

Capitolul 1

Introducere în studiul drepturilor reale

Recapitularea chestiunilor conexe din cadrul părții generale. Raportul juridic. Distincția bunuri mobile – bunuri imobile. Distincția drepturi reale – drepturi de creață

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

art. 535-546 (definiție și clasificări ale bunurilor; art. 536-540, 542 – distincția *bunuri mobile – bunuri imobile*);

art. 547-550 (distincția fructe-producte, dobândirea lor de către proprietar);

art. 1273 (principiul consensualismului în transmiterea și constituirea drepturilor reale);

art. 1674 (regula consensualismului în materia vânzării);

art. 885 (principiul efectului constitutiv de drept al înscrierii în CF a drepturilor reale imobiliare);

art. 551 (enumerarea exemplificativă a drepturilor reale);

C. civ. 1864

art. 462-471 (*Despre imobile*);

art. 472-474 (*Despre mobile*).

• Legiuitorul nu preia în NCC categoria imobilelor prin destinație așa cum se regăsea ea în C. civ. 1864 (bunuri prin natura lor mobile, care sunt considerate imobile, dacă proprietarul comun al acestora le-a afectat uzului și exploatării imobilului prin natura sa).

În schimb, art. 538 NCC introduce o categorie nouă, a bunurilor care sunt considerate imobile (deși sunt mobile prin natura lor) pentru că sunt afectate încorporării sau reîncorporării în bunul imobil prin natura sa.

• Bunurile mobile sunt în continuare o categorie reziduală – toate bunurile pe care legea nu le consideră imobile sunt mobile – art. 539 NCC

II. Spețe și probleme teoretice

1. A îi vinde lui B 10 arbori spre tăiere, din parcela sa de pădure. Părțile stipulează în contract că arborii se vor tăia după o lună de la de încheierea acestuia. La 2 săptămâni de la încheierea vânzării, C, creditor al lui A, pornește executarea silită împotriva acestuia, prin vânzarea la licitație a parcelei amintite.

B se opune, pe calea contestației la executare. El arată că a dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare 10 arbori spre tăiere și cere predarea lor. În replică, C invocă nulitatea contractului pentru lipsa formei autentice necesare înstrăinării imobilelor, precum și neîndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

La rândul său, A arată că arborii vizați spre tăiere au ars într-un incendiu cauzat de o furtună cu fulgere, prin urmare el este liberat de obligația de predare, având în vedere că o clauză a contractului prevede că riscul pieririi fortuite a bunurilor vândute se va transfera odată cu proprietatea, indiferent dacă bunul a fost predat sau nu.

Analizați, separat, apărările lui C, respectiv ale lui A. Care va fi soluția instanței?

(**Notă.** A se vedea și art. 1274 NCC).

2. A este proprietar al unui teren agricol dat în folosință gratuită lui B. Pornindu-se executarea silită împotriva lui A, creditorul vrea să vândă la licitație atât terenul, cât și utilajele de exploatare a acestuia, pe care B le ținea într-o baracă pe care o așezase la capătul parcelei.

Comentați situația juridică din speță.

3. La încetarea contractului de uzufruct dintre A și B, având ca obiect o clădire, proprietarul A vinde clădirea respectivă lui C.

După o lună de la vânzare, B se prezintă la C, pretinzându-i să îi permită să ridice din imobil un cuier, o canapea și centrala termică, iar din grădina casei o bancă, pe care susține că le-a adus acolo în cursul uzufructului. A confirmă susținerile lui B.

C precizează că le-a cumpărat ca elemente ale imobilului și refuză să dea curs cererii lui B.

Fiind acționat în judecată de către B, C repetă aceleași argumente. Care va fi soluția instanței? Motivați.

4. A, proprietar al unui imobil alcătuit din mai multe apartamente, încheie cu B un contract prin care constituie un drept de

uzufruct asupra unui apartament și cu C un contract de închiriere a unui alt apartament. Ambele contracte se încheie pe o perioadă de 6 luni, iar B și C își execută obligațiile pecuniare în avans pentru întreaga durată a contractelor.

