

BAREM EXAMEN DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE – 30.01.2016 – Seria a II-a

Subiectul nr. I. Se punctează cu câte 0,25 p. doar grilele rezolvate în mod complet! Nu se acordă punctaje parțiale în cadrul celor 12 grile! Total punctaj la subiectul I: 3 puncte. Răspunsurile corecte sunt marcate cu bold și caractere italice.

1. Obligația de predare a bunului vândut ce incumbă vânzătorului:

- a. se execută concomitent cu obligația de plată a prețului ce incumbă cumpărătorului;
- b. implică, de regulă, predarea fructelor ce vor fi culese de vânzător între momentul acordului de voință și momentul remiterii materiale a bunului vândut;**
- c. uneori se poate realiza și fără a mai avea loc remiterea materială a bunului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare;**
- d. este o obligație de a da.

2. În cazul în care obiectul vânzării îl constituie bunuri de gen:

- a. vânzarea nu este valabil încheiată până la momentul individualizării acestor bunuri;
- b. prețul vânzării va putea fi stabilit atât pe unitate de măsură cât și global;**
- c. contractul de vânzare-cumpărare are caracter aleator;
- d. dacă aceste bunuri pier în mod fortuit înainte de predarea lor riscul pieririi lor va fi suportat întotdeauna de vânzător, în afara situației în care părțile au convenit altfel;

3. Dacă o persoană se obligă printr-un contract să vândă un bun ce va fi edificat în viitor, fără ca mai apoi edificarea bunului să se realizeze, un asemenea contract:

- a. va obliga întotdeauna pe vânzător la plata de daune interese;
- b. va fi un contract aleator, dacă părțile nu și-au reprezentat cu certitudine realizarea bunului;**
- c. va fi supus rezoluției dacă neexecutarea obligației de edificare este datorată culpei debitorului;**
- d. va pune problema suportării riscurilor contractului dacă nerealizarea obiectului contractului se datorează unui caz de forță majoră.**

4. În cazul contractului de antrepriză:

- a. prețul estimat este unul fix care nu poate fi majorat decât în situația în care costurile suplimentare nu puteau fi prevăzute la momentul încheierii contractului;**
- b. dacă părțile nu fac nicio mențiune cu privire la preț, contractul este anulabil;
- c. dacă prețul este forfetar, iar pe parcursul derulării contractului apar lucrări neprevăzute pe care antreprenorul le execută fără să convină un preț suplimentar, nu va avea dreptul să reclame acest preț;**
- d. pierirea fortuită a bunului confecționat anterior predării obligă ca regulă pe antreprenor la refacerea lucrării cu materialele sale, întrucât el suportă riscul contractului;**

5. Contractul de vânzare cu opțiune de răscumpărare și contractul de vânzare a unui bun cu privire la care există un drept de preempțiune au în comun următoarele:

- a. ambele sunt considerate a fi contracte încheiate sub condiție suspensivă;

- b. ambele implică mai multe transmisiuni ale proprietății în cazul exercitării răscumpărării/preempțiunii;
- c. prețul răscumpărării, respectiv al preempțiunii poate fi stabilit fără vreo limită legală;
- d. titularul dreptului de răscumpărare ca și cel de preempțiune își poate înstrăina dreptul;

6. În cazul obligației legale de garanție pentru vicii ascunse, atât în cazul locațiunii, cât și în cel al vânzării:

- a. pentru a putea fi angajată obligația legală de garanție viciul ascuns trebuie să existe la momentul încheierii contractului de vânzare/locațiune, cel puțin în germeni;
- b. nici vânzătorul, nici locatorul nu garantează pentru tulburările de fapt săvârșite înaintea predării bunului;
- c. vânzătorul/locatorul nu va putea fi obligat la plata de daune-interese în favoarea cumpărătorului/locatarului decât în ipoteza în care vânzătorul/locatorul avea cunoștință de existența viciilor;**
- d. aplicarea remediei adecvate va fi cel pretins de cumpărător/locatar, fiecare dintre ei dispunând de un drept discreționar în alegerea acestuia.

7. În cazul în care A cumpără de la B prin act autentic un apartament în Cluj-Napoca pentru prețul de 50.000 EUR din care achită doar 20.000 EUR:

- a. deși A și-a înscris dreptul de proprietate în cartea funciară, nu poate înstrăina imobilul către un terț C, până la momentul la care nu achită prețul integral al imobilului către B;
- b. A poate angaja funcționarea obligației de garanție pentru vicii ascunse a bunului vândut ce incumbă vânzătorului B, chiar dacă A nu a plătit diferența de preț scadentă către B;**
- c. ipoteca legală a vânzătorului există doar atât timp cât bunul se află în proprietatea cumpărătorului;
- d. în lipsa unor stipulații contractuale cu privire la momentul predării, A nu poate solicita predarea bunului, chiar dacă a devenit proprietar, până la momentul la care nu achită integral prețul vânzătorului.**

8. Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract este posibilă în următoarele situații:

- a. când s-a încheiat o promisiune unilaterală de vânzare-cumpărare în formă autentică cu privire la un imobil și, ulterior ridicării opțiunii, promitentul nu dorește autentificarea contractului de vânzare-cumpărare;**
- b. s-a încheiat o promisiune de donație a unui imobil în formă autentică, iar ulterior promitentul donator nu dorește perfectarea contractului;
- c. în cazul contractului de antrepriză, când antreprenorul refuză să transmită dreptul de proprietate al construcției edificate cu materialele clientului;
- d. A i-a promis lui B printr-un pact de opțiune valabil încheiat vânzarea unui imobil, iar ulterior ridicării opțiunii de către B în condițiile legii, A nu mai este de acord cu vânzarea.

