

BAREM

Examen - Drept civil. Drepturi reale 06 septembrie 2019

1 punct oficiu

timp de lucru : 90 min

I. Grile (fiecare grilă valorează 0,5 p.)

1. În cazul accesii imobiliare:

- a) artificiale, proprietatea asupra lucrării autonome se dobândește, în toate cazurile, doar dacă proprietarul imobilului asupra căreia este realizată lucrarea solicită înscrierea în C.F., nefiind posibil ca proprietatea să fie dobândită din momentul începerii lucrării și pe parcursul realizării sale;
- b) naturale, proprietatea se dobândește fără înscriere în C.F., iar o eventuală înregistrare în C.F. va avea efect declarativ;
- c) naturale, prin avulsione, acțiunea în revendicare este supusă unei prescripții extinctive de 1 an, acest termen nefiind unul de decădere;

Răspuns corect: b)

2. Obținerea posesiei unui imobil prin violență:

- a) va împiedica oricând posesorul să invoce uzucapiunea cu privire la acel bun, posesia sa fiind viciată;
- b) va obliga instanța să invoce din oficiu vicierea posesiei;
- c) va împiedica posesorul să formuleze acțiune posesorie împotriva unei alte tulburări sau deposedări violente a posesiei sale.

Răspuns corect: nici unul

3. Proprietarul fondului inferior care blochează scurgerea firească a apelor de pe fondul superior:

- a) cauzează un inconvenient anormal de vecinătate;
- b) își poate întemeia demersul pe o convenție în acest sens, încheiată pe durată determinată cu proprietarul fondului superior;
- c) aduce atingere exercițiului dreptului de proprietate asupra fondului superior.

Răspuns corect: b), c)

4. Patrimoniul:

- a) este format din suma bunurilor și datoriilor unei persoane ;
- b) nu permite automat subrogația reală cu titlu particular ;
- c) aparține doar persoanelor cu capacitate de exercițiu deplină.

Răspuns corect: b)

5. Proprietatea publică:

- a) poate fi dobândită printr-o donație, încheiată între un particular și o unitate administrativ-teritorială, însă numai dacă bunul vizat de liberalitate devine de uz public sau de interes public prin voința gratificatului;
- b) poate fi ipotecată, așa încât să fie garantată creanța pecuniară a unui antreprenor, care construiește o autostradă, în temeiul unei antreprize încheiate cu statul român;
- c) poate fi dobândită printr-o vânzare, încheiată între un particular și stat, dar numai dacă bunul întrăinat devine de uz public sau de interes public, prin voința vânzătorului;

Răspuns corect: nici unul

6. Termenul uzucapiunii extratabulare:

- a) are o durată de 10 ani și începe să curgă din clipa în care persoana fizică, înscrisă în C.F. ca titular al proprietății imobiliare, decedează, chiar dacă posesia a început anterior morții proprietarului tabular;
- b) este întrerupt, în momentul în care posesorul devine de rea-credință, respectiv este suspendat de viciile posesiei, însă numai dacă cele din urmă sunt absolute;
- c) prin împlinirea sa, nu duce la dobândirea automată a proprietății imobiliare, fiind necesar ca posesorul să solicite înscrierea în C.F.;

Răspuns corect: a), c)

7. Clauza de inalienabilitate:

- a) tot timpul are un caracter convențional (se poate naște numai printr-un acord de voințe), neputând fi niciodată stabilită printr-un act unilateral;
- b) este subînțeleasă într-o promisiune sinalagmatică de vânzare, dar nu este implicată într-un pact de preferință, proprietarul-contractant într-un pact de preferință având posibilitatea să întrăineze unui terț-cumpărător bunul vizat de pact;
- c) poate atrage nulitatea relativă a unei înstrăinări subsecvente care nesocotește clauza, iar această nulitate poate fi cerută de înstrăinătorul inițial, care este un terț față de înstrăinarea ulterioară;

Răspuns corect: b), c)

8. Transformarea precarității în posesie utilă se produce:

- a) Prin încheierea de către posesorul cu bună-credință a actului translativ de proprietate cu titlu particular cu alte persoane decât cu proprietarul bunului;
- b) Prin săvârșirea de către posesor împotriva detentorului precar de acte de rezistență neechivoce în privința intenției sale de a începe să se comporte ca un proprietar;
- c) Prin înstrăinarea bunului de către detentorul precar printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință;

Răspuns corect: c)

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

III. Stabiliți și comentați legătura dintre prevederile art. 711 N.C.Civ ”Fructele civile se cuvin uzufructuarului proporțional cu durata uzufructului, dreptul de a la pretinde dobândindu-se zi de zi” și art. 712 N.C.Civ., ” Dacă uzufructul cuprinde, printre altele, și bunuri consumptibile, cum ar fi bani, grâne, băuturi, uzufructuarul are dreptul de a dispune de ele, însă cu obligația de a restitui bunuri de aceeași cantitate, calitate și valoare sau, la alegerea proprietarului, contravaloarea lor la data stingerii uzufructului” (2 pct.)

