

Nume și Prenume.....

Grupa/An.....

EXAMEN -Drepturi reale.

27.01.2022

BAREM

Timp de lucru: o oră și 30 de minute.

1 p. din oficiu.

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

Încercuți variantele corecte:

1. Proprietarul fondului aservit:

- a) poate renunța unilateral la servitute;
- b) poate răscumpăra servitutea de trecere numai cu acordul proprietarului fondului dominant;
- c) conservă exercițiul servituții pozitive de vedere numai prin utilizarea actuală și regulată a ferestrei realizate în temeiul servituții.

Răspuns corect: niciun răspuns

2. Acțiunea în rectificarea unei intabulări:

- a) poate fi introdusă împotriva unei sub-dobânditor de bună-credință și cu titlu oneros, în situația în care contractul inițial este desființat printr-o rezoluțiune sau printr-o nulitate;
- b) introdusă împotriva unui sub-dobânditor de bună-credință și cu titlu gratuit, este supusă unui termen de prescripție extinctivă de 5 ani, care începe să curgă din clipa în care a fost înregistrată cererea de înscriere în CF a respectivului sub-dobânditor;
- c) poate fi introdusă separat de acțiunea de fond, dar numai dacă acțiunea de fond a fost promovată anterior;

Răspuns corect:c)

3. Fiducia:

- a) care transferă 5 proprietăți imobiliare și 2 uzufructuri imobiliare, presupune ca fiecare drept real imobiliar să fie înscris în cartea funciară a fiecărui imobil;
- b) prin care este realizată o liberalitate indirectă este lovită de nulitate absolută;
- c) contractuală presupune un înscris autentic *ad validitatem*.

Răspuns corect: a), b), c)

4. Uzufructuarul unui teren agricol:

- a) dobândește recolta culeasă după constituirea uzufructului, chiar dacă lucrările de însămânțare au fost efectuate de proprietar;
- b) va putea exercita servitutea de trecere constituită de nudul-proprietar în favoarea terenului asupra fondului vecinului, chiar ulterior constituirii uzufructului;
- c) este ținut și el de limitele legale privind distanța plantațiilor impuse proprietarului asupra terenului obiect al uzufructului.

Răspuns corect: a), b), c).

5. Sunt imprescriptibile extinctiv:

- a) acțiunea în rectificarea notării în cartea funciară;
- b) acțiunea confesorie de servitute;
- c) acțiunea în revendicare imobiliară, însă numai împotriva posesorului de rea-credință.

Răspuns corect: a)

6. Coproprietarul cotei de 3/4 din dreptul de proprietate asupra unui bun imobil:

- a) poate consimți singur la încheierea unui contract de locațiune pe 6 ani asupra bunului;
- b) poate dobândi prin uzucapiune restul cotei de 1/4 din dreptul de proprietate, dacă stăpânește singur bunul vreme de 30 de ani, fără un acord în acest sens al celui alt coproprietar;
- c) poate consimți singur la constituirea unei servituți în folosul bunului aflat în coproprietate.

Răspuns corect: c)

7. Clauza de inalienabilitate:

- a) este subînțeleasă într-o promisiune de vânzare, astfel că vânzarea încheiată de promitentul-vânzător cu un terț cumpărător va fi lovită de nulitate absolută;
- b) are la bază un interes serios și legitim, iar dacă acesta este surclasat de un interes superior, dobânditorul bunului poate dispune de lucru, chiar fără vreo autorizare judiciară;
- c) de regulă, atrage insesizabilitatea, astfel că bunul nu poate fi urmărit de creditorii dobânditorului;

Răspuns corect: c)

8. În situația uzucapiunii extratabulare reglementate de noul Cod civil :

- a) la împlinirea termenului de 10 ani, posesorul dobândește automat dreptul real principal pe care l-a exercitat în fapt;
- b) este posibilă dobândirea oricărui drept real principal, indiferent că este mobilier sau imobiliar;
- c) la împlinirea termenului de 10 ani, dreptul real principal exercitat în fapt este dobândit doar prin înscriere în CF, iar cererea de înscriere îi este adresată registratorului de CF;

Răspuns corect: niciun răspuns:

II. Definiți proprietatea periodică (0,5 p.).

Modalitate a dreptului de proprietate în cadrul căreia fiecare titular exercită în nume propriu și interes propriu prerogativele dreptului de proprietate pe perioade determinate, succesiv și repetitiv, în intervale de timp determinate, egale sau inegale.

