

## BAREM

### EXAMEN Drept civil. Drepturi reale

2 februarie 2023

**Timp de lucru:** o oră și 30 de minute.

**1 p. din oficiu.**

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

**1. Acțiunea în rectificarea de carte funciară :**

- a) dacă este îndreptată împotriva dobânditorului nemijlocit este supusă unui termen de decădere de 5 ani, calculat de la data înregistrării cererii sale de înscriere;
- b) dacă este promovată împotriva unui sub-dobânditor cu titlu oneros și de bună-credință, este supusă unui termen de decădere de 3 ani, calculat de la data înscrierii dobânditorului nemijlocit;
- c) dacă este îndreptată împotriva unui sub-dobânditor cu titlu gratuit și de bună-credință, este supusă unui termen de decădere de 3 ani calculat de la data înregistrării cererii sale de înscriere;

**Răspuns corect : b)**

**2. Clauzele de inalienabilitate :**

- a) sunt valabile doar în măsura în care legea le permite în mod expres ;
- b) nu afectează dispoziția materială asupra bunului vizat ;
- c) sunt inopozabile terțului subdobânditor cu toate că acesta cunoștea stipulația din contractul de ipotecă ce interzice transferul sau care declară că acest transfer este echivalent cu neîndeplinirea obligației garantate.

**Răspuns corect :b), c)**

**3. O ipotecă imobiliară:**

- a) poate fi intabulată sau înscrisă provizoriu în CF, dar nu poate fi notată, deoarece este un drept tabular, iar asemenea drepturi nu se notează ;
- b) poate fi constituită asupra unei servituți de trecere, dar numai dacă este ipotecat și imobilul aservit ;
- c) nu poate fi constituită asupra unei cote-părți dintr-o proprietate de către titularul acelei cote-părți, în măsura în care ceilalți coproprietari se opun, deoarece contractul de ipotecă este un act de dispoziție supus regulii unanimității ;

**Răspuns corect : a)**

**4. Uzucapiunea:**

- a) tot timpul presupune o lorrec neviciată, dar nu întotdeauna presupune o bună-credință a posesorului;
- b) imobiliară poate opera în favoarea unui donatar, care a încheiat cu rea-credință o donație cu neproprietarul unui bun mobil;
- c) indiferent că este tabulară sau extratabulară permite dobândirea unei servituți pozitive ;

**Răspuns corect :a), b), c)**

**5. Dreptul legal de trecere (în favoarea fondului lipsit de acces la calea publică) :**

- a) se poate stinge prin răscumpărare;
- b) se poate dobândi printr-o folosință lcorectl pe timp de 10 ani;
- c) poate fi invocat și de titularul dreptului de uz asupra terenului lipsit de acces la calea publică.

**Răspuns corect : c)**

**6. Partajul de folosință cu privire la un teren aflat în coproprietate:**

- a) este valabil încheiat cu acordul titularilor majorității cotelor-părți din dreptul de proprietate;
- b) nu poate fi realizat în lipsa acordului tuturor coproprietarilor;
- c) nu atrage suspendarea dreptului de a ieși din coproprietate pe durata pentru care a fost încheiat.

**Răspuns corect :b), c)**

**7. În cadrul procedurii de soluționare a acțiunilor posesorii:**

- a) se va pronunța o hotărâre care nu are autoritate de lucru judecat asupra unei acțiuni petitorii între aceleași părți și cu privire la același bun;
- b) pârâtul se poate apăra probând-și dreptul cu un extras de carte funciară ;
- c) poate fi invocată de către părți uzucapiunea ca efect al posesiei.

Răspuns corect: a)

#### 8. O servitute:

- a) constituită pe o durată de 10 ani, se stinge automat la împlinirea termenului extinctiv, indiferent dacă a fost sau nu radiată din cartea funciară ;
- b) este apărută printr-o acțiune confesorie supusă unui termen de decădere de 10 ani ;
- c) întotdeauna se înscrie în partea a III-a a cărții funciare, pentru toate imobilele, atât cel aservit cât și cel dominant.

Niciun răspuns corect

## II. Dați trei exemple de subrogație reală cu titlu particular (0,5 pct.)

### III. Explicați dacă, în privința unui proprietar, art. 950 alin. (1) și 950 alin. (2) C. civ. se află într-o relație de contradicție sau non-contradicție (2 p.).

