

CAPITOLUL I

Aplicarea legii civile în timp

1. Rămân supuse prevederilor legale care le-au instituit:

- a) decăderile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi, întotdeauna;
- b) efectele actului juridic, produse atât înainte, cât și după intrarea în vigoare a legii noi;
- c) consecințele obligației de întreținere instituite de legea veche.

2. Este aplicabilă:

- a) legea în vigoare la momentul încheierii convenției, în privința clauzei de inalienabilitate inserate;
- b) legea nouă, în privința unei cauze de ineficacitate, dacă împrejurarea ce a condus la ineficacitatea actului a apărut după intrarea în vigoare a noului Cod civil;
- c) legea nouă, efectelor derivate din raporturile de vecinătate, doar dacă situația respectivă subzistă după intrarea în vigoare a noilor reglementări.

3. Reprezintă aplicații ale regulii aplicabilității legii în vigoare la data încheierii actului juridic:

- a) cauzele de nulitate ce lovesc un partaj convențional se aplică potrivit legii vechi;
- b) clauza de inalienabilitate inserată într-un contract cu titlu gratuit își va produce efectele prevăzute sub imperiul legii care a guvernat încheierea actului;
- c) dispozițiile care prevăd îmbunătățirile efectuate de către locator după intrarea în vigoare a legii vechi.

CAPITOLUL II

Drepturile reale

Secțiunea 1

Acțiunea în revendicare

1. Reprezintă efecte ale admiterii acțiunii în revendicare:

- a) dreptul de retenție al posesorului de rea-credință, până la restituirea cheltuielilor făcute pentru producerea și culegerea fructelor;
- b) restituirea cheltuielilor necesare, la cerere sau din oficiu;
- c) dreptul posesorului de a-și însuși lucrările efectuate prin cheltuieli voluptuare, însă doar în situația în care bunul nu se deteriorează din acest motiv.

2. În materia acțiunii în revendicare, este prevăzut că:

- a) despăgubirile vor fi evaluate întotdeauna în raport de momentul restituirii;
- b) dacă bunul piere fortuit, posesorul de bună-credință nu va putea fi obligat la despăgubiri;
- c) aceasta nu poate fi introdusă pe calea acțiunii oblice, de către creditorii proprietarului.

3. Dreptul de proprietate privată:

- a) se stinge prin neuz ori prin pierirea bunului;
- b) poate fi dobândit și prin hotărâre judecătorească, atunci când hotărârea este translativă de proprietate prin ea însăși;
- c) în cazul imobilelor se dobândește, întotdeauna, prin înscriere în CF.

4. În ceea ce privește proprietatea privată:

- a) exercitarea dreptului de proprietate poate fi limitată prin voința proprietarului ori prin limitele corporale ale bunului;
- b) orice proprietar are obligația de îngrijire a proprietății, în condițiile legii, suportând cheltuielile ocazionate;
- c) acțiunea în revendicare este o acțiune reală, de regulă imprescriptibilă, care nu poate fi folosită în raporturile dintre coproprietari.

5. În materia acțiunii în revendicare:

- a) buna-credință încetează la momentul pronunțării hotărârii de admitere a acțiunii în revendicare;
- b) posesorul de rea-credință nu are niciodată un drept de retenție;
- c) dreptul de retenție nu poate fi exercitat, în niciun caz, asupra unui bun perisabil.

Secțiunea a 2-a

Accesiunea imobiliară artificială

1. Sunt dispoziții referitoare la accesiunea imobiliară artificială următoarele:

- a) dreptul de proprietate asupra lucrării se naște în favoarea proprietarului imobilului, din momentul începerii lucrării;
- b) autorul unei lucrări autonome cu caracter durabil poate, la cererea proprietarului, să cumpere imobilul la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o imobilul, dacă lucrarea nu s-ar fi efectuat;
- c) în situația unei lucrări efectuate cu rea-credință, proprietarul poate plăti, pentru păstrarea lucrării, fie $\frac{1}{2}$ din valoarea materialelor plus a manoperei, fie $\frac{1}{2}$ din sporul de valoare adus imobilului, la alegerea autorului lucrării.

