

## BAREM

### EXAMEN Drept civil. Drepturi reale

21 februarie 2023

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

**1 p. din oficiu.**

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

##### 1. Uzufuctuarul :

- a) nu poate să cedeze emolumentul dreptului de uzufruct;
- b) dobândește întotdeauna fructele naturale și industriale proporțional cu durata dreptului de uzufruct
- c) poate să exercite acțiunea confesorie și față de nudul proprietar

Răspuns corect : c)

##### 2. Partajul voluntar care are ca obiect un teren:

- a) trebuie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității ;
- b) trebuie realizat cu acordul tuturor coproprietarilor, sub sancțiunea nulității relative ;
- c) poate fi suspendat pe o perioadă mai mare de 5 ani dacă convenția de suspendare este încheiată în formă autentică notarială.

Răspuns corect :a),

##### 3. Acțiunea negatorie:

- a) este o acțiune reală ;
- b) se întemeiază pe dreptul de proprietate al pârâtului ;
- c) se întemeiază pe dreptul de proprietate al reclamantului.

Răspuns corect : a) , c)

##### 4. Dacă există motive temeinice să se considere că bunul posedat poate fi distrus sau deteriorat de un lucru aflat în posesia unei alte persoane sau ca urmare a unor lucrări, posesorul poate solicita:

- a) încetarea lucrărilor;
- b) luarea măsurilor necesare pentru evitarea pericolului ;
- c) obligarea pârâtului la plata despăgubirilor pentru prejudiciul iminent.

Răspuns corect :a), b),

##### 5. Înscrisurile în cartea funciară:

- a) pot privi și alte drepturi decât cele tabulare;
- b) produc, ca regulă, efecte de la data înregistrării cererilor, ținând cont și de data, ora și minutul înregistrării;
- c) nu sunt necesare în vederea dobândirii proprietății transmise printr-o succesiune.

Răspuns corect: a) b) c)

##### 6. Coproprietatea:

- a) ca regulă, obligă fiecare coproprietar la suportarea cheltuielilor legate de întreținerea, repararea și exploatarea părților comune, în proporție cu cota sa parte;
- b) obișnuită poate fi încetată oricând prin partaj, afară de cazul în care partajul a fost suspendat prin lege, act juridic ori hotărâre judecătorească;
- c) oferă coproprietarilor, proporțional cu cota lor parte din drept, posibilitatea de percepere a fructelor produse de bunul comun.

Răspuns corect :a), b), c)

##### 7. În materia contractului de fiducie:

- a) acesta este lovit de nulitate relativă dacă prin intermediul lui se realizează o liberalitate indirectă în folosul beneficiarului ;

b) este lovit de nulitate absolută dacă prin intermediul se realizează o liberalitate indirectă în folosul beneficiarului ;

c) este lovit de nulitate absolută dacă nu este încheiat în formă autentică.

**Răspuns corect: b), c)**

**8. Proprietarul materialelor care au fost întrebuințate la efectuarea lucrării autonome de către proprietarul terenului:**

a) poate solicita restituirea materialelor întrebuințate;

b) poate solicita dublul valorii materialelor, dacă proprietarul terenului este de rea-credință, ;

c) își va înscrie dreptul său de creanță în partea a III-a a cărții funciare pentru a preîntâmpina vânzarea imobilului.

**Niciun răspuns corect.**

**II. Enumerați și definiți sumar viciile posesiei (0,5 pct.)**

**Discontinuitatea, violența, clandestinitatea**

**III. Analizați asemănările și deosebirile dintre universalitatea de drept și universalitatea de fapt (2 pct.)**

**BAREM:** Universalitatea de drept este reglementată exclusiv de lege (art. 31-33, art. 2.324 C. civ.)

Conține activ și pasiv;

Bunurile aparțin titularului patrimoniului;

Este formată din drepturi și obligații;

Patrimoniul poate fi divizat în mase patrimoniale corespunzând satisfacerii unor scopuri diferite;