La două luni de la încheierea contractelor, în urma unei ruperi de nori, are loc o alunecare de teren, care afectează structura de rezistență a imobilului, făcându-l nesigur pentru locuit.

B și C îi pretind lui A restituirea sumelor aferente ultimelor 4 luni din perioada pentru care a fost constituit uzufructul, respectiv a fost încheiată locațiunea. A arată că nu acceptă să îi despăgu-bească, deoarece imobilul a fost deteriorat fără vina sa.

Sunteți judecător, soluționați motivat pretențiile celor doi.

5. La data de 10.10.2012, A este acționat în judecată de către B, care solicită executarea silită a creanței sale împotriva lui A. Reclamantul arată că, în urmă cu un an, i-a vândut lui A mai multe materiale, printre care: pavele pentru exterior, ornamente de grădină din ciment și cărămidă. Deoarece, până în prezent, A nu a achitat prețul, B invocă art. 2339 alin. (1) lit. a) NCC, exprimându-și intenția de a revinde bunurile respective (care se găsesc la A), pentru a-și recupera prejudiciul. Reclamantul precizează că acest lucru este perfect posibil, deoarece: ornamentele se află așezate în grădina casei lui A; de asemenea, A a desființat recent anexa pentru a cărei construire a folosit cărămida, aceasta fiind recuperată și depozitată tot pe terenul pârâtului. Pavele au fost, la rândul lor, scoase din sol, pentru amenajarea unui nou drum de acces.

Analizați situația juridică. Precizați și motivați soluția instanței.

6. B, creditor ipotecar al lui C, dorește să își realizeze creanța prin vânzarea silită a terenului cu vie, proprietatea lui C, asupra căruia poartă ipoteca sa. În consecință, la 8.10.2012, notează în cartea funciară a imobilului începerea urmăririi sale silite.

A formulează contestație la executare, care invocă un drept asupra recoltei de struguri, coaptă deja de două săptămâni și în curs de culegere. În cadrul litigiului survenit între A și B, A își întemeiază pretențiile pe faptul că a cumpărat de la C încă din februarie recolta de struguri (încă nerealizată, pentru anul respectiv. În probațiune, A prezintă exemplarul său din înscrisul redactat de C, care constată vânzarea. La rândul său, B precizează că, în luna iunie a anului în curs, i-a acordat lui C un împrumut

garantat de acesta cu o ipotecă, înscrisă în cartea funciară, asupra imobilului-teren pe care se găsește via. B arată că dorește să îl execute silit pe C prin vânzarea terenului și a recoltei, în condițiile în care contractul dintre A și B nu a fost notat în CF, deci nu îi este opozabil.

Analizați susținerile părților. Precizați și motivați soluția instanței.

Ar fi diferită soluția dacă obiectul vânzării l-ar fi reprezentat copacii care urmau să fie tăiați de pe parcela respectivă?

(**Notă.** A se vedea și art. 2383 NCC).

7. Domnul E a comandat pictorului W realizarea unui portret al doamnei E pentru un anumit preț, din care artistul a primit o parte substanțială la încheierea contractului. După terminarea portretului comandat, W a expus într-o expoziție organizată la Paris acest tablou, declarând în mai multe rânduri că lucrarea este finalizată și că reprezintă o realizare excepțională a sa. În urma participării la expoziție, W a comunicat domnului E că refuză predarea tabloului. W s-a oferit să îi restituie acestuia suma de bani încasată. Mai apoi, W a adus tabloului chiar unele modificări substanțiale, în sensul înlocuirii feței doamnei E cu aceea a unei alte persoane. Instanța, sesizată de domnul E cu o cerere în vederea obligării pictorului la predarea tabloului, a dat curs acestei solicitări. W dorește să introducă apel contra hotărârii.

Analizați hotărârea primei instanțe. Pe ce argumente credeți că se sprijină aceasta?

Sunteți avocat și W vă contactează pentru atacarea hotărârii. Cum îl sfătuiți să își motiveze apelul?