2. Lucrările adăugate:

- a) voluptuare, dau dreptul autorului, indiferent de buna sau reaua-credință, să o ridice înainte de restituirea imobilului, cu condiția de a readuce imobilul în starea anterioară;
- b) necesare, conferă proprietarului imobilului dreptul de proprietate asupra lucrărilor adăugate, chiar din momentul efectuării acestora, indiferent dacă imobilul mai există sau nu;
- c) voluptuare dau dreptul autorului de a dobândi proprietatea asupra imobilului, fără nicio obligație față de autorul lucrării.

3. În materia accesiunii imobiliare artificiale:

- a) proprietarul imobilului dobândește dreptul de proprietate asupra lucrării autonome, din momentul efectuării acesteia de către autor;
- b) în cazul unei lucrări adăugate necesare, chiar dacă imobilul nu mai există, autorul are dreptul la restituirea cheltuielilor rezonabile, cu deducerea valorii fructelor imobilului, exceptând însă costurile necesare obținerii lor;
- c) proprietarul imobilului, dacă a fost efectuată o lucrare adăugată utilă, poate deveni proprietarul lucrării, chiar fără înscriere în CF.

4. Autorul lucrării:

- a) își poate întemeia buna-credință chiar și pe un mod de dobândire care nu este supus înscrierii în CF;
- b) este considerat și cel care se întemeiază pe un drept de suprafață;
- c) de rea-credință, poate fi obligat la desființarea lucrărilor, cu sau fără daune-interese, în cazul lucrărilor adăugate utile.

5. Reprezintă reguli în materia accesii imobiliare:

- a) autorul de rea-credință își poate ridica materialele, până la data încheierii convenției sau introducerii acțiunii pentru înscrierea în CF;
- b) autorul de rea-credință nu are dreptul de ipotecă legală asupra imobilului pentru plata indemnizației;
- c) autorul de bună-credință al lucrării poate introduce o acțiune pentru plata indemnizației, oricând în interiorul termenului general de prescripție, care curge de la data începerii lucrării.

6. Lucrările:

- a) efectuate de un detentor precar sunt supuse regulilor aplicabile autorului de rea-credință;
- b) autonome nasc dreptul de proprietate asupra lucrărilor în favoarea proprietarului imobilului, din momentul începerii acestora;
- c) adăugate, necesare, dau dreptul la restituirea cheltuielilor rezonabile făcute de autor.

7. În privința dreptului la indemnizație al autorului lucrării:

- a) prescripția dreptului la acțiune nu curge cât timp autorul este lăsat să dețină imobilul;
- b) acesta conferă totodată un drept de ipotecă legală asupra imobilului, în toate cazurile;
- c) dreptul există și în situația autorului de rea-credință, când proprietarul optează pentru păstrarea lucrării.

8. În materia accesii imobiliare artificiale:

- a) când autorul este de bună-credință, nu se poate cere desființarea lucrării, indiferent dacă lucrarea este autonomă ori adăugată;
- b) în situația lucrărilor provizorii, autorul va fi obligat să le desființeze, fără excepție;
- c) înscrierea în CF a dreptului de proprietate dobândit se va face doar în temeiul unei hotărâri judecătorești.

9. În privința bunei sau relei-credințe a autorului, în materia accesii imobiliare artificiale:

- a) aceasta se raportează la momentul realizării lucrării;
- b) buna-credință nu poate fi invocată de cel care construiește în lipsa unei autorizații, chiar dacă titlul său este lipsit de vicii;
- c) reaua-credință a autorului nu subzistă, dacă acesta probează pasivitatea proprietarului imobilului pe durata realizării lucrării.

Secțiunea a 3-a ***Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată***

1. Reprezintă reguli în materia dreptului de servitute:

- a) cheltuielile legate de conservarea lucrărilor vor reveni ambilor proprietari, dacă lucrările efectuate pentru exercițiul servituții sunt necesare și profită inclusiv fondului aservit;
- b) în caz de împărțire a fondurilor, regula o reprezintă divizibilitatea servituții;
- c) servitutea se poate stinge prin consolidare ori prin renunțare făcută de proprietarul fondului aservit.

