

Nume _____

Prenume _____

An, grupă _____; Timp: **60** min.

Examen. Reale. 21.02.2018

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

1. Art. 682 C.civ., care stabilește că: „Garanțiile constituite de un coproprietar asupra cotei sale părți se strămută de drept asupra bunului atribuit acestuia sau, după caz, a sumelor de bani care i-au fost atribuite prin partaj.”:

- a) reglementează o subrogație reală cu titlu universal, pentru că doar aceasta se produce „de drept”;
- b) derogă de la regula generală potrivit căreia coproprietarul nu poate face de unul singur acte de dispoziție pe durata coproprietății;
- c) reglementează o subrogație reală cu titlu particular, aplicabilă în lipsa unei clauze contrare cuprinse în contractul de partaj.

2. Dacă proprietarul A al unui teren înscris în cartea funciară împarte terenul în mai multe parcele distincte și constituie între ele o servitute de trecere:

- a) se va realiza dezmembrarea parcelelor rezultate și transcrierea fiecăreia într-o carte funciară distinctă;
- b) actul de constituire a dreptului de servitute va fi lovit de nulitate absolută, dacă nu e încheiat în formă autentică;
- c) actul de constituire a dreptului de servitute va fi lovit de nulitate.

3. Contractul prin care A îi transmite lui B – fără un contraechivalent – dreptul de proprietate – asupra unei clădiri, care conține clauza următoare: „B se obligă – în favoarea beneficiarului C – să nu înstrăineze imobilul pe o perioadă de 5 ani”:

- a) este un contract de fiducie;
- b) se aseamănă cu contractul de fiducie prin aceea că și fiduciarul este întotdeauna obligat să nu înstrăineze bunurile din masa fiduciară;
- c) atrage insesizabilitatea imobilului vizat.

4. În ipoteza încetării superficiei:

- a) Ipoteca constituită asupra dreptului de superficie se va stinge.
- b) Ipoteca constituită asupra dreptului de superficie va supraviețui.
- c) Proprietarul terenului va deveni – prin efectul accesionii – și proprietarul construcției edificate pe teren, chiar dacă aceasta exista la momentul constituirii superficiei.

5. Dreptul de uzufruct constituit de A în favoarea Societății HT SRL pe o perioadă de 49 de ani:

- a) îi dă posibilitatea lui A să invoce uzucapiunea extratabulară, apelând la joncțiunea duratei posesiei proprii cu posesia exercitată de HT SRL pe durata contractului;
- b) atrage nulitatea parțială a contractului de uzufruct (pentru perioada care depășește limita de 30 de ani de constituire a uzufructului);
- c) îi dă posibilitatea Societății HT SRL să invoce uzucapiunea extratabulară împotriva lui A după trecerea a minimum 20 de ani de posesie neîntreruptă de la momentul încheierii contractului.

6. 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.

7. Dacă proprietarul A îi împrumută lui B un aparat de fotografiat pentru două săptămâni, iar C îl fură de la B, apoi îl vinde și îl predă lui D, care e de bună-credință:

- a) D va fi ținut să restituie bunul către A, dar va putea păstra pozele făcute cu acesta, dacă a fost de bună-credință la data la care le-a făcut;
- b) D devine proprietar de la data când a intrat în posesia bunului;
- c) D poate dobândi bunul numai prin uzucapiune mobilă.

8. Sunt imprescriptibile extinctiv:

- a) acțiunea în desființarea partajului încheiat în lipsa unuia dintre coproprietari;
- b) acțiunile confesorii de suprafață, abitație și servitute;
- c) acțiunea în rectificarea de carte funciară introdusă de reclamant împotriva sudobânditorului de rea-credință.

9. Coproprietatea forțată asupra părților comune dintr-o clădire cu mai multe apartamente:

- a) nu permite niciodată încheierea de convenții de partaj de folosință între coproprietari;
- b) presupune, în lipsă de stipulație contrară, cote-părți determinate în funcție de suprafața utilă a fiecărui apartament;
- c) presupune că coproprietarul care nu participă la cheltuielile de întreținere a părților comune va pierde cota sa din drept în favoarea celorlalți coproprietari.

10. Servitutea de a nu construi peste înălțimea de 6m:

- a) nu se poate dobândi prin uzucapiune extratabulară;
- b) se stinge prin neuz dacă, vreme de 10 ani, proprietarul fondului dominant nu a construit o casă care să beneficieze de priveliștea vizată la constituirea servitutei;
- c) se stinge dacă proprietarul fondului dominant rămâne în pasivitate timp de 10 ani din momentul în care pe fondul aservit a fost ridicată clădire înaltă de 8m.

11. Elementul *corpus* al posesiei:

- a) poate fi dobândit și exclusiv prin încheierea de acte juridice;
- b) poate fi conservat și exclusiv prin încheierea de acte juridice;
- c) se dobândește și se conservă doar dacă posesorul efectuează în mod regulat acte materiale de stăpânire.

