

Nume, prenume: _____

Grupă/an: _____

**Drept civil. Drepturi reale
Examen – 1 februarie 2019**

**Seria II
BAREM**

I. Grile (0,5 p./grilă):

1. Uzul și abitația: c)

- a) sunt protejate printr-o acțiune confesorie prescriptibilă extinctiv, în același termen de prescripție, existent în cazul unei acțiuni posesorii;
- b) sunt două drepturi reale principale, care pot fi dobândite prin posesie de bună-credință și asupra cărora poate fi constituită o ipotecă imobiliară;
- c) nu permit dobândirea de fructe civile și sunt inalienabile, ceea ce le deosebește de uzufruct;

2. Promisiunea de a contracta: a), b)

- a) presupune o clauză de inalienabilitate subînțeleasă, iar încheierea unei vânzări cu un terț-cumpărător, de către promitentul-vânzător, va atrage nesocotirea inalienabilității și nulitatea relativă a vânzării;
- b) pentru opozabilitate, atunci când vizează un imobil descris de C.F., se impune notată în C.F., dar trebuie să prevadă termenul în care va fi perfectat contractul final;
- c) poate naște doar o preempțiune convențională, iar nu una unilaterală, deoarece este un acord de voințe între un promitent și un beneficiar;

3. Uzucapiunea imobiliară și tabulară: a), b), c)

- a) presupune o bună-credință, existentă la momentul intrării în posesie și a înregistrării cererii de înscriere în C.F., reaua-credință subsecventă nefiindu-i dăunătoare posesorului;
- b) presupune un termen de 5 ani, ceea ce o diferențiază de uzucapiunea extratabulară și de cea mobilă, în cele din urmă cazuri fiind prezent un termen de 10 ani;
- c) este un efect al posesiei, sens în care se aseamănă cu ocupațiunea, cea din urmă, la rândul ei, fiind un efect al posesiei;

4. Posesia de bună-credință: niciun răspuns

- a) este necesară pentru dobândirea fructelor și productelor, dar nu și pentru uzucapiunea mobilă sau pentru dobândirea unui uzufruct mobil;
- b) nu este necesară în caz de uzucapiune extratabulară, dar este necesară pentru joncțiunea posesiilor;
- c) este necesară în toate cazurile de intervertire a detenției în posesie, dar nu și atunci când posesia se transformă în detenție;

5. Acțiunile posesorii: a)

- a) presupun un termen de prescripție de 1 an, în interiorul căruia pot fi promovate, dar nu implică, tot timpul, o posesie de cel puțin 1 an, exercitată anterior deposedării;
- b) niciodată nu pot fi introduse de cel care are o posesie violentă, chiar dacă posesia lui ar avea o durată de 8 ani;
- c) se aseamănă cu acțiunea în revendicare, incidentă în caz de avulsione, în sensul că toate sunt supuse unui termen de prescripție extinctivă de 1 an;

6. Atunci când: b), c)

- a) proprietarul care a încheiat un pact de preferință, referitor la un imobil descris de C.F., încheie vânzarea cu un terț-cumpărător, cel din urmă va avea o proprietate afectată de o condiție rezolutorie, care se impune înscrisă provizoriu în C.F.;

- b) în contextul coproprietății obișnuite, un coproprietar constituie o ipotecă asupra cotei sale părți, n-are nevoie de acordul celorlalți coproprietari, deși contractul de ipotecă este un act de dispoziție;
- c) detentorul construiește o clădire asupra terenului, pe care îl deține, el este considerat constructor de rea-credință, în contextul accesii imobiliare și artificiale;

7. Coproprietatea forțată: b)

- a) tot timpul este accesoriul unor bunuri principale, ceea ce îi influențează regimul general;
- b) se aseamănă cu devălmășia, în sensul că ambele sunt forme de proprietate comună;
- c) este prezentă, în ipoteza amintirilor de familie și are caracter accesoriu;

8. Patrimoniul: a), b)

- a) în calitatea sa de gaj general, presupune o egalitate între creditori, iar aceasta dispăre în prezența cauzelor de preferință;
- b) în calitatea lui de gaj general, nu se extinde asupra valorilor insesizabile ale debitorului;
- c) poate fi împărțit în mase patrimoniale, atunci când legea o permite sau, în absența permisiunii legale, atunci când o stabilește instanța.