2. Dispozițiile din materia servituții prevăd:

- a) servitutea se poate constitui în temeiul unui act juridic ori prin uzucapiune, chiar și în vederea unei utilități viitoare a fondului dominant;
- b) prin actul de constituire pot fi impuse proprietarului fondului aservit anumite obligații pentru asigurarea uzului fondului dominant, care nu pot fi transmise dobânditorilor subsecvenți ai fondului aservit, având caracter personal;
- c) prin uzucapiunea extratabulară pot fi dobândite doar servituțiile negative.

3. Servitutea:

- a) poate fi strămutată în alt loc, când există un interes serios și legitim pentru proprietarul fondului aservit, însă doar dacă aceasta rămâne la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant;
- b) poate fi protejată printr-o acțiune confesorie, prescriptibilă în termen de 10 ani, asemenea acțiunii confesorii de suprafață;
- c) negativă, nu poate fi dobândită decât prin uzucapiune tabulară.

4. Servitutea:

- a) pozitivă, se poate stinge printr-o imposibilitate temporară de exercitare;
- b) ca dezmembrământ, conferă proprietarului fondului dominant dreptul de a lua măsuri și de a face, pe cheltuiala sa, toate lucrările pentru exercitarea servituții, aceasta fiind o regulă supletivă;
- c) se poate stinge prin neuz, în termen de 10 ani, care începe să curgă de la ultimul act de exercițiu al servituțiilor necontinue.

5. Exercițarea servituții:

- a) obligă proprietarul fondului aservit să se abțină de la orice act care limitează exercițiul servituții, iar pe proprietarul fondului dominant, la a se abține de la agravarea situației fondului aservit;
- b) de trecere, care este o servitute continuă, se realizează doar prin faptul actual al omului;
- c) este, ca regulă, indivizibilă.

6. În materia servituții, este prevăzut că:

- a) aceasta se poate stinge prin renunțarea proprietarului fondului dominant sau prin imposibilitatea definitivă de exercitare;
- b) schimbarea locului de exercitare se poate face, de către proprietarul fondului aservit, cu singura condiție ca servitutea să rămână la fel de comodă pentru proprietarul fondului dominant;
- c) servitutea necontinuuă se poate stinge prin neuz, în termen de 10 ani, care curge de la data ultimului act de exercițiu.

7. Uzufructul:

- a) constituit până la data la care uzufructuarul va ajunge la o anumită vârstă durează până la acea dată, chiar dacă acesta ar muri înainte de împlinirea vârstei stabilite;
- b) poate avea ca obiect mobile ori imobile, o universalitate de fapt sau chiar o masă patrimonială;
- c) dă dreptul uzufructuarului la încheierea de locațiuni având ca obiect imobile, opozabile proprietarului, care pot dura cel mult 1 an de la decesul uzufructuarului.

8. Reprezintă prevederi din materia dreptului de uzufruct:

- a) când uzufructul s-a stins prin expirarea termenului, locațiunea încetează, în toate cazurile, odată cu stingerea uzufructului;
- b) doar dacă există acordul proprietarului la construirea lucrărilor adăugate, uzufructuarul va putea fi despăgubit pentru cheltuielile necesare făcute;
- c) până la notificarea cesiunii uzufructului, uzufructuarul și cesionarul răspund solidar pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor față de nudul proprietar.

9. În materia uzufructului:

- a) la încetarea acestuia, uzufructuarul poate pretinde doar despăgubiri pentru lucrările adăugate necesare, indiferent dacă a existat sau nu acordul proprietarului la efectuarea lucrărilor respective;
- b) acțiunea confesorie de uzufruct este prescriptibilă în termen de 10 ani;
- c) întârzierea în depunerea garanției, de către uzufructuar, afectează dreptul acestuia de a percepe fructele, care va fi amânat până la acel moment.

