

Nume, prenume: _____

Grupă/an: _____

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

**Seria I
BAREM**

I. Grile (0,5 p./grilă):

1. Uzufuctul: c)

- a) poate fi constituit în favoarea unei persoane existente sau în favoarea unei persoane inexistente, la momentul constituirii, dacă, în cel din urmă caz, persoana respectivă este, cel puțin, determinabilă;
- b) este alienabil, dar numai dacă, în contractul de constituire, există o clauză care permite transferul său;
- c) constituit pe un anumit termen (e.g., 10 ani) se stinge atunci când decedează uzufructuarul-persoană fizică, chiar dacă termenul nu era împlinit și n-are loc un transfer către succesorul universal al uzufructuarului decedat;

2. Atunci când o proprietate este transferată printr-o donație: a), b)

- a) nu are loc o subrogație reală în patrimoniul donatarului;
- b) dacă donatar este soțul donatorului, proprietatea celui dintâi va fi una afectată de modalități, pe durata căsătoriei;
- c) o clauză de inalienabilitate, inserată în donație, este prezumată relativ ca fiind determinată;

3. În ipoteza partajului: b)

- a) contractual, fiecare coproprietar trebuie să aibă capacitate de exercițiu deplină, iar, în caz contrar, chiar dacă ar exista autorizarea instanței de tutelă, convenția de partaj va fi lovită de nulitate relativă, pentru nesocotirea regulilor referitoare la capacitate;
- b) judiciar, efectele se produc doar dacă hotărârea judecătorească definitivă este înscrisă în C.F., atunci când acel partaj vizează un imobil descris de C.F.;
- c) efectele, ca regulă, sunt constitutive, dar coproprietarii, atunci când încheie contractul de partaj, pot stabili că actul de partaj va retroactiva, urcând în trecut până la momentul nașterii coproprietății;

4. Servitutea: c)

- a) poate fi vizată de o ipotecă, independent de fondul dominant, deoarece orice drept real principal poate forma obiectul unei ipoteci imobiliare;
- b) se stinge prin exproprierea fondului dominant, în caz de expropriere a respectivului fond, însă numai dacă servitutea contravine utilității publice, căreia îi este destinat fondul supus exproprierii;
- c) niciodată nu poate fi dobândită prin posesie de bună-credință, întrucât nu poate fi un drept real principal și mobil;

5. Preempțiunea: a)

- a) în optica Codului civil, poate fi legală sau contractuală, dar niciodată nu poate fi stabilită prin hotărâre judecătorească, astfel încât să aibă un caracter judiciar;
- b) tot timpul este viageră, stingându-se la moartea preemtorului, chiar dacă decesul celui preemtor intervine anterior împlinirii termenului extintiv (e.g., 3 ani), care însoțea preempțiunea;
- c) atunci când este convențională și poartă asupra unui imobil descris de C.F., se înscrie provizoriu în C.F., nefiind supusă intabulării, dar, dacă are loc justificarea înscrierii provizorii, va interveni intabularea;

6. Accesiunea: niciun răspuns

- a) atunci când este mobilă, presupune mobile corporale sau mobile incorporale, care au, cel puțin, doi titulari diferiți;

b) este naturală și imobiliară, în situația în care porumbeii unei persoane sunt atrași pe fondul altei persoane, prin intermediul unor sunete de împerechere, emenate de dispozitivul instalat pe fondul său, de cea de a doua persoană;

c) în caz de avulsione, implică un termen de prescripție extinctivă cu o durată de 1 an, în interiorul căruia poate fi exercitată o acțiune în revendicare;

7. Acțiunea posesorie: a), b), c)

a) nu poate fi introdusă de un locatar (i.e., detentor precar) împotriva unui locatar (i.e., posesor și proprietar), chiar dacă cel din urmă îl împiedică pe cel dintâi să folosească bunul;

b) nu mai poate fi admisă, în privința aceluiași bun, dacă anterior posesorul a promovat o acțiune în revendicare și a pierdut;

c) nu permite, în procesul generat, apariția unor cereri reconvenționale, prin care pârâtul să invoce protecția dreptului său de proprietate;

8. Acțiunea: a), b)

a) confesorie de suprafață este imprescriptibilă extinctiv, sens în care se aseamănă cu acțiunile în revendicare și negatorie;

b) confesorie de uzufruct este prescriptibilă extinctiv, sens în care se aseamănă cu acțiunea posesorie, dar termenele de prescripție, în cele două cazuri, diferă;

c) în partaj este imprescriptibilă extinctiv, dar coproprietarii, prin acordul lor de voințe, pot stabili că această acțiune va fi supusă unui termen de prescripție extinctivă, cu o durată de 10 ani.

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

Barem: Transferul intrapatrimonial presupune transmiterea, e.g., unui drept evaluabil în bani dintr-o masă patrimonială în alta, în cadrul aceluiași patrimoniu.

