**BAREM**

**Drept civil. Drepturi reale**

**Examen – 4 septembrie 2022**

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

**1. Cel care a intrat în stăpânirea unui bun imobil al altuia, profitând că acesta era în cursul unor îngrijiri medicale de durată în străinătate**: **a)**

a) va avea o posesie de rea-credință;

b) va avea o posesie clandestină, pentru că adevăratul proprietar nu avea cum să o cunoască;

c) nu poate formula cu succes o acțiune posesorie contra proprietarului, care, la întoarcere, îl tulbură în stăpânirea bunului.

**2. O servitute: b)**

a) poate fi transferată printr-o fiducie însă numai împreună cu fondul dominant, dar poate fi ipotecată separat de fondul dominant;

b) poate fi dobândită prin uzucapiune tabulară, dacă acea servitute este pozitivă sau negativă, dar niciodată nu poate fi dobândită, instantaneu, prin posesie de bună-credință;

c) este apărată de o acțiune confesorie, caracterizată prin imprescriptibilitate extinctivă, la fel ca acțiunea confesorie de superficie;

**3. Acțiunea în revendicare: b), c)**

a) poate fi introdusă de proprietar împotriva unui posesor sau detentor precar, dar niciodată nu poate fi introdusă împotriva partenerului contractual al proprietarului;

b) dacă este admisă, îi permite proprietarului să obțină restituirea productelor, dar nu și a fructelor, de la posesorul de bună-credință;

c) poate fi introdusă, cu privire la același bun, după respingerea definitivă a unei acțiuni posesorii;

**4. O acțiune: niciun răspuns**

a) în prestație tabulară poate fi introdusă împotriva antecesorului tabular, dar și împotriva unui terț dobânditor, de bună-credință sau de rea-credință, înscris anterior în CF;

b) posesorie este supusă unui termen de prescripție extinctivă de 1 an, care curge din momentul în care posesorul cunoaște existența tulburării sau deposedării;

c) negatorie poate fi introdusă de proprietar împotriva persoanei care pretinde că are un drept de proprietate sau de uzufruct asupra bunului;

**5. În cazul: a), b), c)**

a) inconvenientelor anormale de vecinătate, despăgubirile pot fi cerute doar de la proprietarul care cauzează astfel de inconveniente, nu și de la locatarul care le-ar cauza;

b) unei clauze de inalienabilitate cu o durată de 10 ani, dobânditorul bunului poate fi autorizat de instanță să dispună de bun, dacă, după 3 ani, apare un interes superior celui serios și legitim ce stă la baza clauzei;

c) unui bun stăpânit în comun, coproprietatea este prezumată legal și relativ;

**6. Va avea tratamentul constructorului de rea-credință în materia accesiunii imobiliare artificiale:a), b)**

a) cel care construiește pe terenul altuia cu încălcarea limitelor stabilite prin autorizația de construire, chiar dacă nu avea cum să știe că terenul nu îi aparține;

b) locatarul terenului care construiește o ciupercărie pe acesta;

c) constructor înscris ca proprietar al terenului în cartea funciară, care a aflat ulterior înscrierii și construirii, că titlul celui de la care a cumpărat terenul este contestat, fiind ulterior radiat.

**7. Uzucapiunea: b)**

a) mobiliară are un termen de 10 ani și poate fi invocată de locatarul unui autoturism, care a încheiat locațiunea pe o durată de 10 ani;

b) imobiliară extratabulară poate duce la dobândirea unei servituți pozitive, dar nu și la dobândirea unei servituți negative;

c) mobiliară presupune, întotdeauna, buna-credință a posesorului, la fel ca uzucapiunea imobiliară tabulară;

**8**. **Nu se poate invoca dobândirea proprietății mobiliare prin posesie de bună-credință: b), c)**

a) de către cumpărătorul de bună-credință de la un hoț, dacă au trecut mai mult de 3 ani de la data furtului;

b) de către detentorul bunului, care, după ce îl vinde unui terț de bună-credință, îl cumpără înapoi de la acesta;

c) asupra unei aeronave.

II. Enumerați caracterele dreptul de uzufruct.

Barem:

Drept real principal, dezmembrământ al proprietății, esențialmente temporar (opțional: atât mobiliar, cât și imobiliar; cesibil).

**III. Explcați dacă art. 572 și 563 alin (2) C. civ. sunt în armonie sau se contrazic (2 p.).**

Art. 572: “*Proprietarului terenului de la care o apă curgătoare a smuls brusc o porțiune de mal din teren, alipind-o la terenul altui proprietar riveran, nu pierde dreptul de proprietate asupra părții desprinse dacă o revendică în termen de un an de la data faptului*”.

Art. 563 alin. (2): “*Dreptul la acțiunea în revendicare este imprescriptibil extinctiv, cu excepția cazurilor în care prin lege se dispune altfel*”.

**Barem: Cele două texte nu se contrazic. Acțiunea în revendicare este imprescriptibilă extinctiv [art. 563 alin. (2)], dar proprietatea privată poate fi supusă decăderii (art. 572). Desigur, se impune notat că art. 572 nu instituie un termen de prescripție extinctivă a acțiunii în revendicare, ci unul de decădere.**

**IV.** La 30 iulie 2020, A formulează împotriva lui B o acțiune în rezoluțiunea vânzării pe care a încheiat-o la 15 iunie 2019 în calitate de vânzător cu acesta din urmă, pe motivul neplății prețului în termenul de 1 an prevăzut în contract, precum și restituirea prestațiilor (inclusiv restituirea bunului). Totodată, cere rectificarea corespunzătoare a înscrierilor efectuate în consecință.

Sunteți judecător. Din extrasul CF depus la dosar rezultă că B a vândut bunul lui C, la 15 martie 2020, care s-a înscris în CF în aceeași dată.

Ce soluție veți pronunța, dacă la dosar nu se vor aduce probe în sensul că C ar fi cunoscut motivul de rezoluțiune a contractului dintre A și B?

Barem:

Proprietarul tabular este C – subdobânditor cu titlu oneros.

Acțiunea în rectificare a intabulării efectuate în favoarea lui este o acțiune în rectificare împotriva subdobânditorului cu titlu oneros și de bună-credință (dacă nu se dovedește reaua-credință a lui C, respectiv că a cunoscut viciul titlului lui B). În acest caz, acțiunea în rectificare este admisibilă numai pentru motivele prevăzute la art. 908 alin. 1 pct. 1 și 2 (*înscrierea sau încheierea nu este valabilă ori actul în temeiul căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat, în condițiile legii, pentru cauze ori motive anterioare ori concomitente încheierii ori, după caz, emiterii lui,* respectiv *dreptul a fost greșit calificat*).

Rezoluțiunea este un motiv de desființare a contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor rezultate din acesta, deci pentru motive ulterioare încheierii contractului. Așadar, acțiunea în rectificare contra lui C este inadmisibilă, dacă acesta a fost de bună-credință.

Acțiunea în rezoluțiunea contractului dintre A și B se admite, dar acțiunea în rectificarea înscrierii lui C se respinge. C rămâne proprietar tabular, iar A nu poate obține de la B restituirea în natură, ci doar în echivalent.