10. În materia uzufructului asupra unei creanțe:

- a) uzufructuarul are dreptul la încasarea capitalului, în timp ce dobânzile sunt încasate de nudul proprietar;
- b) uzufructuarul este cel care îndeplinește toate actele pentru conservarea ori încasarea dobânzilor, titularul dreptului de creanță neputând să efectueze acte de dispoziție care i-ar aduce atingere uzufructuarului;
- c) nudul proprietar suportă cheltuielile și sarcinile referitoare la dobânzi.

11. În situația în care uzufructuarul:

- a) universal sau cu titlu universal plătește datoriile aferente masei patrimoniale date în uzufruct, nudul proprietar este obligat la restituirea sumelor avansate, fără dobândă;
- b) cu titlu particular plătește datoriile pentru care fondul este ipotecat, are acțiune contra nudului proprietar, deoarece uzufructuarul nu are această obligație;
- c) are dreptul de uzufruct asupra unui fond de comerț, el nu poate dispune de bunurile care îl compun, această regulă fiind una imperativă.

12. Uzufructul:

- a) obligă uzufructuarul cu titlu particular să plătească datoriile aferente masei patrimoniale, sume care îi vor fi restituite de către nudul proprietar, fără nicio dobândă;
- b) nu dă dreptul uzufructuarului de a intra în posesia bunurilor, decât după inventarierea bunurilor mobile și constatarea stării imobilelor, excepție făcând situația mobilului dobândit prin uzucapiune;
- c) conferă posibilitatea uzufructuarului de a ceda dreptul său unei alte persoane, fără a fi necesar acordul nudului proprietar.

13. În materia dreptului de uzufruct:

- a) uzufructuarul este obligat să depună o garanție pentru îndeplinirea obligațiilor sale, normă ce are însă caracter dispozitiv;
- b) vânzătorul care și-a rezervat dreptul de uzufruct este scutit prin lege de obligația de a depune o garanție, însă nu în toate situațiile;
- c) uzufructuarul și nudul proprietar sunt obligați să reconstituie ceea ce s-a distrus din cauza vechimii ori unui caz fortuit.

14. Sunt dispoziții legale referitoare la uzufruct următoarele:

- a) reparațiile mari sunt întotdeauna în sarcina nudului proprietar;
- b) în ipoteza unui uzufruct asupra creanței, uzufructuarul are dreptul la încasarea dobânzilor, el suportând însă cheltuielile și sarcinile referitoare la acesta;
- c) uzufructul se poate stinge, în caz de abuz de folosință, doar la cererea nudului proprietar.

15. Uzufructul se stinge:

- a) în caz de aducere de stricăciuni bunului sau de degradare a acestuia, doar la cererea nudului proprietar;
- b) când bunul este distrus, integral sau parțial, de un caz fortuit, uzufructuarul și nudul proprietar nefiind obligați să reconstruiască ce s-a distrus;
- c) prin decesul uzufructuarului persoană fizică, chiar dacă termenul uzufructului nu s-a împlinit.

16. Stingerea dezmembrămintelor dreptului de proprietate se poate realiza prin:

- a) renunțarea proprietarului fondului aservit, în ceea ce privește servituțile;
- b) neuzul timp de 10 ani, în ipoteza uzufructului ori servituții;
- c) consolidarea sau expirarea termenului, dacă nu a fost reînnoit, în situația dreptului de suprafață.

17. În ce privește dreptul de suprafață:

- a) acesta se poate înscrie în baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesivitatea;
- b) este un drept real imobiliar temporar, imprescriptibil extinctiv, care se va stinge prin pierderea construcției, când există o prevedere în acest sens;
- c) când construcția exista la momentul constituirii suprafaței, suprafațiarul nu poate, în nicio situație, să modifice structura construcției, dar poate să o demoleze, cu obligația de a o reconstrui în forma inițială.