Art. 950 alin. (1): “Acțiunile posesorii pot fi introduse și împotriva proprietarului”.

Art. 950 alin. (2): “Acțiunea posesorie nu poate fi însă introdusă împotriva persoanei față de care există obligația de restituire a bunului”.

**Barem: Cele două alineate ale art. 950 C.civ. nu se contrazic. Potrivit alin. (1), acțiunea posesorie poate fi introdusă de un posesor (e.g., un uzurpator al unui teren) împotriva proprietarului care îl deposedează pe cel dintâi. Uzurpatorul n-are nicio obligație de restituire față de proprietar. Conform alin. (2), un detentor precar (e.g., un locatar) nu poate introduce acțiunea posesorie împotriva proprietarului-locatar, deoarece locatarul, din clipa încheierii contractului, este ținut de o obligație de restituire a bunului (desigur, obligația devine exigibilă la încetarea locațiunii, e.g., prin împlinirea termenului extinctiv ce afectează contractul).**

## SPEȚA (2,5 pct)

A, proprietar tabular al unui teren îl vinde lui B, la 10 septembrie 2020, cu plata prețului în rate, iar cumpărătorul își înscrie dreptul astfel dobândit în cartea funciară la aceeași dată. A nu solicită la autentificarea contractului de vânzare înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale a vânzătorului pentru restul de preț. În data de 30 noiembrie 2020 B îi constituie lui C, în schimbul unei sume de bani, un drept de uzufruct viager asupra terenului, iar la data de 12 decembrie a aceluiași an donează nuda-proprietate lui D.

a) Cum va soluționa instanța acțiunea lui A, introdusă la 1 septembrie 2023, prin care, probând că a obținut printr-o hotărâre definitivă rezoluțiunea contractului său cu B, pentru neplata prețului de către acesta, solicită rectificarea înscrierilor ulterioare din cartea funciară, reînscierea sa ca proprietar și obligarea pârâților la eliberarea terenului? C și D arată că nu au știut de neplata prețului de către B.

b) Care va fi, la stingerea uzufructului, soarta juridică a amenajărilor de irigații efectuate de C în 2022 pe terenul în cauză, dacă acesta probează că a avut acordul nudului-proprietar, D, la momentul construirii? Dar dacă, la finele uzufructului, D nu mai este proprietar?

Barem:

a) Împotriva lui C (uzufructuarul) – se va introduce o acțiune în rectificare întemeiată pe prevederile art. 908 alin.(1) pct. 3 C.civ. Împotriva subdobânditorului cu titlu oneros (dr. de uzufruct) de bună-credință acțiunea în rectificare se admite numai pentru cazurile 1 și 2 de la art. 908 (1) C.civ. Rezoluțiunea nu este o cauză de desființare anterioară sau concomitentă încheierii actului. Acțiunea se respinge. D este protejat în baza principiului publicității materiale a cărților funciare.

Împotriva lui D (nudul proprietar) – se va introduce o acțiune în rectificare împotriva subdobânditorului cu titlu gratuit, de bună-credință :

- este admisibilă pentru toate cazurile de rectificare prevăzute de lege;

- termenul este de 5 ani de la înscrierea dreptului lui D (din 2020): acțiunea e în termen  
Soluția: acțiunea împotriva lui D se admite, acțiunea împotriva lui C se respinge. A va fi reînscris ca nud proprietar, dar va trebui să respecte dreptul de uzufruct al lui C, până la stingerea acestuia. Cererea de obligare a părților la eliberarea terenului se respinge, având vedere dreptul lui C.

b) În principiu, uzufructuarul nu are drept la despăgubire pentru lucrările adăugate care nu sunt necesare sau pentru îmbunătățiri. Prin excepție, el va putea cere o indemnizație echitabilă, dacă: le-a făcut cu încuviințarea proprietarului și dacă prin acestea s-a sporit valoarea bunului (condiții cumulative).

Existența acordului se apreciază la data efectuării lucrărilor, având în vedere nudul proprietar de la acea dată. Acordul lui D nu va fi inopozabil lui A (dacă uzufructul încetează după rectificarea cărții funciare).