarea în posesie trebuie să fie efectivă în ambele cazuri.

- in cazul intervertirii detentiei in posesie proprietarul trebuie sa se fi desesizat voluntar de bun in favoarea detentorului precar. In cazul lui 937 alin. 1 , non domino poate fi detentor, posesor, inasa nu poate fi hot sau gasitor.

- bunul poate fi imobil sau mobil in cazul lui 920 alin . (1), 937 alin . (1) trateaza doar bunurile mobile.

-920 alin . (1) se referă la acte translative de proprietate, oneroase sau gratuite, cu titlu particular ; art. 937 alin . (1) este limitat la actele cu titlu oneros.

-buna credință a dobânditorului se cere în ambele cazuri.

-in cazul art. 920, intervertirea detentiei in posesie nu impiedică titularul dreptului real sa obtina restituirea/revendicarea bunului, actiunile putamd fi paralizate doar prin invocarea uzucapiunii de către posesor, daca condițiile acesteia sunt îndeplinite.

-aplicare art. 937 paralizează orice acțiune în revendicare.

Speță: La data de 13.02.2017, A încheie cu B un contract de vânzare având ca obiect trei loturi dintr-un teren pentru construcții situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. B se obligă să obțină toate înscrisurile actelor juridice prin care antecesorul sau, proprietarul tabular L, a transmis fără înscriere în cartea funciară lui R, lui H și lui M, pe care i-a moștenit B, apoi să dezmembreze terenul , să constituie loturile și să le înscrie într-o altă carte funciară apoi să încheie act autentic de vânzare cumpărare într-un termen de opt luni de la încheierea contractului. A achită integral prețul la momentul semnării actului. În 18.10.2017, B înstrăinează întreg terenul asociatului său, C, printr-un act autentic notarial. C își înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară. În 20.12.2017 A introduce o acțiune împotriva lui B și C, arătând că actul său este încheiat anterior celui semnat cu C, care este de rea credință, solicitând radierea dreptului lui C și înscrierea dreptului său Mai mult, C i-a promis verbal lui A că îi va vinde în 2018 terenul, însă trebuie să se finalizeze o anchetă penală împotriva lui B. Prin întâmpinare, C se apără arătând că este de bună credință, că data titlului său este ulterioară celui a lui A, și-a înscris dreptul primul, devenind proprietar tabular.

Instanța admite respingerea acțiunii lui A.

Analizați toate problemele juridice din speță, dați soluția și motivați.

Care ar fi soluția dacă actul încheiat de A cu B ar fi fost o promisiune de vânzare-cumpărare?

B a dobândit dreptul să de proprietate fără înscriere în cartea funciară (art. 887 C.civ.) urmând ca, pentru a dispune de acesta, să înscrie dobândirile succesive anterioare ale lui R, H și M (art. 894 C.Civ.) odată cu dreptul său.

Obligațiile asumate de B prin contractul de vanzare cumpărare l-ar fi îndrituit pe A să introducă o acțiune în prestație tabulară față de acesta, B înstrăinează însă imobilul către C.

A introduce o acțiune în prestație tabulară împotriva autorului și al terțului dobânditor. Nu sunt întrunite condițiile de existență ale acțiunii în prestație tabulară față de terțul subdobânditor. Hotărârea instanței este temeinică și legală.

C, care si-a înregistrat primul cererea de înscriere în cartea funciară a dreptului asupra imobilului va fi socotit adevăratul proprietar, în virtutea principiul priorității înscrierilor în cartea funciară (art. 891 C.civ). Ar fi putut fi înscris A doar dacă ar fi introdus o acțiune în stabilirea rangului preferențial față de C și s-ar fi probat viclenia sau violența lui C care ar fi împiedicat înscrierea dreptului lui A.

Dacă A ar fi încheiat cu B o promisiunea de vânzare-cumpărare, acțiunea introdusă de el nu ar fi fost o prestație tabulară, ci o acțiune în executarea antecontractului. Cele două titluri nu se exclud (promisiune față de A vs vânzare față de C), astfel încât art. 892 C.civ. nu se aplică, doar art. 891 C.civ. C este adevăratul proprietar și în această variantă. Soluția de respingere este corectă.