II. Definiți transferul interpatrimonial (0,5 p.).

Barem: Transferul interpatrimonial semnifică transferul, e.g., unui drept evaluabil în bani dintr-un patrimoniu în alt patrimoniu.

III. Explicați dacă art. 671 alin. (2) și 658 alin. (1)-(2) C. civ. sunt în armonie sau se contrazic (2 p.).

Art. 671 alin. (2): *“Cu toate acestea (i.e., partajul judiciar este inadmisibil, în situația coproprietății forțate), partajul poate fi cerut în cazul părților comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente atunci când aceste părți încetează de a mai fi destinate folosinței comune.”*

Art. 658 alin. (1)-(2): *“(1) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din clădirile cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî cu acordul tuturor coproprietarilor. (2) În cazul încetării destinației de folosință comună în condițiile alin. (1), devin aplicabile dispozițiile privitoare la coproprietatea obișnuită.”*

Barem: Din câte se pare, textele se contrazic. Art. 671 alin. (2) sugerează că, excepțional, partajul judiciar este posibil într-o ipotecă de coproprietate forțată. Art. 658 alin. (1)-(2) lasă să se înțeleagă că, atunci când încetează destinația de folosință comună, coproprietatea forțată devine una obișnuită. Apoi, eventualul partaj va avea loc în privința coproprietății obișnuite, nu a celei forțate.

IV. Speța (2,5 p.):

A este proprietarul unui teren și al unei case, situate pe respectivul teren. A încheie un contract cu B, prin care îi transferă proprietatea asupra terenului. Totodată, A încheie o convenție cu C, prin care îi transferă proprietatea asupra casei.

C încheie un contract cu D. Convenția prevede următoarele: *“Prin acordul de voințe dintre C și D, cel din urmă dobândește, gratuit, un drept de uzufruct asupra casei. Durata uzufructului va fi de 15 ani”*. După trei ani, D îi vinde uzufructul lui F și arată că uzufructul va fi păstrat de F timp de 20 de ani. Acesta din urmă îi expediază un document lui C, în care arată că a intervenit o cesiune de uzufruct între el (F) și D.

Furios, C introduce o acțiune în nulitatea relativă a contractului dintre D și F. Cei doi se opun. Ei arată că, prin contractul dintre C și D, nu a fost interzisă cesiunea uzufructului. În replică, C pretinde că transferul uzufructului poate avea loc, doar dacă a fost autorizat, explicit, printr-o clauză din contractul, care a generat uzufructul.

În proces intervine și B. Acesta susține că C nu putea constitui vreun uzufruct, în favoarea lui D. B insistă că C nu era proprietarul terenului pe care se afla casa și un uzufruct poate fi creat doar dacă o persoană este, deopotrivă, proprietarul terenului și al casei.

Instanța acceptă viziunea lui B. Curtea elimină contractul dintre C și D, după care hotărăște că, D, nefiind uzufructuar, nu putea să-i transfere lui F vreun uzufruct.

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

BAREM: Convențiile intervenite între A și B, respectiv A și C duc la concluzia că, în favoarea lui C, s-a născut o superficte [art. 693 alin. (3)]. C, superficiarul, poate constitui un dezmembrământ, astfel cum o sugerează art. 699 alin. (3). Așadar, D poate fi uzufructuar. Lui D îi este cu puțință să transfere uzufructul, fără să fie prezentă vreo clauză, care să-l autorizeze expres [art. 714 alin. (1)]. Sigur, uzufructul lui D avea o durată de 15 ani. Din acea perioadă, au trecut 3 ani, la momentul la care D a contractat cu F. Pe scurt, în clipa vânzării dreptului său către F, D avea un uzufruct cu o durată de 12 ani. D putea să transfere exact ce îi aparținea (i.e., un uzufruct cu o durată de 12 ani) [art. 17 alin. (1)], nu unul cu o durată de 20 de ani.