12. În cazul încheierii unui contract care conține următoarea clauză: „Eu, T. proprietarul terenului situat pe Str. Plopilor nr. 9 și al construcției aferente, transmit proprietatea terenului lui M. prin vânzare, respectiv proprietatea casei de locuit lui A.”:

- a) M și A devin coproprietarii terenului și ai casei;
- b) M va deveni, în mod invariabil, ulterior, proprietar atât al casei cât și al terenului aferent;
- c) A este în drept să modifice construcția și chiar să o demoleze, putând dispune de aceasta după bunul său plac.

13. Acțiunea în prestație tabulară:

- a) poate fi îndreptată atât împotriva dobânditorului direct de la reclamant, cât și împotriva terțului subdobânditor, dacă acesta din urmă a fost de rea-credință;
- b) este o aplicație a acțiunii în revendicare în materia cărții funciare;
- c) urmărește obligarea proprietarului tabular care a promis – printr-un contract anterior – înstrăinarea dreptului său să își respecte promisiunea.

14. Inalienabilitatea convențională care afectează un imobil:

- a) împiedică și transmiterea bunului prin legat cu titlu particular;
- b) dacă nu este notată în CF, nu poate atrage în nici un caz anularea actului încheiat cu încălcarea sa;
- c) atrage insesizabilitatea imobilului, dacă a fost notată în cartea funciară înainte de executarea silită.

15. Titularul dreptului de proprietate periodică:

- a) poate introduce singur împotriva uni terț o acțiune în revendicare cu privire la bunul respectiv;
- b) poate dispune cu titlu gratuit sau oneros de cota sa din drept;
- c) nu poate pretinde partajul judiciar în caz de neînțelegeri cu privire la sistarea proprietății periodice.

II. Speța. 4p.

Împotriva lui A începe executarea silită creditorul său B. Astfel, B urmărește recuperarea unei creanțe de 20.000 RON, reprezentând prețul a două elevatoare hidraulice pe care B i le-a vândut atunci când A și-a deschis atelierul auto. Se dorește valorificarea mai multor bunuri.

Mai întâi, creditorul încearcă vânzarea silită a dreptului de abitație pe care A îl are asupra casei în care locuiește împreună cu familia sa.

Se opune A, formulând o contestație la executare. Astfel, A arată că își desfășoară activitatea de mecanic auto în calitate de PFA (persoană fizică autorizată) și, în condițiile art. 2. lit. j) din OUG 44/2008 (*privind regimul juridic al PFA*) constituie un veritabil „patrimoniu de afecțiune – totalitatea bunurilor, drepturilor și obligațiilor persoanei fizice autorizate afectate scopului exercitării unei activități economice, constituite ca o fracțiune distinctă a patrimoniului persoanei fizice autorizate”. Prin urmare, A pretinde că este titular a două patrimonii distincte, așadar dreptul de gaj general al lui B se întinde doar asupra bunurilor afectate activității economice de mecanic auto, iar dreptul de abitație nu intră nicidecum în sfera acestor bunuri.

În replică, B arată că e vorba despre un singur patrimoniu și invocă art. 20, al. 1 din OUG 44/2008, conform căruia: „PFA răspunde pentru obligațiile sale cu patrimoniul de afecțiune și, în completare, cu întreg patrimoniul său”. La rândul său, A precizează că, chiar dacă prin absurd ar avea un singur patrimoniu, ar fi aplicabil art. 2324 al. 4 C.civ.: „Bunurile care fac obiectul unei diviziuni a patrimoniului afectate exercitiului unei profesii autorizate de lege pot fi urmărite numai de creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu profesia respectivă. Acești creditori nu vor putea urmări celelalte bunuri ale debitorului”.

Instanța admite contestația la executare, pe considerentul că noul Cod civil a intrat în vigoare în 2011, abrogând implicit art. 20, al. 1 din OUG 44/2008, deci în speță e aplicabil art. 2324, al. 4 C.civ.

a) Analizați fiecare dintre susținerile părților. Precizați argumentat dacă soluția instanței în sine, respectiv motivarea acesteia sunt corecte.

Având în vedere admiterea contestației la executare, creditorul B dorește să vândă silit un strung din atelierul de reparații auto al lui A. De această dată C formulează o contestație la executare, arătând că este beneficiarul unei promisiuni de vânzare cu privire la strungul respectiv (depune și înscrisul constatator al contractului încheiat cu A, probat ca fiind încheiat anterior demarării procedurii de executare silită) și că în aceste condiții bunul nu poate fi executat silit. În replică, B arată că doar: „În cazul în care clauza de inalienabilitate a fost prevăzută într-un contract cu titlu gratuit, ea este opozabilă și creditorilor anteriori ai dobânditorului” (art. 628, al. 4 C.civ.). La rândul său, C susține că textul legal invocat nu e aplicabil în speță, deoarece se referă la clauze de inalienabilitate și la acte cu titlu gratuit, ori promisiunea de vânzare este un contract oneros.

b) Pornind de la analiza argumentelor părților, precizați motivat cum va fi soluționată contestația la executare formulată de C.