Patrimoniul durează de la nașterea până la decesul persoanei fizice, respectiv de la înființarea până la încetarea persoanei juridice;

Elementele universalității de drept sunt fungibile *lato sensu*;

Patrimoniul se înstrăinează printr-o transmisiune universală sau cu titlu universal;

Patrimoniul poate exista independent de conținutul său;

Universalitatea de fapt

Stabilită prin voința titularului său sau prin lege art. 541 alin. (1) C. civ.;

Nu conține pasiv;

Bunurile aparțin unei singure persoane sau mai multor, în coproprietate;

Este alcătuită din bunuri;

Ansamblul are o destinație comună;

Este limitată temporal la atingerea scopului de persoana titulară;

Bunurile care compun universalitatea de fapt nu sunt fungibile (nu există subrogația reală);

Universalitatea de fapt se înstrăinează printr-o transmisiune cu titlu particular;

Universalitatea de fapt nu poate exista independent de conținutul său.

**SPEȚA (2,5 pct)**

La data de 13 mai 2019 A înstrăinează prin contract autentic de vânzare lui B, reprezentat de mandatarul C, două imobile, clădire și grădină, respectiv un teren constructibil, ambele situate în intravilanul

localității SM, pentru suma de 500.000 lei, respectiv 325.000 lei. Intuind că terenul construibil va avea o creștere valorică accentuată în următoarea perioadă, C nu înscrie în cartea funciară în favoarea lui B dreptul de proprietate asupra acestui imobil, însă îi comunică faptul că ambele imobile sunt intabulate în favoarea sa. B intră în posesia imobilelor la o săptămână de la dobândirea lor. În 12 iunie 2020, C îl anunță pe A că B nu a mai dorit să încheie contractul de vânzare asupra terenului construibil, drept urmare îi prezintă extrasul de carte funciară al acestui teren în care apărea proprietar tabular A și, în schimbul sumei de 325.000 lei achitate anterior lui A, pe care C susține că a plătit-o din fonduri proprii, îl convinge pe acesta să îi înstrăineze imobilul în discuție. La data de 25 august 2020, A îi vinde prin act autentic terenul lui C, care își înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară. În 18 septembrie 2021 C îl notifică pe B să evacueze terenul și a doua zi procedează la ridicarea de garduri, interzicându-i lui B accesul la imobil. B se prezintă la dvs. în data de 18 decembrie 2022 și vă solicită sfatul cu privire la introducerea unei acțiuni posesorii în reintegrare, respectiv asupra formulării unei cerere de chemare în judecată în stabilirea priorității la înscriere (acțiune în rang). B precizează că, discutând anterior cu un alt avocat, acesta îl consiliase că acțiunea în rang este deja prescrisă, termenul de trei ani necesar introducerii ei începând să curgă la data înstrăinării de către A a imobilului către B. Ce sfaturi motivate îi dați dvs, în calitate de avocat, lui B, referitor la:

- a) Admisibilitatea acțiunii posesorii?
- b) Acțiunea în stabilirea priorității la înscriere?

**Barem:**

- a) Deși B era la data depozitării posesorul imobilului, de la data tulburării în posesie a trecut mai mult de un an așa încât o acțiune posesorie va fi respinsă.
- b) Înscrierea dreptului de proprietate al lui B asupra imobilului teren construibil este împiedicată de C prin violență, astfel încât este admisibilă o acțiune în stabilirea priorității la intabulare, solicitându-se și radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea lui C. Se vor verifica condițiile de admisibilitate ale unei asemenea acțiuni: - anterioritatea titlului lui B,  
-titlurile să provină de la un autor comun,  
-să nu fi trecut trei ani de la data înscrierii dreptului de proprietate în favoarea lui C. termenul se calculează de la momentul înscrierii lui C, nu de la momentul încheierii contractului de vânzare dintre A și C, așa încât termenul de 3 ani nu s-a scurs.