

BAREM
Drept civil. Drepturi reale
Examen – 30 ianuarie 2019

1 p oficiu.

I. În materia dreptului de trecere pentru utilități: c)

- a) în toate cazurile proprietarul fondului are dreptul la plata unei despăgubiri juste și prealabile;
- b) clădirile, curțile și grădinile acestora sunt exceptate dacă trecerea are ca obiect cabluri electrice aeriene;
- c) clădirile, curțile și grădinile acestora sunt exceptate în cazul în care vizează conducte subterane, dacă acestea sunt utilități noi.

2. Clauza de inalienabilitate: a), c)

- a) atrage inesizabilitatea bunului, ceea ce permite constituirea unei ipotecii asupra bunului respectiv, însă se va considera că ipoteca poartă asupra unui bun viitor;
- b) nu este subînțeleasă într-un pact de preferință și nici într-o promisiune de vânzare-cumpărare, dar poate fi inserată explicit în ambele contracte;
- c) nu poate fi invocată împotriva dobânditorilor, atunci când nu se respectă formalitățile de opozabilitate, dar proprietarul care nu s-a conformat clauzei poate fi ținut la plata de despăgubiri față de beneficiarul clauzei;

3. O acțiune posesorie: a), b)

- a) se deosebește de acțiunea în rectificarea unei înscrieri din C.F. îndreptată împotriva unui subdobânditor donatar de bună-credință, în sensul că acțiunea posesorie este supusă prescripției extinctive, pe
- b) când acțiunea în rectificare presupune un termen de decădere; poate fi introdusă cu succes împotriva celui care deposedează prin violență, chiar dacă posesia celui care promovează acțiunea este una violentă;
- c) permite ca, în procesul pe care l-a generat, să fie formulată o cerere reconvențională, prin care pârâțul-proprietar să emită propriile pretenții, bazate pe dreptul său de proprietate;

4. În ipoteza proprietății periodice: niciun răspuns

- a) titularul unui interval de timp poate să-și vândă intervalul sau să constituie o ipotecă asupra lui, însă n-are posibilitatea să încheie o locațiune referitoare la acel interval, deoarece, în caz de închiriere, locatarul ar trebui să utilizeze bunul, așa cum fac titularii intervalelor de timp;
- b) intervalele de timp pot fi egale sau inegale, pot viza bunuri mobile sau imobile și pot fi stabilite prin lege sau contract;
- c) este posibil partajul voluntar, iar cel judiciar poate să intervină numai excepțional, anume, atunci când titularul unui interval de timp tulbură grav exercitarea proprietății periodice;

5. Uzufructul: a), b), c)

- a) poate fi constituit prin contract oneros sau gratuit și, dacă este mobil, poate fi dobândit prin posesie de bună-credință, însă nu poate fi dobândit prin uzucapiune, atunci când poartă asupra unei creanțe;
- b) este apărat printr-o acțiune confesorie, prescriptibilă extintiv, ceea ce îl deosebește de proprietate, care este protejată de acțiunea în revendicare și cea negatorie, imprescriptibile extintiv;
- c) atunci când este constituit asupra unor acțiuni ale unei S.A., îi oferă uzufructuarului dreptul la dividendele a căror distribuire a fost aprobată în timpul uzufructului, deoarece acele dividende sunt fructe civile;

6. În caz de accesione imobiliară și artificială: b), c)

- a) un locatar al unui teren poate fi constructor de bună-credință, dacă nu cunoaște nulitatea relativă, care infectează locațiunea și dacă acel contract de locațiune a fost notat în C.F., respectiv dacă avea autorizație de construire, atunci când realizează lucrarea;
- b) proprietarul unui teren, care ridică o construcție, pe terenul său, cu materialele altuia, devine proprietarul acelei construcții din momentul începerii ei, pe măsura realizării sale;

c) atunci când un constructor de bună-credință realizează o lucrare asupra terenului altuia, proprietarul terenului poate solicita înscrierea sa în C.F., ca proprietar al lucrării, iar acea înscriere se va face pe baza unei hotărâri judecătorești;

7. Acțiunea în rectificarea cărții funciare este: a), c)

- a) Imprescriptibilă față de dobânditorul nemijlocit, sub rezerva prescripției acțiunii de fond;
- b) Imprescriptibilă față de terțul care a dobândit cu rea-credință dreptul înscris în folosul său, chiar dacă acțiunea de fond este prescrisă;
- c) Imprescriptibilă față de terți care au dobândit ulterior un drept real după ce acțiunea de fond, admisă anterior, a fost notată în cartea funciară;

8. Fiducia: c)

- a) permite ca un constituitor să fie beneficiar sau fiduciar, dar constituitorul nu poate fi, simultan, beneficiar și fiduciar;
- b) atunci când transferă drepturi reale, chiar numai mobiliare, se impune înregistrată în cartea funciară și în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare;
- c) poate avea o durată de cel mult 33 de ani, și se înscrie întotdeauna în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

II. Enumerați cinci cazuri de stingere a posesiei (0,5 p.).

III. Explicați relațiile dintre art. 553 alin. (2) și 889 alin. (1)-(2) C. civ. (2 p.).

Art. 553 alin. (2): *“Imobilele cu privire la care s-a renunțat la dreptul de proprietate (...) se dobândesc, fără înscriere în cartea funciară, de comună, oraș sau municipiu (...) și intră în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local”*.

