

Nume și prenume: \_\_\_\_\_

Anul/ Grupa \_\_\_\_\_

BAREM

**Examen - Drept civil. Drepturi reale  
20 februarie 2019**

1 punct oficiu

Seria 1

timp de lucru : 90 min

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

**1. Garanția comună a creditorilor chirografari:**

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

**Răspuns corect: c)**

**2. Stăpânirea în fapt a unui bun :**

- a) generează prezumția existenței elementului *animus domini*;
- b) nu corespunde obligatoriu unei posesii a unui drept real asupra aceluși bun;
- c) generează prezumția proprietății în favoarea deținătorului, dar numai dacă bunul este mobil.

**Răspuns corect: a), b)**

**3. Acțiunea posesorie:**

- a) vizează înlăturarea tulburării posesiei sau deposedării;
- b) nu poate fi introdusă de succesorul universal al chiriașului bunului împotriva unui terț, decât dacă a fost intervertită detenția în posesie;
- c) exclude invocarea uzucapiunii ca apărare.

**Răspuns corect: a), c).**

**4. Convenția de menținere a coproprietății:**

- a) presupune inalienabilitatea implicată, pe durata sa de valabilitate, a cotelor coproprietarilor;
- b) nu este incompatibilă cu un partaj de folosință;
- c) nu poate fi menținută mai puțin de cinci ani.

**Răspuns corect: b)**

**5. Cel care primește cu bună credință prin donație un bun mobil de la un hoț:**

- a) va fi asimilat cumpărătorului de rea credință de la un hoț sub aspectul dobândirii proprietății prin efectul posesiei;
- b) va fi considerat proprietar dacă au trecut 3 ani de la data furtului;
- c) nu va putea invoca în favoarea sa prezumția calității sale de proprietar dedusă din faptul posesiei.

**Răspuns corect : a), c)**

**6. Dreptul de superficie:**

- a) presupune abolirea, pe durata existenței sale, a dreptului proprietarului terenului de a invoca accesiuinea oricărei construcții edificate de superficiar;
- b) nu 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.

**Răspuns corect: b)**

**7. Servitutea:**

- a) de trecere cu mijloace de transport este una continuă și pozitivă, ce poate fi dobândită prin uzucapiune imobiliară extratabulară, dar care se stinge, prin radiere din C.F., atunci când este expropriat fondul dominant sau cel aservit, presupunând că menținerea acelei servituți contravine utilității publice, căreia îi este destinat fondul supus expropriării;
- b) nu poate fi înstrăinată separat de proprietatea asupra fondului dominant și nici nu poate fi urmărită silit, distinct de imobilul dominant, însă poate face obiectul unei ipotecii imobiliare, chiar dacă nu este grevat și fondul dominant;

c) se aseamăna cu dreptul de suprafață, în sensul că ambele pot fi doar imobiliare, dar se deosebește de uzufruct, în sensul că servitutea tot timpul este perpetuă, neputând fi afectată de un termen extinctiv, pe când uzufructul întotdeauna este supus unui termen extinctiv (cert sau incert);

**Răspuns corect: niciun răspuns corect.**

#### **8. Acțiunea în rectificarea cuprinsului cărții funciare:**

- îndreptată împotriva dobânditorului nemijlocit, nu mai poate fi introdusă dacă se întemeiază pe nulitatea relativă a actului de dobândire înscris, iar aceasta s-a prescris;
- nu este aplicabilă când se urmărește corectarea suprafeței terenului obiect al cărții funciare;
- are ca obiect numai intabularea greșită.

**Răspuns corect: a), b).**

### **II. Enumerați viciile posesiei (0,5 p)**

**Discontinuitatea, clandestinitatea, violența.**

### **III. Explicați corelația dintre art. 563 alin. 2 C.civ. și art. 937 alin.(2) C.civ.: (2p)**

Art. 563 C.civ.: *Dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel.*

Art. 937 alin.(2) C.civ.: *Cu toate acestea, bunul pierdut sau furat poate fi revendicat de la posesorul de bună-credință, dacă acțiunea este intentată, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 ani de la data la care proprietarul a pierdut stăpânirea materială a bunului.*

**Răspuns:** -descrierea pe scurt a art. 563 C.Civ.

-descrierea pe scurt a art. 937 alin. (2) C.civ.

-condițiile de aplicare ale celor două texte legale

Acțiunea în revendicare este posibilă în ambele ipoteze prevăzute de cele două texte legale.

Însă, art. 937 alin. (2) C.civ. este o aplicație particulară a dobândirii proprietății mobiliare prin posesia de bună credință, care se aplică doar bunurilor mobile, spre deosebire de art. 563 C.civ. care se referă la acțiunea în revendicare

..

