

Nume _____

Prenume _____

An, grupă _____; Timp: **60** min.

Examen. Reale. 09.02.2018

I. Încercuiți doar răspunsul (răspunsurile) corect (corecte). 5p. = 0,33p. x 15 întrebări

1. În cazul contractului de locațiune pe o perioadă de 4 ani, asupra unui bun din masa fiduciară, încheiat de fiduciarul care are dreptul de a face orice fel de acte juridice cu privire la bunurile dobândite în temeiul contractului de fiducie:
 - a) se aplică prin analogie regulile din materia uzufructului, cu consecința că beneficiarul fiduciei va fi ținut să continue contractul de locațiune cel mult un an după încetarea efectelor contractului de fiducie;
 - b) se aplică prin analogie regulile din materia coproprietății obișnuite, locațiunea urmând a fi asimilată actelor cu titlu oneros, pentru că are o durată mai mare de 3 ani;
 - c) beneficiarul fiduciei va fi ținut de contractul de locațiune conform art. 1649 C.civ.: „toate celelalte acte juridice (altele decât cele de înstrăinare) făcute în favoarea unui terț de bună-credință sunt opozabile adevăratului proprietar sau celui care are dreptul la restituire. Contractele cu executare succesivă, (...) vor continua să producă efecte pe durata stipulată de părți, dar nu mai mult de un an de la data desființării titlului” fiduciarului.
2. Dreptul de superficie va înceta în mod invariabil:
 - a) în cazul în care intervine prescripția dreptului la acțiunea confesorie de superficie;
 - b) în cazul în care piere fortuit clădirea de pe terenul altuia, aflată în proprietatea superficiarului;
 - c) prin decesul superficiarului.
3. Acțiunea în rectificarea cărții funciare:
 - a) este admisibilă doar dacă este introdusă alături de acțiunea în revendicare a imobilului litigios;
 - b) nu este o acțiune petitorie;
 - c) este imprescriptibilă extinctiv, pentru că preia regimul juridic al acțiunii în revendicare.
4. Acțiunea întemeiată pe inconvenientele anormale de vecinătate:
 - a) va fi admisă, dispunându-se restabilirea situației anterioare, atunci când inconvenientul anormal este datorat unei tulburări de somn, de care suferă reclamantul;
 - b) dă dreptul doar la despăgubiri, având în vedere că, de regulă, prejudiciul cauzat de un astfel de inconvenient este minor;
 - c) este prescriptibilă în termen de 10 ani de la momentul la care a început tulburarea posesiei reclamantului.
5. Textul legal care stabilește că: „Dacă în urma partajului sau a unui alt act constitutiv ori translativ de drepturi constituitorul păstrează vreun drept asupra unei părți materiale din bun, ipoteca ce fusese constituită asupra unei cote-părți indivize din dreptul asupra bunului se strămută de drept asupra părții respective din bun, însă numai în limita valorii cotei părți indivize.” (art. 2353, al. 1 C.civ.):
 - a) confirmă regula potrivit căreia fiecare coproprietar e liber să facă acte de dispoziție asupra cotei sale părți din dreptul de proprietate;
 - b) instituie o subrogație reală cu titlu particular;
 - c) confirmă faptul că realizarea partajului implică de principiu o subrogație reală cu titlu universal.
6. Dobândirea fructelor civile prin efectul posesiei de bună-credință:
 - a) operează zi cu zi, prin simpla trecere a timpului, dacă e vorba despre sume datorate cu titlu de chirie;
 - b) va opera și în beneficiul posesorului care se prevalează în mod întemeiat în fața instanței de prevederile art. 937 C.civ. (dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință);
 - c) nu reprezintă un mod de dobândire a proprietății.

7. Ocupațiunea, ca mod de dobândire:

- a) nu este aplicabilă, în cazul bunurilor mobile abandonate alături de un imobil pentru a cărui utilizare le destinase proprietarul comun înainte de a le abandona alături de aceasta;
- b) nu operează dacă lipsește intenția celui care ia în stăpânire bunul mobil abandonat de a deveni noul proprietar al acestuia;
- c) nu poate opera în cazul bunurilor mobile pentru care legea organizează, în mod excepțional, sisteme de publicitate a dobândirii drepturilor.

8. Proprietarul unui bun, care îl utilizează în interes propriu:

- a) este posesor de bună-credință al acestuia, în măsura în care bunul figurează înscris în cartea funciară în beneficiul său;
- b) este invariabil prezumat a fi posesor de bună-credință, în temeiul art. 14, al. 2 C.civ., care stabilește că: „Buna-credință se prezumă până la proba contrară”;
- c) devine posesor de rea-credință dacă își exercită dreptul în mod abuziv, cu intenția de a îl păgubi pe un altul.

