

BAREM

Drept civil. Drepturi reale

Examen – 17 februarie 2022

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

1. Un drept tabular: a), b), c)

- a) accesoriu fie este intabulat, fie este înscris provizoriu, dar nu poate fi notat în CF;
- b) de proprietate, atunci când provine din adjudecare, este dobândit fără înscriere în CF;
- c) ce constă într-o servitute de trecere poate fi dobândit prin uzucapiune tabulară, uzucapiune extratabulară sau act juridic;

2. Uzucapiunea mobilă: a), b)

- a) este un efect al posesiei și operează în favoarea unui posesor de bună-credință, dar și în favoarea unuia de rea-credință;
- b) presupune un termen egal ca durată cu cel al uzucapiunii imobiliare extratabulare;
- c) îi este recunoscută și unui detentor precar, la fel cum unui astfel de detentor îi este recunoscută posibilitatea de a exercita acțiuni posesorii;

3. Un uzufruct: c)

- a) tabular, constituit pe o durată de 15 ani și înscris în CF, încetează automat la împlinirea celor 15 ani, chiar dacă nu este radiat din CF;
- b) este prezumat ca fiind viager, atunci când este constituit în favoarea unei persoane fizice sau juridice și nu-i este indicată durata;
- c) poate fi cedat, indiferent de acordul nudului proprietar;

4. Acțiunea în revendicare: a)

- a) este imprescriptibilă extinctiv, ceea ce o aseamănă cu o acțiune confesorie de superficie și o deosebește de o acțiune confesorie de uzufruct, aceasta din urmă fiind supusă unui termen de prescripție de 10 ani;
- b) atunci când este introdusă împotriva unui posesor de bună-credință, îi permite acestui posesor să păstreze fructele și produsele bunului revendicat;
- c) în caz de aluviune, este supusă unui termen de decădere de 1 an;

5. Inconveniente anormale de vecinătate: niciun răspuns corect

- a) sunt prezente, atunci când dreptul de proprietate este exercitat excesiv și nerezonabil, contrar bunei-credințe;
- b) reprezintă o ipoteză de răspundere civilă delictuală, astfel că pot fi obținute despăgubiri de la antreprenorul care efectuează lucrări pe terenul unui proprietar și care generează zgomote infernale;
- c) sunt limite legale ale proprietății, la fel ca picătura streșinii;

6. Clauza de inalienabilitate: a)

- a) potrivit Codului civil, nu este subînțeleasă într-un pact de preferință, astfel că proprietarul, parte în pact, poate să-i vândă bunul vizat de pact unui terț-cumpărător;
- b) este ocultă, atunci când poartă asupra unui imobil înscris în CF;
- c) în cazul în care, inițial, era bazată pe un interes serios și legitim, iar apoi interesul respectiv dispare, devine lovită de nulitate absolută;

7. Posesia: b)

- a) este prezentă, în caz de exercitare, în fapt, a unui uzufruct mobil sau a unui gaj referitor la un cal;
- b) poate fi exercitată *corpore alieno* sau *animo alieno*;
- c) generează o prezumție de proprietate în favoarea posesorului unui imobil înscris în CF, chiar dacă proprietatea este intabulată în folosul unei alte persoane;

8. O abitație: b), c)

- a) poate fi vândută, donată sau ipotecată;
- b) este, întotdeauna, un drept real imobiliar, astfel că nu poate fi dobândită, instantaneu, prin posesie de bună-credință;
- c) atunci când există în favoarea soțului supraviețuitor, sursa sa este legea.

II. Definiți devălmășia (0,5 p.).

Barem: Devălmășia este un tip de proprietate comună, caracterizată prin aceea că titularilor nu le aparțin cote părți determinate din dreptul de proprietate.