Art. 937 se prezintă ca o excepție aparentă de la principiul imprescriptibilității acțiunii în revendicare, posesia de bună credință neconferind dobânditorului proprietatea asupra bunului pierdut sau furat de la adevăratul proprietar în momentul intrării în posesie, ci doar după trecerea unui termen de decădere de 3 ani în ceea ce privește introducerea unei acțiuni în revendicare. Astfel, se paralizează acțiunea în revendicare prin efectul dispozițiilor legii care leagă dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului mobil pierdut sau furat în persoana posesorului de bună credință de posesia efectivă ( pierderea stăpânirii materiale asupra bunului de proprietarul inițial) și de împlinirea termenului de decădere.

### **IV. Speța . (2,5 p)**

A formulează acțiune contra lui B, solicitând instanței să nu îi mai permită trecerea pe terenul său și să radieze din cartea funciară dreptul de servitute de trecere înscris în favoarea părâtului. Reclamantul arată că B exercită abuziv trecerea, trecând adesea cu camioneta pe porțiunea din curtea lui A afectată exercițiului servituții, cu toate că actul constitutiv de servitute îi permitea doar trecerea (cel mult) cu autoturismul. Ba mai mult, de fiecare dată când virează pentru a intra în curtea proprie, B calcă straturile cu flori ale lui A și amenajările spațiului verde din apropierea drumului de servitute. Aceasta în condițiile în care terenul lui B nu a fost niciodată loc înfundat, beneficiind de o ieșire la un drum public, e adevărat, neasfaltat.

În replică, B arată că virează astfel, pentru a ocoli o groapă din drumul de servitute, în condițiile în care actul constitutiv de servitute, încheiat cu C, cel de la care a cumpărat A terenul aservit, conține și clauza conform căreia „Întreținerea drumului de servitute va fi în sarcina proprietarului fondului aservit”. Drumul neasfaltat la care mai are ieșire terenul său este de asemenea plin de gropi, deci greu practicabil.

A arată că el este dobânditor cu titlu particular de la C, deci nu poate fi ținut de obligațiile din patrimoniul acestuia. Oricum, el a cumpărat de mai mult de 5 ani terenul de la C și, deși a cunoscut existența servituții (care fusese înscrisă în CF), nu a cunoscut obligația referitoare la întreținerea drumului, deci a fost de bună-credință.

a) Calificați acțiunea lui A;

b) Analizați toate susținerile părților;

c) Pronunțați o soluție în baza argumentelor de la punctul anterior.

**Răspuns:**

a) acțiune în stingerea servituții ca urmare a abuzului de folosință și acțiune în rectificarea intabulării servituții ca urmare a stingerii sale;

b) Argumentele părților:

i) exercitarea abuzivă a dreptului de servitute:

- - servitutea trebuie exercitată în condițiile titlului prin care s-a constituit: B nu are dreptul să treacă cu camioneta;
- - totuși, exercitarea abuzivă a dreptului de servitute nu poate atrage stingerea dreptului (ca la uzufruct), ci, eventual, daune-interese;

ii) existența unui alt drum de acces:

- servitutea de trecere nu se confundă cu dreptul legal de trecere: este irelevant că fondul lui B nu este înfundat, având o altă cale de acces; acest fapt nu influențează soluția instanței;
- contraargumentul lui B este nu doar irelevant, dar și greșit: un drum neasfaltat, chiar cu gropi, nu face ca fondul să fie considerat înfundat;

iii) obligația de a întreține drumul pe care se exercită servitutea:

- este o obligație reală pozitivă accesorie servituții, care poate fi stabilită în sarcina proprietarului fondului aservit, transmisiându-se împreună cu bunul, inclusiv prin transmisiuni cu titlu particular;
- A invocă lipsa înscrierii în CF a obligației, însă pare să cunoască cuprinsul actului constitutiv de servitute pe care îl invocă; inopozabilitatea obligației nu poate fi invocată dacă A a cunoscut chiar pe altă cale existența acesteia;
- totuși, neîndeplinirea obligației proprietarului fondului aservit nu justifică încălcarea de către B a terenului celui dintâi în exercițiul servituții.

c) astfel formulată, acțiunea se respinge.

**II. Definiți 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 interventirea 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.

- în cazul interventirii detenției în 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, insa 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, interventirea detenției in posesie nu impiedică titularul dreptului real sa obtina restituirea/revendicarea bunului, actiunile putand fi paralizate doar prin invocarea uzucapiunii de către posesor, daca condițiile acestea 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 acțiunea 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.