Se va discuta legătura dintre fructele culese în cadrul uzufructului și transmiterea proprietății în cazul cvasiuzufructului, fructele se dobândesc de uzufructuar în ambele situații.

IV. SPEȚA. În anul 2013, A vinde lui B casa și terenul asupra cărora este înscris ca proprietar în cartea funciară, rezervându-și uzufructul viager. Ulterior, A închiriază o încăpere a casei (bucătăria de vară) lui C. În 2016, A îl notifică pe B despre necesitatea înlocuirii acoperișului casei, deteriorat din cauza vechimii, reparații în lipsa cărora, în sezonul ploios, se produc infiltrații de apă în tavanul camerei închiriate. Față de lipsa de răspuns a lui B, A îl cheamă în judecată, solicitând obligarea lui în acest sens. A decedează la data de 1 august 2017, înainte de pronunțarea unei hotărâri judecătorești. Moștenitorii lui A solicită printr-o acțiune separată obligarea lui B la plata echivalentului recoltei de porumb aferentă anului 2017, pe care B a cules-o în întregime, deși A însămânțase și îngrijise terenul obiect al uzufructului, precum și restituirea chiriilor pe lunile mai-august, încasate de B după moartea lui A. De asemenea, reclamantii solicită lui B despăgubiri pentru prejudiciul suferit ca urmare a neefectuării reparațiilor la acoperiș (obligarea lor, ca moștenitori ai lui A, la cererea lui C, la restituirea unei părți din chirie cu titlu de daune-interese pentru condițiile proaste de locuit).

a) Cum ar fi trebuit să soluționeze instanța acțiunea lui A contra lui B, dacă primul nu ar fi decedat? Dar în condițiile decesului lui A? Motivați.

b) Dați o soluție motivată acțiunii introduse de moștenitorii lui A contra lui B. **(2,5 pct)**

Rezolvare:

a) Acțiunea lui A contra lui B:

- reparațiile mari (precum cele privind acoperișul) sunt în sarcina nudului proprietar (729 alin. 2 C.civ.), însă acesta nu poate fi obligat să le efectueze dacă sunt datorate vechimii sau cazului fortuit, ci doar să restituie uzufructuarului, la cererea acestuia, cheltuielile făcute cu aceste reparații, dacă uzufructuarul le-a efectuat el însuși (730 alin. 2). Deci, pentru că A nu va putea cere obligarea lui B la repararea sau înlocuirea acoperișului, ci, doar după ce le-a efectuat pe cheltuiala sa, să ceară restituirea acestor cheltuieli până la sfârșitul anului în curs. Acțiunea ar trebui respinsă.

- dacă A decedează în cursul litigiului, uzufructul se stinge. Moștenitorii nu ar avea interes în ce privește solicitarea lui A.

b) Acțiunea moștenitorilor lui A contra lui B:

- echivalentul culturii de porumb: e vorba de fructe industriale, care se dobândesc prin culegere, prin urmare, sunt ale nudului proprietar, B. Nu se pot pretinde nici despăgubiri pentru cheltuielile ocazionate de însămânțare și alte lucrări agricole (art. 710 C.civ.). Cererea se respinge.

- restituirea chiriilor: e vorba de fructe civile, care dobândesc zi cu zi, proporțional cu durata uzufructului. Cum uzufructul s-a stins la 1 august, B va trebui să restituie chiriile încasate pe lunile anterioare.

- sumele restituite chiriașului:

- nudul proprietar nu are obligația să asigure uzufructuarului folosința bunului în stare bună raportat la destinația sa, cum se întâmplă în cazul raporturilor dintre chiriaș și locator, nici obținerea unor fructe ale bunului;

- despăgubirile plătite chiriașului pentru nerespectarea contractului de închiriere anterior decesului lui A, sunt suportate de uzufructuar, respectiv de moștenitorii lui. Prin urmare, cererea se respinge.