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Soții X, proprietari ai unei exploatații piscicole compuse din mai multe terenuri, construcții și bazine cu păstrăvi, au încheiat în aceeași zi, două contracte de vânzare-cumpărare, prin care au înstrăinat, pe de o parte, terenurile și clădirile către SC M., iar pe de alta, bazinele (bunuri mobile) cu păstrăv așezate pe aceste terenuri și materialele necesare exploatarii către SC T.L. În contractul cu SC T.L. se prevede că, pe lângă materialele de exploatare, se vând bazinele conținând n kg de păstrăv, pe un preț global.

Ulterior, vânzătorii sunt chemați în judecată de către SC T.L., care solicită restituirea unei părți din prețul plătit, pe motiv că, la

recenzarea populației de păstrăv din bazine, s-a descoperit că aceasta era cu 50% mai mică decât cantitatea de pește prevăzută în contract.

Vanzătorii se apără, invocând prescripția acțiunii, arătând că treceuse mai mult de 1 an de la încheierea contractului, termenul de prescripție prevăzut de art. 1334 C. civ. 1864 (art. 1622 C. civ. fr.) referitor la acțiunile în complinirea sau diminuarea prețului vânzării reglementate de art. 1326-1334 C. civ. 1864 (art. 1616-1622 C. civ. fr.).

Reclamanta solicită respingerea excepției prescripției invocate de părți, susținând că textele menționate se aplică numai în materie imobiliară; or nici bazinele, nici peștii nu sunt bunuri imobile.

Instanța de fond admite excepția părților, susținând că termenul de prescripție prevăzut de art. 1334 C. civ. 1864 (art. 1622 C. civ. fr.) se aplică și imobilelor prin destinație.

Analizați, din perspectiva problematicii drepturilor reale, soluția instanței de fond.

Pentru soluția dată în recurs, a se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 11 ianuarie 2005, www.legifrance.gouv.fr.

2. Lucrările de ameliorare a terenurilor cultivate, care nu pot fi separate material de terenul căruia i-au profitat, reprezintă imobile prin natura lor, prin urmare vânzarea lor separată de fond, de către proprietarul terenurilor, are caracter imobiliar.

A se vedea Cass., s. com., decizia din 24 martie 1981, www.legifrance.gouv.fr (pentru instalarea unor sisteme de irigații).

IV. Bibliografie specială

V. STOICA, *Drepturile reale și drepturile de creanță*, în C.J. nr. 12/2003, p. 76;

F. BAUER, *Sistemul drepturilor reale în Germania*, în R.R.D.P. nr. 3/2007, p. 21;

C. ALUNARU, *Sistemul german al drepturilor reale – posibilă sursă de inspirație pentru perfecționarea codului civil român*, în S.U.B.B., nr. 2-4/2002, p. 31;

O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Considerații asupra noțiunii și definirii bunurilor*, în R.R.D.P. nr. 3/2008;

O. UNGUREANU, C. MUNTEANU, *Eseu asupra clasificării bunurilor în dreptul civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2010.

Capitolul 2

Stări de fapt și stări de drept (A)

Posesia. Elementele constitutive. Condiții de eficacitate

I. Legislație relevantă. Comentarii de text

NCC

1. *Posesia sub nume de proprietar. Elemente constitutive. Detenția precară*

art. 916 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar – noțiune);

art. 919 alin. (1) (prezumția relativă a existenței elementului *animus domini*);

art. 919 alin. (2) (prezumția relativă a lipsei elementului *animus domini*, dacă stăpânirea a început ca detenție precară);

art. 919 alin. (1) și art. 919 alin. (3) (prezumția unei stări de fapt – *animus domini* și prezumția unei stări de drept – existența dreptului de proprietate, ambele prezumții fiind întemeiate pe stăpânirea de fapt, *corpus*);

art. 918 alin. (1) (detenția precară ca posesie sub nume de titular al altor drepturi decât proprietatea);

art. 918 alin. (1) lit. d) (acte de toleranță);

art. 916 alin. (2), art. 918 alin. (2) și art. 949 alin. (2) (preluarea parțială de către detenția precară a regimului legal al posesiei sub nume de proprietar).