9. Întinderea dreptului de gaj general al creditorilor personali nu poate fi afectată prin:

- a) dobândirea cu titlu oneros de către debitor a unui bun afectat de o clauză de inalienabilitate;
- b) divizarea patrimoniului debitorului ca urmare a căsătoriei încheiate de acesta sub regimul comunității legale;
- c) instituirea unor drepturi de ipotecă asupra mai multor imobile din activul patrimonial al debitorului.

10. Având în vedere că fiducia este contractul prin care se: „transferă drepturi reale, drepturi de creanță, garanții ori alte drepturi patrimoniale (care) alcătuiesc o masă patrimonială autonomă, distinctă de celelalte drepturi și obligații din patrimoniile fiduciarilor.”:

- a) prin încheierea contractului de fiducie se realizează o transmisiune cu titlu universal.
- b) contractul de fiducie este încheiat cu titlu gratuit, deoarece fiduciarul nu transmite nicio valoare patrimonială către constituitor, drept contra echivalent al drepturilor primite;
- c) contractul de fiducie face aplicația regulii conform căreia patrimoniul unic al subiectului de drept este susceptibil de a fi divizat.

11. Partajul convențional:

- a) este un act juridic translativ de drepturi;
- b) este un act juridic declarativ de drepturi;
- c) este un act juridic cu titlu oneros.

12. Atunci când un terț vinde un bun al altuia:

- a) vânzarea are invariabil semnificația deposedării proprietarului, printr-un act de uzurpare neechivoc a dreptului său;
- b) se derogă automat de la regula potrivit căreia: „Drepturile reale... se transmit (convențional, n.n.) chiar dacă bunurile nu au fost predate” (art. 1273 C.civ.);
- c) operează o subrogație reală cu titlu particular, pentru că este vorba despre un act juridic între vii.

13. Împlinirea termenului legal de 10 ani:

- a) atrage pierderea dreptului de uzufruct care nu a fost exercitat de titularul său în acest interval de timp;
- b) permite invocarea uzucapiunii extratabulare, dacă a curs din momentul decesului proprietarului tabular;
- c) îi permite posesorului de rea-credință al unui bun mobil să dobândească dreptul de proprietate asupra acestuia.

14. Dacă în cartea funciară (nr. 394028 Apahida) a unui teren figurează „servitute de amplasare a utilităților (gaz, curent electric, canalizare), în favoarea imobilului teren înscris în CF nr. 123456 Apahida, cu obligația proprietarului fondului aservit de a nu construi pe fâșia de teren în subsolul căreia este amplasată infrastructura pentru utilități”:

- a) înscrierea se regăsește în foaia de sarcini (partea a III-a) a cărții funciare nr. 394028, respectiv în foaia de proprietate (partea a II-a) a cărții funciare nr. 123456;
- b) proprietarul fondului dominant va avea posibilitatea de a folosi respectiva fâșie de teren și pentru amenajarea unui drum de trecere cu piciorul sau cu utilaje ușoare;
- c) cumpărătorul fondului înscris în CF nr. 394028 va fi ținut la respectarea servituții, respectiv a obligației de a nu construi, deși transmiterea acestora nu este prevăzută în contract.

15. Dreptul de uzufruct:

- a) poate fi dobândit prin ocupațiune doar dacă uzufructuarul anterior al bunului a renunțat prin abandon la dreptul său;
- b) îi conferă titularului său posibilitatea de a pretinde nudului-proprietar să efectueze reparațiile care vizează structura bunului asupra căruia poartă uzufructul;
- c) este protejat printr-o acțiune confesorie prescriptibilă în termenul de 10 ani.

II. Speța. 4p.

La data de 02.03.2012 se încheie între A și B, avocat, un contract de fiducie, pe o perioadă de 5 ani. În temeiul contractului, se transferă în patrimoniul lui B (fiduciar) proprietatea a două terenuri construibile, construcția situată pe unul dintre terenuri și mai multe bunuri mobile. Art. 3 din contract precizează că: „*Părțile convin încheierea prezentului contract în scopul conservării materiale și juridice a bunurilor, ce fac obiectul contractului, a unei administrări specializate, precum și a asigurării transferului către beneficiarul indicat în preambulul contractului de față*”. În interval de 5 zile de la încheierea contractului se realizează formalitățile de publicitate, incluzând înscrierea în cărțile funciare ale imobilelor în beneficiul lui B.

a) Precizați dacă – dată fiind durata de 5 ani pentru care s-a transmis dreptul de proprietate – este vorba despre intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciară. Motivați.