18. În situația constituirii unui drept de suprafață asupra unei construcții existente:

- a) titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcției, în lipsa unei stipulații contrare;
- b) acesta poate înceta prin consolidare, ipoteză în care dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se sting;
- c) dacă suprafațiarul modifică structura construcției, proprietarul terenului poate cere punerea în situația anterioară, în termen de 3 ani, care curge doar din momentul expirării suprafaței.

19. Reprezintă reguli în materia dreptului de suprafață:

- a) titularul poate dispune liber de dreptul său, însă cât timp există construcția, dreptul de folosință asupra terenului se poate ipoteca doar odată cu dreptul de proprietate asupra construcției;
- b) dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se pot menține în situația încetării prin expirarea termenului, dacă există un acord în acest sens;
- c) în situația încetării suprafaței prin pierderea construcției, drepturile reale care guvernează dreptul de proprietate se sting, dacă nu există convenție contrară.

20. În privința dreptului de uzufruct:

- a) după stingerea acestuia, noul proprietar are dreptul de a percepe fructele naturale și industriale, fără ca uzufructuarul să poată pretinde despăgubiri împotriva sa;
- b) există posibilitatea uzufructuarului de a nu respecta destinația dată bunurilor de către noul proprietar, dacă astfel nu se prejudiciază interesele proprietarului;
- c) obligă noul proprietar la plata primelor de asigurare, când bunul este asigurat.

21. În materia uzufructului:

- a) dacă sarcinile și cheltuielile sunt suportate de către uzufructuar, nudul proprietar va datora și dobânda legală, chiar dacă uzufructul este cu titlu gratuit;
- b) dreptul de a spori capitalul aparține nudului proprietar, iar uzufructuarul are dreptul de a exercita uzufructul asupra bunurilor astfel dobândite;
- c) legatarul uzufructului universal este obligat să achite, proporțional cu obiectul uzufructului, cu drept de restituire, legatele cu titlu particular care au ca obiect obligația de întreținere.

22. Dispozițiile din domeniul dreptului de uzufruct prevăd că:

- a) în cazul abuzului de folosință, când nudul proprietar cere încetarea uzufructului, instanța poate dispune preluarea folosinței de către acesta din urmă, cu obligația de a plăti uzufructuarului o rentă pe durata uzufructului;
- b) uzufructul având ca obiect o sumă de bani trebuie să cuprindă și bunuri neconsumabile;
- c) în cazul uzufructului asupra unei creanțe, uzufructuarul are dreptul de a încasa capitalul, iar nudul proprietar suportă cheltuielile referitoare la dobânzi.

23. În materia dezmembrămintelor dreptului de proprietate privată, este adevărat că:

- a) poate fi introdusă o acțiune negatorie, de către proprietar, împotriva superficialului, în interiorul termenului de prescripție de 10 ani;
- b) uzufructuarul nu poate dispune de bunurile care compun fondul de comerț, când acesta face obiectul uzufructului, dispoziția fiind imperativă;
- c) uzul reprezintă dreptul unei persoane de a folosi bunul altuia și de a-i culege fructele naturale și industriale pentru nevoile familiei sale, drept care nu poate fi niciodată cedat.

Secțiunea a 4-a***Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată*****1. Limitele legale ale dreptului de proprietate privată:**

- a) au întotdeauna caracter imperativ, fiind reglementate de norme de interes public ori privat;
- b) în privința folosirii apelor, nu se aplică atunci când pe fondul inferior se află o construcție ori un cimitir;
- c) în privința distanței minime în construcții, sunt reglementate printr-o prevedere suplectivă – respectarea distanței minime de 60 cm față de linia de hotar, derogarea făcându-se prin înscris autentic.

2. Reprezintă reguli în privința distanței minime dintre construcții, lucrări și plantații următoarele:

- a) arborii trebuie sădiți la o distanță de minimum 60 cm față de linia de hotar;
- b) nu e îngăduit să se facă fereastră ori deschidere în zidul comun, fără acordul proprietarilor;
- c) distanța minimă pentru fereastra de vedere, neparalelă cu linia de hotar, spre fondul învecinat este de 1 m.