2. *Exercitarea nemijlocită și corpore alieno a posesiei*

art. 917 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar – exercitare nemijlocită și *corpore alieno*);

art. 917 alin. (1) și art. 918 alin. (1) (posesia sub nume de proprietar exercitată *corpore alieno* prin intermediul detentorului precar);

art. 917 alin. (2) (posesia – mod de exercitare în cazul incapacităților și al persoanelor juridice);

3. *Viciile posesiei*

art. 922 alin. (2) (viciile posesiei – enumerare; prezumția relativă a caracterului util al posesiei);

art. 923 (viciile posesiei – discontinuitatea);

art. 924 (viciile posesiei – violența);

art. 925 (viciile posesiei – clandestinitatea);

art. 926 (viciile posesiei – caracter absolut sau relativ);

art. 927 (viciile posesiei – încetare);

art. 933 (joncțiunea posesiilor);

art. 933 alin. (1) și art. 920 alin. (1) (cel care intră în posesie prin efectul unei transmisiuni universale/cu titlu universal continuă posesia sub numele și cu eventualele vicii pe care le avea aceasta când s-a regăsit la autorul său).

LPA

art. 82 (referitor la art. 933 – modul de aplicare a dispozițiilor respective după cum posesia imobiliară a început înainte sau ulterior intrării în vigoare a NCC).

C. civ. 1864

art. 1846 (posesia – noțiune)

art. 1846 alin. (2) (posesia – exercitare nemijlocită și *corpore alieno*)

art. 1854 (prezumția relativă a existenței elementului *animus domini*)

art. 1855 (prezumția relativă a lipsei elementului *animus domini*, dacă stăpânirea a început ca detenție precară)

art. 1847-1852; art. 1856 (viciile posesiei)

art. 1862 (viciile posesiei, caracter absolut sau relativ)

art. 1860 (joncțiunea posesiilor)

art. 1853 alin. (1) (detenția precară - noțiune)

art. 1853 alin. (2) (acte de toleranță)

II. Spețe și probleme teoretice

1. A vinde lui B un bun mobil, predarea urmând a se face ulterior. Până la predarea bunului, cine are calitatea de posesor cu privire la acesta? Justificați.

2. Cel care fură un bun mobil are posesia acestuia, având în vedere că el cunoaște faptul că nu e proprietar?

3. A se instalează abuziv într-o casă aflată în proprietatea lui B. Ulterior, A este tulburat în folosința lucrului de către C. Se poate A

prevala de calitatea de posesor în contra acestuia din urmă? Dar contra lui B?

4. Uzufructuarul este posesor sau detentor precar?

5. La data de 10.10.2002, C îl cheamă în judecată pe A printr-o acțiune în revendicare. A invocă uzucapiunea de 10 la 20 de ani, arătând că a fost de bună-credință. Reclamantul probează faptul că contractul de schimb din anul 1970, prin care A pretinde că ar fi dobândit imobilul litigios, a fost încheiat cu un neproprietar.

În proces intervine și B, care, în 1972, a încheiat cu A un contract prin care primul devenea uzufructuar asupra aceleiași bun. B invocă la rândul său uzucapiunea scurtă.

C susține că A nu a mai avut posesia imobilului din 1972 - când a constituit dreptul de uzufruct, iar B nu poate nici el invoca uzucapiunea, deoarece a fost un simplu detentor precar.

Determinați normele legale referitoare la uzucapiune și regimul general al posesiei care sunt aplicabile în speță.

Precizați și motivați soluția instanței.

Precizați dacă există diferențe de reglementare în materia posesiei, între C. civ. 1864 și NCC, care ar fi influențat soluția speței.