În cursul lunii mai a anului 2012, B este notificat de T, care îi solicită plata sumei de 4.800 lei, cu titlu de preț al renovării fațadei clădirii transmise lui B prin contractul de fiducie. Renovarea a avut loc în anul 2011, în virtutea unui contract încheiat de T cu A, dar T își justifică pretenția prin aceea că B a dobândit întreaga masă fiduciară, fiind beneficiar al unei transmisiuni cu titlu universal, care implică și elementele de pasiv asociate activului transmis către fiduciar.

b) Precizați dacă B este ținut de obligația de plată față de T. Motivați.

La data de 29.10.2012, C, creditor al lui A, dorește ca – în cadrul procedurii de executare silită inițiată pentru recuperarea sumei datorate de A, să execute silit unul dintre cele două terenuri care au făcut obiectul contractului de fiducie, în virtutea dreptului de ipotecă pe care pretinde că l-ar avea asupra terenului. Ca urmare a opoziției lui B, C prezintă în fața instanței înscrisul autentic care conține contractul de ipotecă și care a fost încheiat la 17.12.2011. Se depune totodată și declarația scrisă a notarului V, care confirmă că la biroul său s-au prezentat C, respectiv A, asistat de avocatul său B, care i-au solicitat încheierea contractului autentic de ipotecă, pe care V a omis mai apoi să îl trimită spre înregistrare la biroul de cadastru și carte funciară.

În replică, B probează printr-un extras de carte funciară că la 09.03.2012 – dată la care și-a înscris dreptul de proprietate asupra terenului – nu figura în cartea funciară ipoteca respectivă. B invocă și art. 786, al. 1, potrivit căruia: „Bunurile din masa patrimonială fiduciară pot fi urmărite, în condițiile legii, (...) de acei creditori ai constituintorului care au o garanție reală asupra bunurilor acestuia și a cărei opozabilitate este dobândită, potrivit legii, anterior stabilirii fiduciei.”

c) Cum va soluționa instanța litigiul dintre C și B? Motivați.

În cursul anului 2015, B îi vinde lui X unul dintre bunurile mobile regăsite în masa fiduciară: o statueta de bronz, deși art. 23 din contractul de fiducie stabilea explicit că: „*fiduciarului nu îi este recunoscut dreptul de a face acte de dispoziție asupra bunurilor din masa fiduciară*”. În aceste condiții, în anul 2017 beneficiarul (D) al fiduciei formulează o acțiune în revendicare împotriva lui X, solicitând „desfacerea” contractului dintre B și X, respectiv restituirea bunului. X se apără, invocând posesia de bună-credință și probând că nu a cunoscut la momentul achiziției faptul că B nu avea posibilitatea de a dispune de bun. În replică, D precizează că X nu a putut dobândi o veritabilă posesie de la B deoarece acesta, având un drept temporar, era un simplu detentor, deci nu a fost în măsură să îi transmită lui X posesia, căci „nimeni nu poate da ce nu are”.

Instanța respinge acțiunea lui D, precizând totodată că apărarea formulată de X este eronată, art. 937 C.civ. nefiind aplicabil cât timp X a contractat cu proprietarul bunului de la momentul respectiv.

d) Analizați fiecare dintre susținerile lui D și X în contextul dat.

e) Precizați motivat dacă soluția și motivarea instanței sunt corecte.

La încetarea contractului de fiducie, B îi predă lui D cele două terenuri și solicită să fie despăgubit de D, în virtutea regulilor din materia accesii artificiale, pentru valoarea unei noi clădiri, pe care a ridicat-o în anul 2013 pe terenul neconstruit. D invocă prevederea din contractul de fiducie care îi interzicea lui B să edifice construcții noi și – apreciind că acesta a fost constructor de rea-credință – se arată dispus să îi achite doar jumătate din valoarea materialelor și a manoperei.

f) Cum va soluționa instanța litigiul dintre cei doi. Motivați.

Rezolvare

I. (5p)

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. – | 9. a), b), c) |
| 2. – | 10. c) |
| 3. b) | 11. a), c) |
| 4. – | 12. – |
| 5. a), b), c) | 13. a), b), c) |
| 6. – | 14. a), c) |
| 7. b) | 15. c) |
| 8. – | |