III. Oferiți un exemplu, în care să fie incidente art. 918 alin. (1) lit. c) și 675 C. civ. (2 p.).

Art. 918 alin. (1) lit. c) : *“Nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar, precum (...) fiecare coproprietar, în proporție cu cotele-părți ce revin celorlalți coproprietari (...)”.*

Art. 675: *“Partajul poate fi cerut chiar atunci când unul dintre coproprietari a folosit exclusiv bunul, afară de cazul când acesta l-a uzucapat (...)”.*

Barem: A și B sunt coproprietari, în privința unui ponei. Fiecare are o cotă-parte de 1/2 din proprietatea asupra animalului. Astfel, A este detentor față de cota lui B [art. 918 alin. (1) lit. c)]. La un moment dat, C îi prezintă lui A niște documente false (e.g., un contract de vânzare, încheiat cu B), din care rezultă că C a dobândit cota lui B. Cel din urmă îi propune lui A să-i doneze cota de 1/2. A acceptă și donația se încheie. A, donatar, este de bună-credință; el nu știa și nici nu putea să știe că partenerul său contractual (i.e., donatorul C) era neproprietar. Astfel, A devine posesor, în privința cotei lui B (i.e., detenția lui A s-a transformat în posesie). Fiind posesor, A ar putea invoca efectul posesiei reprezentat de uzucapiune (art. 675).

IV. Speța (2,5 p.):

A este proprietarul unui teren. Imobilul era descris de C.F. Unitatea administrativ-teritorială își dorea terenul lui A. Așa fiind, într-o noapte, consilierii locali l-au urmărit pe A. Cel din urmă s-a oprit într-un local, s-a așezat la o masă și a început să deguste niște vin. Consilierii s-au așezat la masa lui A și i-au propus acestuia să încheie o vânzare cu unitatea administrativ-teritorială. A le-a spus că refuză, deoarece nu-i plac mutrele aleșilor locali. Consilierii i-au indicat lui A că le este imposibil să accepte un refuz. A, la rândul său, a replicat că puțin îi pasă de ce pot sau nu pot consilierii să accepte. După un alt schimb de replici, consilierii, în cor, i-au spus lui A că, în măsura în care nu renunță la proprietatea asupra terenului, îl vor schingiui. A, înspăimântat, s-a ridicat de la masă și s-a îndreptat spre casă.

A doua zi, A, speriat de ce i s-ar putea întâmpla, s-a deplasat la notar. În fața notarului, A a declarat că renunță la proprietatea asupra terenului. Notarul a redactat declarația, iar A a semnat-o. Declarația de renunțare a fost înscrisă în C.F. După cinci zile, C.L. a emis o hotărâre, prin care indica faptul că a dobândit proprietatea asupra terenului. Unitatea administrativ-teritorială a fost înscrisă în C.F., în virtutea H.C.L. După încă două zile, unitatea administrativ-teritorială încheie o vânzare cu B. Contractul viza terenul ce i-a aparținut lui A. B a consultat C.F. și a observat că unitatea administrativ-teritorială era proprietar tabular. De asemenea, B nu știa de relația anterioară dintre A și unitatea administrativ-teritorială. B s-a înregistrat în C.F. Trei zile mai târziu, B, extrem de potent financiar, a ridicat o casă pe teren.

După 1 an, A introduce o cerere de chemare în judecată împotriva unității administrativ-teritoriale și împotriva lui B. A pretinde anularea actului de renunțare la proprietatea imobiliară, rectificarea C.F. și desființarea casei ridicate de B. **Identificați problemele din speță și, argumentat, analizați-le!**

Barem: Atunci când A a renunțat la proprietatea imobiliară, consimțământul i-a fost viciat prin violență. Așadar, renunțarea (i.e., act unilateral) este lovită de nulitate relativă. Vânzarea subsecventă, dintre unitatea adm.-teritorială și B, poate fi desființată [art. 1254 alin. (2)]. Astfel, A este proprietarul real al terenului. Totuși, înscrierea din C.F. arată că B este proprietar. Acesta din urmă este un sub-dobânditor de bună-credință, care se sprijină pe un contract oneros.

Împotriva lui B, A poate introduce o acțiune în rectificarea înscrierii din C.F. Sigur, rectificarea o să fie însoțită de o acțiune de fond, prin care A solicită desființarea vânzării, perfectate între unitatea adm.-teritorială și B. Rectificarea se va întemeia pe art. 908 alin. (1) pct. 1 (i.e., actul în virtutea căruia a fost efectuată înscrierea a fost desființat). Chiar dacă ambele acțiuni sunt admise, A nu poate obține ridicarea construcției [art. 581], edificate de B. Acesta este un constructor de bună-credință [vz., art. 586 alin. (1)].