

Nume _____

Prenume _____

An, grupă _____; Timp: **60** min.

Examen. Reale. 29.01.2018

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

1. Sunt supuse notării în cartea funciară, în scopul asigurării opozabilității față de terți, următoarele acte sau fapte:

- a) Incapacitățile speciale de exercițiu;
- b) Calitatea de bun comun a unui imobil dobândit de soți după încheierea căsătoriei;
- c) Înstrăinarea diamantelor încă neextrase dintr-o mină înscrisă în cartea funciară.

2. Proprietarul unui teren:

- a) Va fi obligat, în schimbul unei despăgubiri dacă este cazul, să permită vecinului accesul pentru a-și culege fructele ajunse pe terenul său din cauza configurației geografice a fondurilor învecinate (terenurile sunt situate în pantă, iar fructele se rostogolesc de pe fondul superior pe cel inferior);
- b) Poate păstra fructele căzute în mod natural pe fondul său din copacii de pe terenul vecin ale căror crengi se întind peste fondul său;
- c) Este obligat să își facă streășina casei astfel încât picătura streșinii să cadă pe terenul său.

3. Se pot dobândi prin ocupațiune următoarele bunuri:

- a) Trufele crescute spontan și găsite de căutători cu ajutorul porcilor antrenați în acest scop, indiferent pe al cui teren au crescut acestea;
- b) Un ziar găsit pe un scaun în stația de metrou;
- c) Animalele domestice rătăcite pe terenul altuia, revenind proprietarului terenului, dar numai dacă proprietarul animalelor nu le revendică în termen de 30 de zile de la data declarației făcute la primărie de proprietarul terenului.

4. Acțiunea în rectificare:

- a) Este admisibilă dacă a fost introdusă ca petit accesoriu într-o acțiune al cărei obiect principal constă în revendicarea unui imobil de către proprietar de la un terț care și-a înscris dreptul de proprietate în baza unui contract încheiat cu un neproprietar;
- b) Este admisibilă dacă se solicită corectarea numelui soților coproprietari care au fost menționați în cartea funciară cu numele dinaintea căsătoriei, deși înscrierea s-a făcut după căsătoria prin care aceștia au adoptat un nume comun;
- c) Este admisibilă dacă situația juridică reală a imobilului rezultă dintr-o recunoaștere a titularului înscrierii a cărei rectificare se solicită, făcută prin declarație autentică, dar acesta nu predă înscrisurile necesare rectificării.

5. În materia coproprietății forțate:

- a) Proprietarii apartamentelor în care apar infiltrații ale apelor pluviale întrucât sunt situate la ultimul etaj vor putea solicita obligarea tuturor proprietarilor din bloc la plata proporțională a lucrărilor de construire a acoperișului;
- b) Cumpărătorul unui teren (A) va putea fi obligat de proprietarul vecin (B) la plata a jumătate din cheltuielile de ridicare a zidului separator, construit exclusiv de B înainte ca A să cumpere terenul.
- c) Proprietarul unui apartament situat într-un bloc de locuințe va putea să instituie un drept de ipotecă exclusiv asupra cotei sale părți din dreptul de proprietate asupra curții interioare a blocului.

6. X, creditor al unei mase patrimoniale fiduciare, pentru care calitatea de fiduciar îi revine unui avocat, își va putea vedea satisfăcută creanța:

- a) Ca regulă generală, prin executarea silită îndreptată prioritar împotriva bunurilor ce fac obiectul drepturilor aflate în masa patrimonială fiduciară și subsecvent împotriva celor aflate în alte mase patrimoniale ale fiduciarului, cu excepția masei patrimoniale profesionale.
- b) Întotdeauna, prin executarea silită îndreptată doar împotriva drepturilor aflate în masa patrimonială fiduciară.
- c) Prin executarea silită a oricăreia dintre masele patrimoniale ale avocatului – fiduciar, dacă există o asemenea prevedere în contractul de fiducie.

7. Va fi posesor tabular:

- a) Titularul unui drept de ipotecă înscris în cartea funciară.
- b) Cel care înscrie în cartea funciară dreptul de proprietate în beneficiul său în temeiul unui act juridic lovit de nulitate, chiar dacă îl împiedică prin violență pe adevăratul proprietar să introducă acțiunea în rectificare.
- c) Persoana care, cu bună credință, încrezându-se în cuprinsul cărții funciare își înscrie dreptul de arendă asupra unui imobil, dobândit prin contractul încheiat cu un neproprietar.

8. Sunt imprescriptibile extinctiv:

- a) acțiunea confesorie de suprafață;
- b) acțiunea în granițuire;
- c) acțiunea confesorie de servitute, în cazul servituților constituite pe durată nedeterminată.