6. A îl cheamă în judecată pe vecinul său B, solicitând instanței obligarea lui la ridicarea butoaielor de pe terenul lui A și la încetarea oricăror acte de trecere cu piciorul sau cu căruța peste același teren. În apărare, B arată că familia sa este producătoare autorizată de băuturi alcoolice, desfășurând această activitate încă din perioada interbelică, și că, din aceeași perioadă, își depozitează în mod obișnuit o parte din butoaie pe o porțiune a terenului actualmente proprietatea lui A și trece peste același teren cu piciorul sau cu căruța, pentru a ajunge mai ușor în zona centrală a comunei. Totodată, B arată că vecinii săi cunoșteau aceste fapte și nu s-au manifestat niciodată împotriva lor.

Sunteți judecător, dați soluția și motivarea.

7. La data de 10.10.2012, între A și B vecini intervine un litigiu. A, care dorește să construiască o casă pe terenul propriu, cere obligarea lui B să își ridice lemnele depozitate pe terenul său și să nu mai treacă cu căruța prin curtea sa.

Pârâtul se apără, arătând că de mai bine de 40 de ani el și-a depozitat lemnele în acel loc și a trecut prin curtea lui A, pentru a

scurta drumul spre casa sa. B precizează că nici A și nici tatăl acestuia nu s-au opus vreodată acestor practici.

În replică, A susține că B nu a putut fi altceva decât un simplu tolerat și invocă art. 918 (1), lit. d) NCC. Pârâtul precizează că textul legal invocat de reclamant nu poate fi aplicabil unor situații existente anterior intrării în vigoare a NCC.

Precizați și motivați soluția instanței.

8. În 1977, A îi închiriază lui B o cabană, contractul fiind pe o durată nedeterminată. În 1991, A moare, iar succesorul său, C, vinde cabana către B. În 2006, B închiriază cabana lui T. În 2012, T și B sunt chemați în judecată de către P, care probează că el este adevăratul proprietar al imobilului în discuție, A fiind neproprietar. În apărare, B invocă uzucapiunea. P susține că:

a) B este un simplu detentor precar, în baza art. 1855 și 1857 C. civ. 1864.

b) oricum, B nu poate fi posesor, pentru că nu are elementul *corpus*;

c) chiar dacă B ar fi posesor, posesia sa este întreruptă, deci viciată, conform art. 1847 C. civ. 1864. Aceasta întrucât probele de la dosar arată că, în perioada 1996-2001, cabana a fost folosită în medie doar o săptămână pe an, neexistând în schimb probe că B ar fi exercitat acte de stăpânire între 2001 și 2006, când a intrat în folosința lui T. Prin urmare, nu se pot lua în calcul decât perioadele de stăpânire efectivă.

Comentați susținerile lui P.

Sunt aplicabile în speță textele legale din C. civ. 1864 invocate de B? Motivați.

Care tip de uzucapiune poate fi invocat de B? Motivați.

9. În anul 2012, A și B moștenesc de la tatăl lor două terenuri: primul agricol și al doilea cu pădure. Întrucât A locuiește în mediul urban, B folosește ambele bunuri, dându-i lui A anual, fără a exista o înțelegere în acest sens, un anumit procent din veniturile produse de acestea. După 6 ani însă, căsătorindu-se, B nu îi mai plătește lui A suma obișnuită și începe să își construiască o casă pe primul teren, în baza unei autorizații de construire.

Ce semnificație au acestea față de o cerere viitoare din partea lui A, prin care solicită să îi fie recunoscute drepturile asupra terenurilor? Dar asupra unei cereri de revendicare a lui X, care arată că

A și B au dobândit terenurile de la un neproprietar? Va putea invoca B posesia sa împotriva acestora?

10. În anul 2002, A, B și C frați, care dețin în coproprietate două terenuri (unul constructibil și celălalt agricol) dobândite prin succesiune, se înțeleg (verbal) ca C să utilizeze cum dorește cele două terenuri. C urmează să plătească impozitul, iar celorlalți doi le va reveni câte 1/4 din recolta anuală.

După 5 ani de la înțelegerea celor trei, C încetează să își mai execute obligația asumată față de frații săi și dă în arendă unul dintre terenuri. Pe celălalt teren își construiește o casă după ce obține modificarea categoriei de folosință a acestuia.

