

Drept civil. Drepturi reale
Examen- 7 februarie 2023
BAREM

I. Grile (fiecare grilă valorează 0,50 p.):

1. Dreptul de suprafață:

- a) Poate fi apărat printr-o acțiune confesorie imprescriptibilă;
- b) Nu poate fi apărat printr-o acțiune posesorie dacă tulburarea provine de la proprietarul terenului;
- c) Se stinge prin radierea sa din cartea funciară dacă a pierit construcția.

Răspuns corect: a) , b)

2. Dreptul de abitație:

- a) poate fi dobândit prin contract gratuit sau prin uzucapiune extratabulară, dar niciodată, instantaneu, prin posesie de bună-credință;
- b) poate fi combătut de proprietarul bunului printr-o acțiune în revendicare, pe care proprietarul o introduce împotriva celui care pretinde că are un drept de abitație asupra bunului respectivului proprietar;
- c) este constituit în mod legal, atunci când îi aparține soțului supraviețuitor, iar o asemenea abitație este insesizabilă și alienabilă;

Răspuns corect: a)

3. Masa patrimonială fiduciară:

- a) reprezintă o universalitate de fapt;
- b) determină, în lipsă de stipulație contrară, divizarea gajului general asupra patrimoniului fiduciarului;
- c) se poate transmite, pe cale succesorală, la decesul fiduciarului, către moștenitorii acestuia, prin intermediul unei transmisiuni universale.

Răspuns corect: b)

4. Uzufuctuarul unui teren agricol:

- a) dobândește recolta culeasă după constituirea uzufructului, chiar dacă lucrările de însămânțare au fost efectuate de proprietar;
- b) nu va putea exercita servitutea de trecere constituită de nudul-proprietar în favoarea terenului asupra fondului vecinului, dacă a fost înființată ulterior constituirii uzufructului;
- c) Nu va putea cere despăgubiri nudului-proprietar pentru cheltuielile ocazionate cu producerea recoltei care va fi culeasă de acesta după încetarea uzufructului.

Răspuns corect: a), c)

5. Următorul text legal: *Dacă în cartea funciară s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că acel drept există:*

- a) instituie o prezumție legală relativă, care poate fi răsturnată printr-o acțiune în revendicare, acțiunea negatorie sau acțiune confesorie;
- b) operează numai în favoarea dobânditorului de bună-credință cu titlu oneros;
- c) permite dovada contrară numai pe calea acțiunii în rectificare sau prin dovada unui caz de dobândire a dreptului fără înscriere în CF.

Răspuns corect: c)

6. În cazul dreptului de proprietate sunt adevărate următoarele afirmații:

- a) exercițiul atributului dispoziției este limitat temporar printr-o clauză de inalienabilitate, chiar și convențională;
- b) proprietarul unui bun devine proprietarul a tot ce se alipește cu bunul ori se încorporează în acesta, în temeiul accesii;
- c) coproprietarii pot încheia valabil un contract de locațiune cu privire la bunul deținut în proprietate numai cu acordul lor unanim.

Răspuns corect: a),b)

7. Acțiunile posesorii:

- a) în cazul în care posesia și proprietatea sunt reunite în aceeași persoană, pot fi introduse chiar și ulterior respingerii unei acțiuni în revendicare;
- b) pot fi introduse de un posesor de bună-credință, dar și de un hoț, chiar dacă autorul furtului este posesor de rea-credință;
- c) generează un litigiu în care este inadmisibilă o cerere reconvențională prin care proprietarul-pârât ar formula o acțiune în revendicare.

Răspuns corect: b), c).

8. În cazul exercitării servituții ulterior împărțirii fondului aservit:

- a) Servitutea se va exercita pe toate parcelele rezultate din împărțire, indiferent dacă se agravează sau nu situația fondurilor aservite;
- b) Servitutea se va exercita doar pe fondul aservit direct fondului dominant, fără excepție;
- c) Servitutea se poate exercita, pentru uzul și utilitatea fondului dominant, pe toate părțile rezultate din împărțire, fără a putea agrava situația fondului aservit.

Răspuns corect: c)

II. Definiți ocupațiunea (0,5 p.).

Barem: Ocupațiunea este un efect al posesiei care duce la dobândirea proprietății asupra unui mobil corporal ce nu aparține nimănui.

III. Comparați art. 920 alin.(1) lit. c) C.civ. cu art. 937 alin. (1) C.civ. și argumentați folosind un exemplu în ce condiții și termene se poate dobândi proprietatea asupra unui bun mobil plecând de la cazul prevăzut în art. 920 alin.(1) lit.c) C.civ. și fără a se încadra în cazul prevăzut la art. 937 C.civ. (2 p.).