9. Împotriva lui C, terț dobânditor cu titlu gratuit, ce s-a înscris în cartea funciară în temeiul unui act juridic încheiat cu B, dobânditor nemijlocit, la un moment în care acțiunea în anulare a actului de vânzare dintre A și B fusese deja notată în cartea funciară:

- a) A se poate îndrepta cu acțiune în rectificare de CF în termen de 5 ani socotiți de la înregistrarea cererii de înscriere a lui C în cartea funciară;
- b) A va trebui să introducă, anterior sau concomitent cu acțiunea în rectificare, o acțiune prin care să solicite anularea actului încheiat de B cu C.
- c) A va putea introduce oricând o acțiune în prestație tabulară.

10. A găsește aruncat în stația de autobuz, un Compact Disc. După o muncă anevoioasă de recuperare a informațiilor de pe acesta, urmare a uzurii avansate a CD-ului, A descoperă înregistrată pe CD o cheie de licență pentru un program informatic, care valorează 10.000 \$:

- a) A poate dobândi proprietatea CD-ului în temeiul ocupațiunii, dacă are toate motivele să creadă că lucrul a fost abandonat într-un loc public.
- b) A nu poate exercita o posesie asupra licenței întrucât posesia se poate exercita doar asupra bunurilor corporale.
- c) A poate dobândi proprietatea licenței informatice prin intermediul uzucapiunii, indiferent de buna sau rea sa credință.

11. Dacă adevăratul proprietar (A) intenționează o acțiune prin care pretinde recunoașterea dreptului său și obligarea pârâtului (B) să înceteze exercițiul dreptului de abitație și să îi restituie imobilul:

- a) pârâtul va putea păstra sumele încasate din închirierea bunului, dacă demonstrează că a fost de bună-credință până la momentul formulării acțiunii, deoarece dreptul i-a fost constituit de către persoana (C) care figura ca proprietar în cartea funciară;
- b) este vorba despre o acțiune negatorie îndreptată împotriva lui B și de o acțiune în revendicare împotriva lui C, pentru care exercită B stăpânirea imobilului;
- c) ar fi vorba despre o acțiune posesorie doar dacă reclamantul ar demonstra că a pierdut posesia tabulară în favoarea lui C cu mai puțin de un an înainte de formularea acțiunii.

12. Dacă A transmite prin testament un teren către B, iar casa situată pe acesta i-o transmite lui C, fără alte mențiuni suplimentare:

- a) se constituie în acest mod un drept viager de suprafață în favoarea lui C;
- b) X, antreprenorul care a edificat construcția, va putea pretinde și de la C diferența de preț al antreprizei, neachitată de A.
- c) la încetarea dreptului de suprafață, construcția va fi dobândită în proprietate în temeiul accesiei de către D, succesorul universal al lui A;

13. Textul legal care stabilește că: „uzufructul (asupra bunului pierit, n.n.) va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului”:

- a) confirmă faptul că, dacă bunul pierde fortuit înainte de expirarea duratei dreptului de uzufruct și nu e asigurat, uzufructuarul suportă riscul și va fi ținut să îl despăgubească pe noul proprietar;
- b) este aplicabil și atunci când bunul asigurat a pierit din culpa uzufructuarului;
- c) instituie o subrogație reală cu titlu particular.

14. Acțiunea posesorie generală diferă de acțiunea negatorie prin aceea că:

- a) doar cea de a doua este imprescriptibilă extinctiv;
- b) prima presupune invariabil o deposedare, iar cea de a doua sancționează o simplă tulburare în posesie;
- c) doar în cazul celei dintâi reclamantul trebuie să probeze că pârâtul nu are un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra bunului litigios.

15. Textul legal care stabilește că: „(1) Bunurile comune nu pot fi urmărite de creditorii personali ai unuia dintre soți. (2) Cu toate acestea, după urmărirea bunurilor proprii ale soțului debitor, creditorul său personal poate cere partajul bunurilor comune, însă numai în măsura necesară pentru acoperirea creanței sale:

- a) va fi integral aplicabil doar în măsura în care există acordul celor doi soți, deoarece partajul poate fi solicitat numai de către coproprietari;
- b) face aplicația regulii potrivit căreia: „Creditorii ale căror creanțe s-au născut în legătură cu o anumită diviziune a patrimoniului, autorizată de lege, trebuie să urmărească mai întâi bunurile care fac obiectul acelei mase patrimoniale. Dacă acestea nu sunt suficiente pentru satisfacerea creanțelor, pot fi urmărite și celelalte bunuri ale debitorului.”;
- c) derogă de la regula potrivit căreia: „Creditorii unui coproprietar pot urmări silit cota lui parte din dreptul asupra bunului comun sau pot cere instanței împărțea bunului”.

