

Nume _____

Prenume _____

An, grupă _____; Timp: **60** min.

Examen. Reale. 08.09.2017

I. Încercuiți doar răspunsul (răspunsurile) corect (corecte). 5p. = 0,33p. x 15 întrebări

1. Dacă, în timpul procesului de revendicare:

- a) bunul revendicat piere, în mod invariabil se va respinge acțiunea ca rămasă fără obiect;
- b) bunul revendicat e înstrăinat, reclamantul va trebui ca, după ce are câștig de cauză, să formuleze o nouă acțiune în revendicare împotriva dobânditorului;
- c) pârâtul consumă substanța bunului revendicat, reclamantul va avea dreptul la restituirea produselor astfel rezultate.

2. Acțiunea prin care reclamantul pretinde obligarea pârâtului să înceteze utilizarea unei țevi amplasate de pârât, fără acordul reclamantului, în subsolul terenului care se află în proprietatea reclamantului:

- a) este o acțiune prin care se urmărește repararea în natură a prejudiciului cauzat reclamantului;
- b) este o acțiune negatorie;
- c) va fi respinsă dacă pârâtul demonstrează că sunt întrunite în ceea ce îl privește condițiile uzucapiunii imobiliare.

3. Art. 9, al. 6 din L. 112/1995 care – în forma inițială – stabilea că este interzisă timp de 10 ani înstrăinarea imobilelor cumpărate de foștii chiriași, sub sancțiunea nulității absolute:

- a) instituia o clauză de inalienabilitate;
- b) devenea aplicabil în lipsa unei stipulații contractuale contrare;
- c) instituia o interdicție de înstrăinare.

4. Beneficiarul unei promisiuni de vânzare a unui teren:

- a) are la dispoziție acțiunea în prestație tabulară în contra promitentului vânzător, dacă acesta refuză încheierea contractului definitiv de vânzare;
- b) are la dispoziție acțiunea în prestație tabulară împotriva terțului care și-a intabulat dreptul de proprietate asupra terenului respectiv, în temeiul unui contract de vânzare încheiat ulterior promisiunii;
- c) nu exercită posesia sub nume de proprietar, chiar dacă terenul i-a fost predat de către promitentul vânzător.

5. Gajul general al creditorilor chirografari:

- a) împiedică titularul unui drept de ipotecă să urmărească alt bun decât cel afectat ipotecii;
- b) poate fi restrâns cu efecte *erga omnes* prin acordul dintre debitor și creditor;
- c) este limitat la bunurile afectate exercițiului activității din care s-au născut creanțele, în cazul divizării patrimoniului în scopul desfășurării unei activități autorizate de lege.

6. Coproprietatea forțată asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente:

- a) permite încheierea de convenții de partaj de folosință între coproprietari;

- b) presupune, în lipsă de stipulație contrară, cote-părți determinate în funcție de suprafața utilă a fiecărui apartament;
- c) presupune că coproprietarul care nu participă la cheltuielile de întreținere a părților comune va pierde cota sa din drept în favoarea celorlalți coproprietari.

7. Dreptul de superficie:

- a) presupune întotdeauna abolirea, pe durata existenței sale, a dreptului proprietarului terenului de a invoca accesiunea oricărei construcții edificate de superficial;
- b) se stinge întotdeauna prin pieirea construcției;
- c) este recunoscut uzufructuarului sau moștenitorilor săi, la încetarea uzufructului, cu privire la construcțiile nou edificate de uzufructuar în cursul uzufructului.

8. Dacă A consimte ca B să instaleze în curtea primului, de câte ori are nevoie, țeava de alimentare a unui sistem de irigații, fără a plăti un echivalent, iar această situație durează de peste 30 de ani, de ea beneficiind și urmașii lui B:

- a) urmașii lui B nu pot solicita înscrierea în CF a unei servituți în favoarea lor, pentru că posesia lor este în mod necesar viciată prin discontinuitate;
- b) urmașii lui B pot cere înscrierea în CF a unui drept de servitute în temeiul convenției dintre A și B;
- c) actul nu este valabil, dacă A era coproprietar cu C, iar acesta din urmă nu a consimțit la el.

9. Dacă proprietarul unei parcele de teren o împarte în trei parcele mai mici, pe care le înstrăinează unor persoane diferite:

- a) suntem în prezența unei operațiuni de partaj;
- b) dacă una dintre parcelele rezultate este astfel lipsită de acces la drumul public, dobânditorul ei va putea pretinde o cale de acces doar peste una din celelalte două parcele obținute din terenul inițial;
- c) proprietarul are posibilitatea de a institui o servitute de trecere între cele trei parcele rezultate, înainte de a le înstrăina, astfel încât parcela fără acces la drumul public să fie deservită de celelalte două.

10. Textul legal care stabilește că: „Creditorii care au un drept de garanție asupra bunului comun ori cei a căror creanță s-a născut în legătură cu conservarea sau administrarea acestuia au dreptul să urmărească silit bunul, în mâinile oricui s-ar găsi, atât înainte, cât și după partaj”:

- a) reglementează o subrogație reală cu titlu universal;
- b) conferă anumitor creditorilor un drept de a urmări bunul chiar dacă acesta părăsește patrimoniul debitorului/debitorilor inițial(i);
- c) nu conferă creditorilor vizați un drept de preferință la recuperarea creanței din vânzarea bunului, față de creditorii celui care a dobândit bunul de la coproprietarii inițiali.