Art. 889 alin. (1)-(2): *“(1) Proprietarul [tabular] poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului.*

(2) În acest caz, comuna, orașul sau municipiul (...) poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul drepturilor reale dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii”

Relație de complementaritate.

Renunțarea produce efecte față de proprietarul tabular din momentul renunțării la proprietate, efectuată prin act autentic notarial și care duce la radierea dreptului. Textul art. 553 alin. (2) prezintă o aparentă neconcordanță, deoarece dobândirea fără înscriere în cartea funciară operează din momentul renunțării, însă art. 553 alin. (2) teza finală se referă la intrarea în domeniul privat al unității administrativ teritoriale prin hotărâre a consiliului local. În fapt, hotărârea consiliului local nu semnifică intrarea în proprietatea comunei, orașului sau municipiului ci doar alocarea imobilului în domeniul privat.

Se păstrează însă aplicabilitatea efectelor unei eventuale uzucapiuni în favoarea unei alte persoane dacă sunt îndeplinite condițiile acesteia (uzucapiune extratabulară sau, în ipoteze mai mult teoretice, uzucapiune tabulară) și dacă consiliul local nu și-a încris dreptul de proprietate în cartea funciară.

IV. Speța (2,5 p.):

Prin intermediul unui contract autentic de vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, A, proprietarul tabular al unui teren intravilan, îl înstrăinează lui B care își înscrie dreptul în cartea funciară. A nu solicită înscrierea ipotecii legale asupra bunului vândut pentru restul de preț datorat. După trei luni, B vinde același teren lui C, care, la rândul său, își intabulează dreptul.

Confruntat cu neplata culpabilă a ratelor de preț, după nouă luni de la perfectarea primei vânzări, A introduce împotriva lui B o acțiune în rezoluțiunea vânzării solicitând totodată și rectificarea înscrierilor efectuate în favoarea lui C, cerere de chemare în judecată pe care o notează în cartea funciară a imobilului. În cursul procesului, C donează imobilul fiului său, D. Prima instanță admite capătul de cerere privind rezoluțiunea contractului, dispune și rectificarea cărții funciare prin radierea înscrierilor lui B și C, precum și față de subdobânditorul D, față de care A își extinsese acțiunea, cu obligarea părților B, C și D să îi predea terenul lui A. C formulează apel împotriva sentinței instanței de fond, arătând în esență următoarele că în mod netemeinic judecătoria a admis acțiunea lui A, deoarece el este un dobânditor de bună credință, cu titlu oneros, s-a întemeiat pe cuprinsul cărții funciare și că vânzarea dintre A și B își produsese efectele la data cumpărării imobilul de către el. Mai mult, pentru că C trebuie socotit titularul dreptului înscris în folosul său, nu are relevanță că a donat terenul către D, din moment ce nu trebuia rectificată înscrierea sa în cartea funciară împotriva sa. Pentru că procesul în faza de fond s-a finalizat după trei ani de la înscrierea lui B, C solicită respingerea acțiunii prin împlinirea termenului de prescripție. Prin întâmpinarea depusă la dosar, A cere respingerea apelului susținând că deși s-a probat buna credință a lui C, acțiunea în rectificare a fost introdusă de către vânzătorul păgubit în termenul de prescripție de trei ani de la înscrierea lui B. Instanța de apel admite apelul lui C, păstrează dispozițiile judecătorești de rezoluțiune a contractului dintre A și B, constată că C este proprietar tabular însă radiază înscrierea în cartea funciară în favoarea lui D, considerat de rea credință.

Identificați problemele din speță și, argumentat, analizați-le!

Contractul de vânzare dintre A și B va fi rezoluționat pentru neplata prețului și dreptul lui B va fi radiat din cartea funciară. Apelul lui C se va admite, hotărârea primei instanțe va fi modificată în sensul respingerii acțiunii lui A față de C și D. Acțiunea în rectificarea înscrierilor în Cf introdusă de către A în temeiul art. 908 alin. (1) pct. 3 C.civ. nu poate fi admisă față de C, dobânditor de bună credință cu titlu oneros. C s-a întemeiat pe cuprinsul cărții funciare (B proprietar tabular) și nu rezultă din speță că ar fi cunoscut pe orice altă cale inexactitatea înscrierii (nu a fost notată ipoteca legală pentru restul de preț).

În speță nu se aplică prevederile art. 909 alin. 3 C.Civ. suspendarea efectelor principiului publicității material nefuncționând față de C și dobânditorul subsecvent D. Dobândirea cu titlu gratuit de către D nu semnifică prin sine reaua credință, rectificarea CF față de D este inadmisibilă deoarece titlul lui C beneficiază de dobândirea cu bună credință a unui drept tabular de către autorul său, C.