III. Dați un exemplu în care, în privința unui uzufruct, să fie incidente, simultan, art. 920 alin. (1) lit. c) și 937 alin. (5) C. civ. Comentați aplicabilitatea celor două texte legale la exemplul ales. (2 p).

Art. 920 alin. (1) lit. c): *“Interventura detenției precare în posesie nu se poate face decât în următoarele cazuri: (...) c) dacă detentorul precar înstrăinează bunul, printr-un act translativ de proprietate cu titlu particular, cu condiția ca dobânditorul să fie de bună-credință”.*

Art. 937 alin. (5): *„Dispozițiile prezentului articol (i.e., dobândirea proprietății mobiliare prin posesie de bună-credință) se aplică corespunzător și în legătură cu dobândirea dreptului de uzufruct (...) asupra unui bun mobil”.*

IV. Speța: (2,5pct.) A, B și C sunt coproprietari în cote egale asupra unui teren. A fiind plecat în străinătate, B încheie o convenție cu C prin care îi dă dreptul acestuia din urmă să folosească singur terenul pe o perioadă de 4 ani, în schimbul plății către B a 1/3 din contravaloarea fructelor pe care le va obține.

După 2 ani, A se întoarce și ocupă o treime din suprafața terenului, pe care o îngrădește și începe să o folosească singur.

C formulează împotriva lui A o acțiune posesorie, solicitând restabilirea stării de fapt anterioare tulburării. A se apără, invocând calitatea sa de coproprietar și faptul că el nu a consimțit la contractul dintre B și C. Pe cale reconvențională, solicită obligarea lui C la plata către el, în calitate de coproprietar, a 1/3 din contravaloarea fructelor obținute de acesta. Instanța respinge acțiunea lui C, dar și cererea reconvențională.

Ulterior, B și C îl acționează în judecată pe A, solicitând obligarea acestuia să le respecte dreptul de proprietate comună asupra parcelei îngrădite de pârât, respectiv să le dea posibilitatea să o folosească și ei. Pe cale reconvențională, A cere partajul, solicitând instanței să îi atribuie lui parcela îngrădită, având în vedere că s-a respins acțiunea posesorie a lui C.

- a) Comentați soluția instanței în acțiunea posesorie a lui C, analizând toate susținerile părților.
- b) Dați soluția și motivarea în acțiunea lui B și C, precum și pentru cererea de partaj a lui A.

IV. Speța:

Convenția dintre B și C este un partaj de folosință. Nu este opozabilă lui A, fără consimțământul acestuia.

a) Acțiunea posesorie a lui C contra lui A și cererea reconvențională a lui A privind fructele:

- C folosește singur bunul ca detentor precar cu privire la cotele celorlalți coproprietari. El este detentor precar chiar și cu privire la cota lui A, chiar în lipsa unui contract cu acesta.

A îl tulbură pe C în folosința bunului.

Detentorul precar se poate apăra prin acțiuni posesorii, dar nu și împotriva aceluia față de care este ținut de obligația de restituire a bunului. Deci, acțiunea posesorie a lui C contra lui A este inadmisibilă. Soluția instanței este corectă.

- Apărările lui A:

În acțiunea posesorie, nu se pot invoca apărări sau cereri prin care se solicită protecția unui drept în legătură cu bunul în litigiu (regula separației posesoriului de petitoriu). Apărarea lui A privind calitatea sa coproprietar, respectiv inopozabilitatea față de el a contractului dintre B și C (deși pertinente într-un litigiu petitoriu) nu pot fi primite în cadrul acțiunii posesorii.

- Cererea reconvențională privind plata fructelor se întemeiază pe calitatea de proprietar a lui A. Nu este admisibilă în cadrul unei acțiuni posesorii, ci numai separat, într-o acțiune petitorie. Soluția instanței este corectă.

b) Acțiunea lui B și C și partajul cerut de A:

- este o acțiune petitorie

Coproprietarii folosesc în comun bunul aflat în coproprietate, atâta vreme cât subzistă starea de coproprietate. A nu are dreptul să le refuze accesul pe o treime din suprafață, chiar dacă aceasta corespunde cotei sale din dreptul de proprietate. Acțiunea lui B și C este admisibilă. Hotărârea din posesoriu nu are autoritate de lucru judecat în petitoriu.

- Cererea de partaj a lui A poate fi formulată oricând, deci va fi admisă, dar instanța nu va fi obligată să îi atribuie lui A parcela ocupată.

dr.Marius Harosa