11. În ipoteza constituirii unei fiducii:

- a) constituitorul va putea cumula și calitatea de beneficiar;
- b) fiduciarul dobândește un drept de proprietate atipic, pe durată determinată;
- c) având în vedere că: „Titularii creanțelor născute în legătură cu bunurile din masa patrimonială fiduciară nu pot urmări decât aceste bunuri”, divizarea patrimoniului fiduciarului atrage și fracționarea gajului general.

12. Împlinirea termenului legal de 10 ani:

- a) atrage pierderea dreptului de uzufruct care nu a fost exercitat de titularul său în acest interval de timp;
- b) permite invocarea uzucapiunii extratabulare, dacă a curs din momentul decesului proprietarului tabular;
- c) îi permite posesorului de rea-credință al unui bun mobil să dobândească dreptul de proprietate asupra acestuia.

13. Dreptul de uzufruct:

- a) poate fi dobândit prin ocupațiune doar dacă uzufructuarul anterior al bunului a renunțat prin abandon la dreptul său;
- b) îi conferă titularului său posibilitatea de a pretinde nudului-proprietar să efectueze reparațiile care vizează structura bunului asupra căruia poartă uzufructul;
- c) este protejat printr-o acțiune confesorie prescriptibilă în termenul de 10 ani.

14. A, care a cumpărat de la B un bun mobil neștiind că acesta din urmă este lipsit de capacitate de exercițiu:

- a) va putea invoca dobândirea proprietății prin posesia de bună-credință, în cazul în care reprezentantul lui B ar solicita anularea contractului de vânzare;
- b) va putea solicita păstrarea fructelor civile dobândite înainte de a afla că B este pus sub interdicție;
- c) va putea dobândi proprietatea bunului prin uzucapiune doar dacă a fost de bună-credință la intrarea în posesia efectivă.

15. Dacă vânzarea conține clauza care stabilește că: *„predarea urmează a fi făcută imediat după încheierea contractului, dar transferul proprietății asupra imobilului nr. ..., din CF nr..., având nr. cad. ..., se va face la data achitării ultimei rate din prețul stabilit în prezentul contract”*:

- a) cu ocazia plății fiecărei rate din preț va avea loc transmisiune cu titlu particular;
- b) cumpărătorul va putea solicita doar notarea în cartea funciară;
- c) părțile au înțeles să deroge de la art. 885 C.civ., potrivit căruia: *„drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară”*.

II. Speța. 4p.

În anul 2012 A cumpără de la bunicul său C un imobil – teren și construcție, iar în contract se stipulează că: *„C păstrează dreptul de uzufruct asupra imobilului vândut, sub rezerva că / până la data la care A îi va pune la dispoziție o altă variantă locativă echivalentă: construcție în suprafață de min. 80% din suprafața celei vândute, poziționată în intravilanul aceleiași localități. Dreptul de uzufruct va înceta dacă această soluție locativă îi este asigurată vânzătorului”*.

Ulterior încheierii contractului, C a solicitat intabularea dreptului de uzufruct în beneficiul său în cartea funciară. Prin încheierea de soluționare a cererii, registratorul a dispus înscrierea provizorie a dreptului de uzufruct în cartea funciară.

(I) Care a fost justificarea acestei soluții? **(II)** Precizați motivat dacă soluția este corectă.

În luna ianuarie a anului 2015 C decedează. La 2 luni de la deces, Municipiul T, prin Primar, a solicitat în instanță constatarea nulității absolute a contractului de vânzare prin care C dobândise cu titlu oneros imobilul – teren și construcție, în anul 2007. Reclamantul a arătat că imobilul fusese dobândit de C în condițiile L. 112/1995 și că dobândirea s-a făcut cu încălcarea art. 10 din Lege, fiind sancționată în aceste condiții cu „nulitatea absolută” (art. 11 din L. 112/1995). Instanța admite cererea.

În aceste condiții, într-un proces distinct pornit în anul 2016, Municipiul T solicită rectificarea intabulării dreptului de proprietate în beneficiul lui A, pentru ca în cartea funciară să figureze din nou ca proprietar reclamantul.

Se opune A, care invocă: lipsa unei acțiuni de fond împotriva titlului său, pe lângă care să stea acțiunea în rectificare, respectiv dobândirea cu bună-credință a imobilului de la cel care figura ca proprietar tabular la momentul încheierii contractului, adică C.