În fine, executorul judecătoresc solicită – în cadrul procedurii de executare silită – ca X și Z, proprietari ai unor autoturisme Audi, așadar clienți fideli ai lui A, să achite sumele datorate lui A direct către B, în contul creanței de 20.000 RON.

Se opune, pe calea contestației la executare, soția lui A, care arată că, în condițiile art. 341 C.civ.: „Veniturile din muncă (...) sunt bunuri comune”, așadar nu pot fi urmărite de creditorul personal al soțului său, deoarece intră în masa bunurilor comune ale soților.

c) Precizați motivat cum va fi soluționată contestația la executare formulată de soția lui A.

Rezolvare

Barem. Examen. Reale. 21.02.2018

I. (5 p.)

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

II. (4 p.)

a) susținerile părților:

A invocă art. 2, lit. j) din OUG 44/2008 și susține că este titular a două patrimonii distincte: patrimoniul care cuprinde bunurile proprii și patrimoniul de afecțiune, care cuprinde bunurile afectate exercitării profesiei:

susținerea este eronată: (i) în dreptul civil român fiecare subiect de drept este invariabil titular al unui patrimoniu unic (**0,25 p.**); (ii) textul legal de care se prevalează A confirmă acest principiu, pentru că așa-zisul *patrimoiu de afecțiune* este în fapt reglementat ca o simplă masă patrimonială din cadrul patrimoniului lui A (**0,25 p.**);

B invocă art. 20, al. 1 din OUG 44/2008 și susține că A este titular al unui patrimoniu unic;

susținerea este corectă: art. 20, al. 1 confirmă cuprinsul art. 2, lit. j) din același act normativ: (i) presupusul *patrimoiu de afecțiune* este în fapt o masă patrimonială (**0,25 p.**); (ii) divizarea patrimoniului unic nu atrage fracționarea gajului general (**0,25 p.**);

A invocă în subsidiar art. 2324, al. 4 C.civ. care reglementează cazul în care divizarea patrimoniului unic atrage fracționarea gajului general;

susținerea este eronată: art. 2324, al. 4 C.civ. nu este aplicabil în speță, deoarece art. 20, al. 1 din OUG 44/2008 este un text special, care derogă de la textul general (**0,25 p.**);

soluția instanței:

este corectă, dar greșit motivată: (i) art. 2324, al. 4 C.civ. este un text general, care nu abrogă implicit textul special anterior (art. 20, al. 1 din OUG 44/2008), chiar dacă a intrat în vigoare ulterior acestuia (**0,25 p.**); (ii) dreptul de abitație nu poate face obiectul urmăririi silite deoarece, în condițiile art. 752 coroborat cu art. 2329, al. 2 C.civ. este insesizabil (**0,5 p.**).

b) C invocă faptul că bunul care face obiectul unei promisiuni de vânzare este afectat de o clauză de inalienabilitate subînțeleasă, care atrage și insesizabilitatea bunului respectiv;

susținerea este corectă, în condițiile art. 627, al. 4 C.civ., coroborat cu LPA (**0,25 p.**);

B invocă art. 628, al. 4 C.civ.

susținerea este eronată: art. 628, al. 4 se referă la clauze de inalienabilitate cuprinse în contracte translativ de proprietate (iar inalienabilitatea afectează bunul odată ajuns în patrimoniul dobânditorului), pe când în speță, inalienabilitatea (cu insesizabilitatea pe care o atrage) afectează bunul cât timp acesta se află încă în patrimoniul viitorului înstrăinător, așadar art. 628, al. 4 (referitor la opozabilitatea clauzei față de creditorii *dobânditorului*, nu este aplicabil în speță) **(0,25 p.)**;

C susține că art. 628, al. 4 nu este aplicabil, pentru că se referă la clauze de inalienabilitate și la acte cu titlu gratuit

susținerea este eronată: (i) opozabilitatea clauzei de inalienabilitate față de creditori se referă tocmai la efectul acesteia în ce privește insesizabilitatea bunului **(0,25 p.)**; (ii) interpretarea *per a contrario* a textului vizează tocmai actele cu titlu oneros **(0,25 p.)**;

soluția instanței:

respinge contestația la executare: regula (confirmată de excepția admisă limitativ de art. 628, al. 4 C.civ.) este aceea că proprietarul nu poate modifica regimul juridic al bunurilor proprii – scoțându-le din sfera gajului general – în detrimentul creditorilor ale căror creanțe s-au născut anterior **(0,5 p.)**.

c) patrimoniul lui A este divizat în: (i) masa bunurilor proprii, (ii) masa bunurilor comune și (iii) masa bunurilor afectate exercițiului profesiei **(0,25 p.)**;

- creditorii personali ai fiecărui soț pot urmări bunurile din masa bunurilor comune după epuizarea bunurilor proprii (coroborat cu art. 20, al. 1 din OUG 44/2008), cu condiția de a solicita partajul celor dintâi;

- în speță, contestația la executare este admisă în măsura în care creditorul urmăritor nu a probat epuizarea bunurilor proprii ale lui A și nu a solicitat nici partajul bunurilor comune urmărite (art. 352 C.civ.) **(0,25 p.)**.