III. Dați un exemplu care să illustreze ideea de la art. 746 alin. (2) C. civ. (2 p.).

Art. 746 alin. (2): *“Uzuzfructul se stinge prin (...) încetarea existenței juridice a uzuzfructuarului chiar dacă termenul nu s-a împlinit”.*

Barem: A este proprietarul unui autoturism. A și persoana juridică B încheie un contract de uzuzfruct. Prin convenție, asupra autoturismului, este constituit un uzuzfruct cu o durată de 5 ani, în favoarea persoanei juridice B. După 3 ani, persoana juridică B este absorbită de persoana juridică C, astfel că cea dintâi își încetează existența juridică. Uzuzfructul persoanei juridice B se stinge, chiar dacă termenul de 5 ani nu era împlinit.

IV. Speța (2,5 p.):

A este proprietarul unui Lamborghini Aventador. A și B încheie un contract de uzuzfruct, prin care, în favoarea lui B, este constituit un uzuzfruct asupra autoturismului. A și B stabilesc faptul că uzuzfructul are o durată de 3 ani.

După câteva luni, fără să-i ceară acordul lui A, B îi donează uzuzfructul lui C. B și C stabilesc că uzuzfructul asupra Lamborghini-ului, ce i-a fost transferat lui C, va avea o durată de 5 ani. Contractul dintre B și C îi este notificat lui A. A le trimite celor doi o scrisoare prin care arată că donația este lovită de nulitate. A explică: uzuzfructul asupra prețiosului său autoturism este incesibil, iar el (i.e., A) a încheiat contractul de uzuzfruct cu B în virtutea calităților personale ale acestuia din urmă.

După alte câteva luni, D îl împrumută pe A cu 500.000 de lei. În vederea garantării creanței lui D, A și creditorul încheie un contract de ipotecă, așa încât este constituită o ipotecă mobilă asupra Lamborghini-ului. C se opune. El arată că A nu putea constitui o ipotecă asupra mașinii, deoarece nu-i aparțin toate atribuțiile proprietății. În replică, A subliniază că el a constituit o ipotecă asupra nudei proprietăți.

La finalul celor 3 ani, D le expediază o scrisoare lui A și C, în care evidențiază că uzuzfructul a încetat. D precizează că ipoteca sa s-a extins asupra proprietății complete privitoare la Lamborghini. A este de acord că uzuzfructul s-a stins la împlinirea termenului de 3 ani, dar nu acceptă că ipoteca lui D s-a extins asupra proprietății reîntregite. C respinge ideea că uzuzfructul este stins. El precizează că, în contractul cu B, prin care i s-a transferat uzuzfructul, s-a arătat că acest drept va dura 5 ani.

Analizați problemele din speță!

Barem: Prima problemă constă în validitatea cesiunii uzuzfructului, prin donația dintre B și C. Contractul de cesiune este valid. Acordul lui A nu este necesar. Uzuzfructul este un drept cesibil (art. 714 C. civ.). Singurul mod prin care cesiunea putea fi oprită era o clauză în contractul de uzuzfruct dintre A și B, prin care uzuzfructuarului să i se interzică transferul [art. 714 alin. (1)].

A doua problemă este cea a ipotecii. A are dreptate. El a constituit o ipotecă asupra nudei proprietăți, ceea ce este perfect acceptabil. Nuda proprietate este o valoare ce poate fi înstrăinată, astfel că poate fi și ipotecată.

A treia problemă este reprezentată de încetarea uzuzfructului după 3 ani. Într-adevăr, uzuzfructul ce i-a fost transmis lui C încetează la împlinirea termenului inițial (i.e., de 3 ani) [art. 714 alin. (4)]. B

avea un uzufruct cu o durată de 3 ani și doar un asemenea uzufruct putea să-i transfere lui C, nicidecum unul cu o durată mai mare (i.e., de 5 ani).

A patra problemă este extinderea ipotecii asupra proprietății depline, la încetarea uzufructului. D, creditor ipotecar, are dreptate. La încetarea dezmembrămintelor (așa cum este uzufructul), ipoteca referitoare la nuda proprietate se extinde asupra proprietății depline [art. 2352].