În replică, **(a)** Municipiul T arată că A nu se poate prevala de buna-credință, în condițiile în care are calitatea de succesori universal a lui C (calitate probată prin certificatul de moștenitor), deci a dobândit integral situația juridică a lui *de cuius*. Mai mult, reclamantul arată că, chiar dacă nu s-ar lua în considerare calitatea de succesori universal, C nu s-ar putea prevala de buna-credință, deoarece, în condițiile art. 1091, al. 4 C.civ.: *„Până la dovada contrară, înstrăinarea cu titlu oneros către un descendent ori un ascendent privilegiat (tatăl sau mama lui de cuius) sau către soțul supraviețuitor este prezumată a fi donație dacă înstrăinarea s-a făcut cu rezerva uzufructului, uzului ori abitației sau în schimbul întreținerii pe viață ori a unei rente viagere. Presumpția operează numai în favoarea descendenților, ascendenților privilegiați și a soțului supraviețuitor ai defunctului, dacă aceștia nu au consimțit la înstrăinare”*. Reclamantul apreciază că textul legal: **(b)** prezumă reaua-credință a lui A, care e considerat a fi deghizat împreună cu C o donație sub forma unei vânzări cu rezerva uzufructului și *„acțiunea în rectificare este imprescriptibilă (...) fata de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său”* (art. 909, al. 1 C.civ.); **(c)** prezumă că actul dintre A și C este o donație, iar în condițiile art. 901 C.civ. (*Dobândirea cu bună-credință a unui drept tabular*) este protejat doar cel care: *„a dobândit cu bună-credință vreun drept real înscris în cartea funciară, în temeiul unui act juridic cu titlu oneros”*.

(III) Precizați motivat soluția instanței, pornind de la analiza fiecăreia dintre susținerile părților.

I. Grile

1. c
2. b, c
3. -
4. c
5. c
6. a, b
7. -
8. -
9. b
10. b, c
11. a, b, c
12. a, b, c
13. c
14. b
15. b

II. Speță

I) (0,5p.) justificarea înscrierii provizorii e dată de faptul că uzufructul este afectat de o condiție rezolutorie;

II) (0,5p.) soluția este greșită: prin convenția părților, împlinirea condiției produce efecte doar pentru viitor (înscrierea provizorie e justificată doar în cazul drepturilor reale a căror naștere e incertă sau care riscă să fie desființate cu efect retroactiv); odată cu împlinirea condiției, dreptul de uzufruct își va schimba, pentru viitor, obiectul, trecând asupra imobilului oferit de cumpărător în condițiile stabilite prin contractul de vânzare.

III) susținerile lui A:

- **(0,5p.)** lipsa acțiunii de fond → fals: acțiunea de fond e reprezentată de acțiunea în constatarea nulității absolute a titlului autorului pârâtului A (admisibilitatea acțiunii în rectificare nu e condiționată de formularea unei acțiuni care să conteste în mod direct validitatea/ eficacitatea titlului pârâtului, fiind suficientă criticarea titlului predecesorului său);

- **(0,25p.)** propria bună-credință → adevărat: la data la care a contractat, A și-a îndeplinit îndatorirea de a consulta registrul de publicitate, încrezându-se în cuprinsul acestuia; prin urmare, eventuala eroare care i-a fost cauzată este legitimă;

Susținerile Municipiului T.:

- **(0,75p.)** imposibilitatea pârâtului A de a se prevala de dobândirea de bună-credință, pentru că aceasta ar viza doar dobândirile cu titlu particular, iar el are calitatea de succesori universal al lui C → fals: actul referitor la imobilul litigios a fost unul translativ cu titlu particular, prin urmare rămân aplicabile prevederile art. 909 C.civ., chiar dacă ulterior A devine succesori universal al vânzătorului C.

- **(0,5p.)** art. 1091, al. 4 C.civ. ar prezuma reaua-credință a lui A → fals: textul legal prezumă implicit doar reaua-credință comportament (intenția de a fi fraudă pe ceilalți succesori), dar nu prezumă nicidecum lipsa erorii în legătură cu faptul că înstrăinătorul ar fi neproprietar, respectiv lipsa caracterului ei scuzabil; așadar, nu se prezumă lipsa bunei-credințe – eroare.

- **(0,5p.)** art. 1091, al. 4 C.civ. ar prezuma că între C și A ar fi intervenit o donație simulată → fals: municipiul T nu se încadrează între persoanele care se pot prevala de prezumție față de A (până la proba contrară, față de T contractul este considerat a fi oneros: vânzare); A este în măsură să invoce inopozabilitatea probatorie față de el a mijlocului de dovadă (prezumpția legală) invocat de reclamant.

Soluția instanței (0,5p.): respinge acțiunea în rectificare îndreptată împotriva lui A: chiar dacă a contractat cu un neproprietar, A s-a aflat într-o eroare generată de sistemul de publicitate, fiind așadar de bună-

credință; actul juridic încheiat de A este unul oneros și cu titlu particular; A este subdobânditor față de contractul desființat (cel dintre T și C), prin urmare, termenul de decădere în care putea fi solicitată rectificarea împotriva lui A era de 3 ani și curgea de la data înscrierii dobânditorului nemijlocit (adică din anul 2007, deoarece atunci și-a intabulat dreptul C, dobânditor nemijlocit prin actul atacat cu acțiunea de fond formulată de T în anul 2015).

Așadar, acțiunea se respinge deoarece pârâtul a dobândit dreptul de proprietate prin efectul modului excepțional de dobândire reglementat de art. 901 și 909 C.civ.