Art. 920 C.civ.: Intervertirea precarității în posesie:

(1) Intervertirea 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 C.civ. : Dobândirea proprietății mobiliare prin posesia de bună-credință:

(1) Persoana care, cu bună-credință, încheie cu un neproprietar un act translativ de proprietate cu titlu oneros având ca obiect un bun mobil devine proprietarul acelui bun din momentul luării sale în posesie efectivă.

Barem: art. 920 alin. (1) C.civ. se referă la intervertirea detenției în posesie asupra oricărui tip de bun corporal iar art. 937 C.civ. se referă la dobândirea proprietății asupra unui bun mobil.

În ambele cazuri se încheie acte translative de proprietate cu titlu particular . Doar la 937 avem de-a face cu un act translativ de proprietate cu titlu oneros.

Dobânditorul este de bună credință, iar la dobândirea proprietății mobiliare buna credință trebuie să existe la data intrării în posesie.

**Intervertirea detenției în posesie se realizează în persoana dobânditorului de bună credință/
În ambele cazuri proprietarul s-a desesizat voluntar de bun.**

Acțiunea în revendicare va fi admisă față de posesor, dacă nu s-a împlinit termenul de prescripție achizitivă în favoarea acestuia în baza art. 939 C.civ., și va fi respinsă față de proprietarul de bună credință.

Exemplu: detentorul precar donează un bun mobil unui dobânditor de bună credință, care va dobândi proprietatea în urma împlinirii termenului de uzucapiune asupra bunurilor mobile.

IV. Speta (2,5 p.):

A și B sunt proprietarii a două terenuri învecinate situate în intravilanul localității N. Deoarece o livadă a lui A se afla în spatele grădinii lui B, iar pentru a ajunge la ea, A era nevoit să facă un ocol de aproximativ 700 m pe un traseu cuprinzând două străzi, îi cere lui B, bazându-se pe bunele relații dintre ei, să îi permită accesul la teren prin traversarea terenului lui B, distanța fiind de numai 60 de m. Printr-o scrisoare olografă, B acceptă, iar A își amenajează din același an, 1999, o cărare lăta de 2 m peste terenul lui B. În 2012, B decedează, iar A își pietruiește un an mai târziu drumul. Mai mult, A își intabulează dreptul de proprietate asupra terenului în octombrie 2021 în cartea funciara, deoarece C nu își inscriesese dreptul de moștenitor

În ianuarie 2023, C, fiul defunctului B, înaintează o acțiune în revendicare pentru a recupera suprafața de teren pe care se află drumul utilizat de către A, respectiv o acțiune în rectificarea cărții funciare. Acesta se apără, arătând următoarele : Drumul fiind identificat în teren , vizibil și utilizat încontinuu de A, este o servitute de trecere și a fost uzucapat în zece ani, A fiind de bună credință și având un just titlu de la B. Așadar, aplicând principiul priorității înscrierilor în cartea funciara, A se inscriesese primul asupra acestui teren și este proprietar. C arată ca nu își amintește ca tatal sau sa fi cerut ceva bani pentru acel teren, relațiile dintre el și A au fost întotdeauna bune, că el a înaintat cererea de chemare în judecată doar atunci când i-a fost comunicată încheierea de carte funciară din care rezulta că A și-a intabulat suprafața de teren și că a tot încercat să ia legătura cu A, însă fără succés. Mai mult, A are acces și prin alta parte la livada sa. A invocă tardivitatea introducerii acțiunii în revendicare, arătând că termenul de decădere de un an calculat din momentul comunicării către C a încheierii de carte funciară prin care A se intabulase a expirat. În timpul procesului A vinde imobilul, inclusiv calea de acces, către D.C își extinde acțiunea și față de D.

Sunteți judecător, identificați problemele de drept din speta, dați soluția și motivați.

Barem :

B îi permite lui A folosirea terenului, acesta fiind un simplu act de tolerare. A este detentor precar, astfel încât nu se prezumă că detenția precară se menține până la proba intervertirii sale. Nu a intervenit niciun caz de intervertire a detenției în posesie.

A nu poate invoca uzucapiunea tabulară (termen de cinci ani) pentru că nu este de bună credință, iar uzucapiunea extratabulară nu se aplică în speta.

Cale de acces nu poate fi calificat drept o servitute convențională de trecere, deoarece orice drept real se poate constitui doar prin act autentic, și nu este nici un drept de trecere, deoarece terenul lui A nu este lipsit de acces la calea publică.

A nu poate invoca principiul priorității înscrierilor în cartea funciară, deoarece nu s-a înscris în virtutea unei cauze legitime în CF.

C poate introduce împotriva lui A acțiunea în rectificare de carte funciară, accesorie acțiunii în revendicare, oricând, acțiunea fiind imprescriptibilă.

Discuție asupra bunei sau relei credințe a lui D, în funcție de faptul dacă acțiunea în revendicare a fost notată în cf. Acțiunea lui C se va admite și față de dobânditorul D.