II. (4p)

a) dreptul de proprietate se va intabula în beneficiul superficiarului; înscrierea provizorie intervine doar atunci când dobândirea dreptului este incertă, existând riscul pierderii acestuia cu efect retroactiv; de altfel, majoritatea dezmembrămintelor dreptului de proprietate sunt și ele temporare (tot astfel precum dreptul de proprietate al fiduciarului), fiind în mod evident susceptibile de a fi intabulate în beneficiul titularului lor. **(0,5p.)**

b) B nu este ținut de obligația personală, asumată de A față de T: prin efectul contractului de fiducie are loc o transmisiune cu titlu particular a mai multor drepturi determinate (de altfel, prin actele juridice între vii sunt excluse transmisiunile universale/ cu titlu universal): transmisiunea cu titlu particular are ca obiect exclusiv elemente de activ, alături de care se transmit automat doar obligațiile reale, *propter rem*. **(0,75p.)**

c) *Soluția instanței*: i se dă câștig de cauză creditorului C; într-adevăr, dreptul de proprietate al lui B a fost intabulat înainte de a se fi intabulat ipoteca lui C în cartea funciară, însă – în condițiile art. 897, al. 1, coroborat cu art. 22, al. 1 și 2 C.civ. – pentru a beneficia de principiul anteriorității, dobânditorul trebuie să fi fost de bună-credință la data la care a contractat (în speță, ar fi necesar ca, la data la care B a încheiat contractul de fiducie, acesta să nu fi cunoscut existența contractului anterior de ipotecă, dar B fusese de față la încheierea contractului de ipotecă); **(1p.)**

d) *Obs.*: D solicită desființarea contractului dintre B și X, respectiv restituirea bunului de către X: desființarea contractului este necesară pentru ca reclamantul să aibă câștig de cauză, deoarece X nu a contractat cu un neproprietar; tocmai de aceea, D nu se poate limita la a invoca ineficacitatea contractului de vânzare în ceea ce îl privește.

Contractul de fiducie presupunând un drept temporar de proprietate în beneficiul fiduciarului, este aplicabil, în lipsă de stipulație contrară, art. 627, al. 4 C.civ.: normă supletivă care instituie clauza de inalienabilitate; prevederile contractuale confirmă conținutul art. 627, al. 4 C.civ.

apărarea lui X: invocarea art. 937 C.civ., în condițiile în care probează că s-a aflat într-o eroare legitimă;

apărarea lui D: B nu este un detentor precar – pe durata fiduciei el este singurul titular al dreptului de proprietate, prin urmare, titlul de dobândire – chiar dacă îi conferă un drept temporar – nu îi impune recunoașterea altuia (în speță, a beneficiarului) ca proprietar pe durata (de 5 ani) în care produce efecte superficială; în concluzie, superficiarul stăpânește pentru sine, fără a avea o posesie precară;

chiar dacă posesia lui B ar fi una precară, prin încheierea vânzării cu un cumpărător de bună-credință ar opera în beneficiul acestuia din urmă intervertirea detenției precare în posesie sub nume de proprietar (art. 920, al. 1, lit c) C.civ.); **(0,75p.)**

e) *motivarea instanței*: greșită, deoarece art. 937 C.civ. e susceptibil de aplicare și atunci când contractul a fost încheiat de terțul de bună-credință cu adevăratul proprietar al bunului mobil, în măsura în care bunul era grevat de o inalienabilitate convențională, rămasă necunoscută în mod legitim dobânditorului (art. 628, al. 3 C.civ.)

soluția instanței: este corectă – în măsura în care X a fost de bună-credință – ignorând în mod legitim existența clauzei de inalienabilitate, contractul dintre B și X nu e susceptibil de anulare („desfacerea” solicitată de D), iar X rămâne proprietar al bunului. **(0,5p.)**

f) soluția instanței: admite acțiunea formulată de B: prin faptul edificării pe un teren care îi aparținea în proprietate, B a devenit proprietar asupra clădirii, care însă a intrat în masa bunurilor proprii, nicidecum în masa fiduciară (construcția a fost edificată din fonduri proprii ale fiduciarului, nu prin valorificarea unor bunuri preexistente în masa fiduciară, prin urmare, nu a operat subrogația reală cu titlu universal în interiorul masei fiduciare).

În aceste condiții, la expirarea termenului extinctiv de 5 ani, beneficiarul D a dobândit în proprietate terenurile și construcția inițială prin efectul contractului – pentru că cele trei se aflau în masa fiduciară. În ceea ce privește clădirea nou edificată de fiduciar, aceasta se dobândește prin efectul accesiunii, odată ce fiduciarul încetează să mai aibă un drept asupra terenului pe care o edificase.

Simpla încălcare a obligației contractuale de a nu face (de a nu construi), nu îl transformă pe superficial într-un constructor de rea-credință, în condițiile art. 586 C.civ., deoarece acesta era proprietar al terenului respectiv la momentul la care a edificat (așadar, nu a edificat știind că îi lipsește dreptul asupra terenului sau aflându-se într-o eroare, care să fi fost nescuzabilă).

(0,5p.)

Discuție: D s-ar fi putut prevala de remediile contractuale: executarea silită a obligației de a nu face (prin demolarea clădirii) sau angajarea răspunderii contractuale a fiduciarului.