3. Codul civil prevede în privința dreptului de trecere:

- a) că acesta este imprescriptibil și nu depinde de existența unei minime stânjeniri aduse proprietarului fondului aservit;
- b) în lipsa unei înțelegeri între proprietari, va fi stabilit prin hotărâre judecătorească, fiind o limită legală;
- c) întinderea și modul de exercitare pot fi stabilite chiar și prin folosința continuă, timp de 10 ani.

4. În materia clauzei de inalienabilitate este prevăzut că:

- a) în cazul contractelor cu titlu oneros, clauza nu este opozabilă creditorilor anteriori ai dobânditorilor;
- b) neîndeplinirea condițiilor de opozabilitate duce la imposibilitatea invocării clauzei împotriva dobânditorului bunului;
- c) poate fi stipulată prin testament, însă împiedică transmiterea dreptului de proprietate către un moștenitor testamentar.

5. Clauza de inalienabilitate:

- a) poate fi stabilită prin testament, pentru o perioadă de maximum 49 de ani de la data dobândirii bunului;
- b) poate fi invocată împotriva proprietarului bunului, de către beneficiarul clauzei, chiar dacă formalitățile de publicitate nu au erau întocmite;
- c) atrage, de regulă, nulitatea întregului contract, caracterul său determinant pentru încheierea contractului fiind prezumat în mod relativ.

6. În materia limitelor judiciare ale dreptului de proprietate privată, legiuitorul prevede că:

- a) nu este necesar ca inconvenientul să își producă efectul prejudiciabil pentru ca proprietarul fondului vecin să poată introduce acțiune în justiție;
- b) proprietarul care cauzează prin exercitarea dreptului său inconveniente mai mari decât cele normale în raporturile de vecinătate poate fi obligat doar la despăgubiri, de către instanța judecătorească;
- c) când prejudiciul cauzat prin exercitarea dreptului ar fi minor, instanța poate autoriza desfășurarea activităților, fără dreptul la despăgubiri.

Secțiunea a 5-a ***Coproprietatea***

1. Coproprietatea:

- a) se prezumă până la proba contrară, dacă bunul este stăpânit în comun;
- b) forțată poate înceta doar prin partaj convențional;
- c) obișnuită nu îngăduie exercitarea posesiei numai de către unul dintre coproprietari.

2. În cazul coproprietății obișnuite:

- a) dacă un coproprietar schimbă destinația bunului, fără a avea acordul celorlalți, va fi obligat la despăgubiri;
- b) cotele-părți sunt prezumate a fi egale, proba contrară putându-se realiza prin orice mijloc de probațiune;
- c) actele juridice făcute cu nerespectarea regulilor prevăzute vor fi sancționate cu nulitatea relativă.

3. În materia coproprietății obișnuite, fructele:

- a) naturale sau industriale pot fi revendicate oricând, cât timp există și ar putea fi identificate distinct;
- b) naturale sau industriale, ce au pierit fortuit, dau dreptul coproprietarului interesat la acțiunea în despăgubiri, acțiune supusă prescripției extinctive conform prevederilor de drept comun;
- c) civile, însușite de un coproprietar, pot fi cerute pe calea unei acțiuni care este întotdeauna prescriptibilă extintiv.

4. Regulile din materia coproprietății obișnuite:

- a) pot fi modificate prin încheierea unui contract de administrare a coproprietății cu acordul majorității coproprietarilor;
- b) se aplică și în cazul exercitării altui drept real principal, precum uzufructul, de mai multe persoane împreună;
- c) prevăd posibilitatea instanței de a stabili modul de folosire a bunului comun, doar în subsidiar.

5. Fiecare coproprietar poate:

- a) exercita folosința bunului comun doar cu acordul celorlalți coproprietari, în situația unei coproprietăți forțate;
- b) folosi, în mod exclusiv, bunul aflat în coproprietate obișnuită, însă doar cu acordul celorlalți coproprietari, în caz contrar fiind obligat la despăgubiri;
- c) denunța oricând contractul de administrare încheiat cu ceilalți, acesta încetându-și pur și simplu existența.