La 23 de ani de la înțelegerea dintre frați, D și E – succesorii universali ai lui A, respectiv B – pretind partajul terenurilor și al construcției, invocând în cazul acesteia din urmă accesivitatea.

C invocă uzucapiunea extratabulară (art. 930 NCC). În replică, D și E arată că C a fost un simplu uzufructuar, deci detentor precar și că, oricum, posesia lui a început în anul 2002, deci anterior intrării în vigoare a NCC, așadar nu se poate prevala de prevederile acestuia.

Precizați și motivați soluția instanței.

- 11. Comparați:**
- a) discontinuitatea și întreruperea posesiei.
 - b) detenția precară și posesia echivocă.
 - c) posesia echivocă și posesia de rea-credință.

III. Jurisprudență și probleme din practica judiciară

1. Nudul proprietar posedă prin intermediul uzufructuarului, deoarece, chiar dacă acesta din urmă posedă sub nume de uzufructuar, el nu poate poseda proprietatea decât prin intervertirea titlului său.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 19 februarie 1963, respectiv Cass., s. a 3-a civ., decizia din 21 martie 1984, disponibile la www.legifrance.gouv.fr.

2. Un produs al activității intelectuale a omului poate constitui un bun, asupra căruia să se exercite posesia sau detenția precară?

A se vedea Cass., s. pen., decizia nr. 04-80285 din 22 septembrie 2004, cu *notă* de B. DE LAMY, în Recueil Dalloz, 2005, p. 411, respectiv cu *notă* de T. REVET, în RTDciv. 2005, p. 164.

3. Efectele unei acțiuni în revendicare îndreptate contra reprezentantului legal al minorului, cu privire la buna-credință a posesorului.

A se vedea Judecătoria Ocol. Bujor-Covurlui, Audiența de la 28 mai 1911, Cartea de judecată civilă nr. 85, *Gheorghe Ion Panait zis Postolache și Năstase Ion Năvălici cu Tănase Iancu Gaiu ș.a.*, în C.J. nr. 12/2006 (restitutio), p. 121.

Notă. Decizia prezintă interes și pentru seminariile dedicate uzucapiunii, respectiv acțiunii în revendicare imobiliară.

4. În soluționarea acțiunii în grănițuire, curtea de apel a refuzat să ia în considerare posesia exercitată de una din părți prin intermediul arendașului. Hotărârea a fost censurată de Curtea de Casație franceză, pe motiv că, potrivit art. 2228 C. civ. fr. (art. 1846 C. civ. 1864/ art. 917 alin. (1) NCC) posesorul poate invoca posesia exercitată *corpore alieno*.

A se vedea Cass., s. 1 civ., decizia din 29 februarie 1962, www.legifrance.gouv.fr.

5. Instanța de fond a reținut caracterul echivoc al posesiei unui cumpărător (profesionist), care a acceptat achiziționarea unor autoturisme fără a pretinde certificatul de înmatriculare. În speță, cumpărătorul era un subdobânditor, al cărui autor le dobândise în urma unui contract de vânzare-cumpărare, în care vânzătorul stipulase însă o clauză de rezervă a proprietății. Deoarece cumpărătorul din prima vânzare nu a achitat prețul, vânzătorul a început urmărirea bunurilor în mâinile subdobânditorului. În calea de atac împotriva hotărârii date în apel, acesta din urmă a invocat art. 2279 C. civ. fr. (art. 1909 C. civ. 1864/ art. 937 NCC) invocând buna sa credință. Totodată, subdobânditorul a susținut că menirea art. 2279 C. civ. fr. e tocmai aceea de a furniza un titlu celui care dobândește bunul de la un neproprietar. De asemenea, acesta a susținut și necesitatea distincției între posesia autoturismului și deținerea certificatului de înmatriculare al acestuia. Curtea de Casație a respins calea de atac, motivând că determinarea echivocului posesiei este la libera apreciere a instanței de fond. A se vedea Cass., s. a 3-a civ., decizia din 19 iunie 1973, www.legifrance.gouv.fr.