II. Speța. 4p.

La 15.07.2017 B, C și D sunt acționați în judecată de către A, care solicită ca, prin hotărârea care va fi pronunțată, instanța să „constate în beneficiul reclamantului calitatea de coproprietar al imobilelor – terenuri situate în localitatea X și identificate prin nr. cad. 34073, 49583 și 57240, ca urmare a ultimului testament întocmit de proprietarul inițial al celor trei terenuri”. Reclamantul pretinde și „obligarea pârâților să îi permită folosire imobilelor litigioase, respectiv radierea dreptului lui B și intabularea sa drept coproprietar al imobilelor identificate, alături de C și D”.

a) Precizați dacă este posibilă înscrierea celor trei imobile în aceeași carte funciară, în măsura în care ele au fost dobândite în coproprietate de către mai mulți succesori? Motivați.

Pârâții se apără, arătând că au dobândit imobilele prin partaj, în anul 2013, când fiecare și-a și înscris de altfel dreptul exclusiv în cartea funciară, după cum urmează: B asupra imobilului cu nr. cad. 34073, C asupra imobilului cu nr. cad. 49583 și D asupra imobilului cu nr. cad. 57240. Cei trei arată că, în anul 2012 au dobândit în coproprietate, prin succesiune testamentară, cele trei terenuri, partajate mai apoi, în anul 2013.

b) Precizați cel puțin două caracteristici ale transmisiunii invocate de B, C și D. Motivați.

c) Cum se vor determina cotele de coproprietate, dacă testamentul nu cuprinde nicio mențiune în acest sens?

A probează că testamentul de care se prevalează pârâții fusese revocat în ce îl privește pe B, printr-un testament redactat ulterior de *de cuius*. Prin acest ultim testament, în locul lui B a fost instituit ca moștenitor – alături de C și D – reclamantul.

Se apără B, invocând faptul că – în calitate de posesor tabular – este prezumat proprietar. Mai mult, în condițiile art. 900 C.civ.: „(1) Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei. (3) Dovada contrară se poate face numai în cazurile prevăzute la art. 887 (dobândiri extratabulare, n.n.), precum și pe calea acțiunii în rectificare.”, iar reclamantul nu a formulat nicio acțiune în rectificare împotriva lui.

B, C și D mai arată și că, chiar dacă A ar fi solicitat rectificarea, o atare acțiune este prescrisă, deoarece au dobândit imobilele în proprietate exclusivă prin partaj – act juridic cu titlu oneros – cu mai bine de 3 ani înainte de introducerea cererii de chemare în judecată (B probează inclusiv faptul că a achitat o sultă cu ocazia partajului). Pârâții probează că nu au cunoscut, anterior intentării acțiunii de către A, existența testamentului în favoarea lui reclamantului.

Fără a nega caracterul oneros al partajului, A pretinde că pârâții pot emite pretenții doar unul față de celălalt, în temeiul garanției pentru evicțiune. În acest context, B solicită totodată ca, dacă A va avea câștig de cauză, C și D să fie obligați la a-l despăgubi, în temeiul art. 683 C.civ. (garanția pentru evicțiune): „(1) Coproprietarii își datorează, în limita cotelor-părți, garanție pentru evicțiune (...). (2) Fiecare este obligat să îl despăgubească pe coproprietarul prejudiciat prin efectul evicțiunii (...)”.

d) Analizați fiecare dintre apărările formulate de pârâți.

e) Cum va soluționa instanța acțiunea intentată de A? Motivați.

f) Cum va soluționa instanța cererea lui B, întemeiată pe garanția pentru evicțiune? Motivați.

g) Ar fi diferit soluția dacă înscrierea inițială a dreptului de coproprietate în beneficiul lui B, C și D ar fi avut loc în anul 2011? Motivați.

Rezolvare

I. (5p)

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

II. (4p)

a) cele trei imobile vor trebui înscrise în trei cărți funciare distincte: starea de coproprietate permite ca mai mulți proprietari să figureze simultan în aceeași carte funciară, nicidecum mai multe imobile identificate prin numere cadastrale distincte. (0,25p.)

b) este vorba despre o transmisiune cu titlu particular, gratuită și *mortis causa*: prin testament s-au transmis mai multe bunuri determinate, așadar, exclusiv elemente de activ, neînsoțite de obligații regăsite în patrimoniul lui *de cuius*. (0,25p.)

c) cotele de coproprietate se consideră a fi egale – în speță, 1/3 – în cazul în care titlul de proprietate (*e.g.* testamentul) nu indică aceste cote, respectiv nu stabilește criteriile pentru calculul lor. (0,10p.)

d) *susținerea lui B*: într-adevăr, B este posesor tabular, fapt care prezumă calitatea lui de proprietar; pe de altă parte, A a formulat în speță o acțiune în rectificarea cărții funciare, el solicitând radierea înscrierilor de drepturi exclusive (făcute în beneficiul lui B, C și D) și intabularea lui A, C și D în calitate de coproprietari asupra tuturor celor trei imobile;

în mod atipic, acțiunea în rectificare nu însoțește o acțiune de fond (de desființare/ ineficacitate a titlului), pentru simplul fapt că titlul lui B a fost desființat extrajudiciar, fiind revocat de către *de cuius*; (0,5p.)

susținerea lui B, C și D: doar C și D au contractat partajul cu un neproprietar (B), prin urmare, doar în cazul lor intră în discuție protecția bunei-credințe prin oferirea unui mod de dobândire alternativ și blocarea acțiunii în rectificare (art. 909 C.civ.); în ce îl privește pe B, acesta a contractat cu adevărații coproprietari – C și D; mai mult, B nu se poate prevala de buna-credință în regim de carte funciară nici în ceea ce privește presupusa dobândire prin succesiune a cotei din dreptul de proprietate: *de cuius* avea calitatea de proprietar – deci B nu a fost indus în eroare de cuprinsul cărții funciare – dar lui B i-a lipsit titlul de dobândire (legatul în favoarea sa fiind revocat): protecția bunei-credințe în materia cărții funciare intervine doar atunci când există titlul de dobândire, însă acesta provine de la un neproprietar care figura în mod eronat în această calitate în registrul de publicitate. (0,5p.)

e) *Soluția instanței*: respinge cererea de rectificare formulată de A împotriva lui C și D, care au încheiat cu bună-credință contractul de partaj cu un neproprietar (B) de la a cărui înscriere în cartea funciară trecuseră mai mult de 3 ani la momentul formulării acțiunii. (0,75p.)

admite cererea formulată împotriva lui B, în sensul că dispune intabularea lui A ca proprietar exclusiv al bunului atribuit prin partaj lui B: având în vedere că – prin efectul art. 909 C.civ., care protejează buna-credință a lui C și D – efectele partajului se produc în patrimoniul lui A (adevăratul coproprietar) – care este astfel lipsit de cotele de proprietate asupra imobilelor cu nr. cad. 49583 și 57240, deși acesta nu a consimțit la partaj, prin efectul subrogației reale cu titlu universal echivalentul acestora, anume dreptul de proprietate exclusivă asupra imobilului cu nr. top. 34073, se va regăsi tot în patrimoniul lui A. (0,5p.)

(discuție – din punct de vedere strict procedural, în măsura în care acțiunea formulată de A nu cuprinde și o pretenție în sensul recunoașterii în favoarea lui a dreptului de proprietate exclusivă asupra imobilului respectiv, acțiunea ar trebui respinsă, urmând ca reclamantul să introducă o nouă acțiune – împotriva lui B – prin care să revendice imobilul cu nr. top. 34073 și să solicite rectificarea cărții funciare, în care B a fost înscris în lipsa titlului succesoral).

f) Soluția instanței: respinge cererea lui B: garanția de evicțiune ar fi fost aplicabilă doar dacă B ar fi avut calitatea de coproprietar asupra celorlalte bunuri, alături de C și D, iar cei trei ar fi considerat în mod eronat că în masa partajabilă intră și bunul atribuit prin partaj lui B. În speță, eroarea nu a purtat asupra regimului terenului respectiv, care intra într-adevăr în masa partajabilă, ci asupra calității de coproprietar a lui B, care era lipsit de orice titlu în acest sens (odată ce legatul în beneficiul său fusese revocat). Prin urmare, B nu a fost păgubit prin modul de realizare a partajului, pentru simplul fapt că el nu era îndreptățit să participe la acest partaj. **(0,75p.)**

g) Soluția instanței ar fi diferit dacă B ar fi invocat uzucapiunea tabulară: dacă înscrierea în favoarea lui B, C și D în cartea funciară s-ar fi făcut în anul 2011, cu siguranță termenul de 5 ani ar fi fost împlinit la momentul formulării cererii de chemare în judecată de către A (din starea de fapt expusă în speță nu reiese dacă termenul se împlinise și oricum, B nu se prevalează de uzucapiunea tabulară, care nu operează de plin drept, ci doar în măsura în care e invocată de cel interesat).

*Odată împlinit termenul de 5 ani, având în vedere posesia efectivă, posesia tabulară și buna-credință probată de B – căruia nu-i fusese cunoscută revocarea testamentului – acesta ar fi rămas coproprietar, alături de C și D, iar acțiunea lui A ar fi fost respinsă și în ceea ce îl privește pe B. **(0,4p.)***