9. O clauză contractuală cuprinsă într-un antecontract de vânzare-cumpărare valabil încheiat, având ca obiect un imobil, cu următorul conținut: În cazul în care promitentul cumpărător nu se

prezintă la notar la termenul fixat pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va pierde sumele achitate cu titlu de avans din preț până la acel moment în favoarea promitentului-vânzător, iar dacă promitentul-vânzător nu s-ar prezenta la notar pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va fi obligat la restituirea dublului sumelor încasate în temeiul antecontractului” :

a. permite promitentului-vânzător să refuze prezentarea la notar pentru încheierea actului, fiind însă obligat într-un asemenea caz la restituirea dublului sumelor încasate;

b. ar putea fi eficientă numai în situația în care neprezentarea la notar este datorată conduitei culpabile a promitentului vânzător, respectiv a promitentului-cumpărător;

c. lasă deschisă creditorului obligației neexecutate să solicite pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic de înstrăinare în cazul în care debitorul nu s-ar prezenta la notar pentru perfectarea actului la termenul fixat;

d. va produce efecte în cazul în care creditorul obligației neexecutate a solicitat rezoluțiunea antecontractului pentru neprezentarea debitorului la notar în vederea încheierii actului;

10. În măsura în care între A și B a intervenit un contract de închiriere, sub semnătură privată înregistrat la organele fiscale, având ca obiect o locuință:

a. în caz de cesiune a contractului de închiriere, locatorul A îl va putea urmări atât pe locatarul inițial B cât și pe cesionar pentru plata chiriei, aceștia răspunzând solidar pentru plata chiriei;

b. în caz de subînchiriere a locuinței, locatorul A îl va putea urmări doar pe sublocatar pentru plata chiriei;

c. evacuarea chiriașului B se va putea face pe baza contractului de închiriere, atunci când a expirat termenul de închiriere;

d. persoanele care locuiesc împreună cu B vor putea fi evacuate din clădire la același moment la care este evacuat pe baza unui titlu legal B, doar dacă locuiesc fără titlu cu B;

11. În cazul în care printr-un contract autentic de mandat fără reprezentare A îl împuternicește pe B să încheie cu C un contract prin care să dobândească dreptul de proprietate asupra unui imobil aparținând lui C, iar B încheie contractul de vânzare-cumpărare în numele său și înscrie dreptul de proprietate asupra imobilului pe numele său în cartea funciară :

a. dar mai apoi nu înțelege să transmită dreptul de proprietate către A, acesta (A) va putea solicita instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de transmitere a dreptului de proprietate;

~~b. dacă imobilul este înscris în cartea funciară pe numele lui B, creditorii lui B vor putea declanșa proceduri judiciare împotriva lui B care să vizeze inclusiv imobilul în cauză, în dauna mandantului A;~~

c. B poate opta să denunțe unilateral mandatul și să nu își îndeplinească prin urmare obligația de a transmite dreptul de proprietate către A, desigur plătind daune interese către A;

d. dacă B decedează după ce imobilul a fost înscris pe numele său în cartea funciară, moștenitorii lui pot fi obligați de A la transmiterea dreptului de proprietate către acesta;

12. În materia contractului de rentă viageră:

a. creditorii unui credentier pot urmări chiar și rentele constituite cu titlu gratuit pentru a-și satisface interesele;

b. credentierul poate solicita rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea culpabilă de către debientier a obligației de plată a rentei;

c. contractul este nul dacă debientierul decedează în termen de 30 de zile de la încheierea contractului din cauza unei boli de care suferea la momentul încheierii contractului;

d. în cazul rezoluțiunii contractului din culpa debientierului acestuia nu i se vor restitui ratele de rentă plătite;

Subiectul nr. II. Câte 0,25 puncte fiecare enunț al unei grile. Total punctaj: 3 puncte.

Grila nr. 13. Oferta de donație, la fel ca și oferta de a contracta:

a. este irevocabilă odată ce a ajuns la destinatarul (beneficiarul) ofertei;

b. decesul ofertantului anterior încheierii contractului atrage caducitatea ofertei;

c. face să se considere încheiat contractul la momentul ajungerii actului de acceptare la ofertant;

d. moștenitorii destinatarului ofertei pot juca un rol în mecanismul de formare a contractului;

Analiza enunțurilor de la grila nr. 13:

a. În conformitate cu prevederile de drept comun, art. 1191 alin. 1 NCC, oferta este irevocabilă de îndată ce autorul ei se obligă să o mențină un anumit termen, iar oferta fără termen de acceptare trebuie menținută un termen rezonabil; în materia contractului de donație, cu titlu de excepție, art. 1013 alin. 1 NCC prevede că oferta de donație poate fi revocată cât timp ofertantul nu a luat cunoștință de acceptare;

b. Decesul sau incapacitatea ofertantului va atrage caducitatea ofertei irevocabile numai atunci când natura afacerii sau împrejurările o impun; în cazul donației incapacitatea sau decesul ofertantului înainte de a lua cunoștință de acceptare va atrage întotdeauna caducitatea acceptării;

c. Spre deosebire de dreptul comun în care contractul se va considera încheiat la momentul ajungerii acceptării la ofertant, în cazul contractului de donație, dacă ofertantul și acceptantul nu se află în același loc, contractul se va considera încheiat la momentul la care ofertantul a luat cunoștință de acceptarea ofertei (art. 1013 alin. 1 C.civ.);

d. moștenitorii donatarului vor putea comunica ofertantului acceptarea făcută de destinatarul ofertei (art. 1012 alin. 2 C.civ.);

14. Rezoluțiunea contractului de întreținere:

a. produce aceleași efecte juridice ca și revocarea contractului de întreținere;

b. poate interveni pe baza declarației unilaterale de voință a uneia dintre părți;

c. poate avea ca efect restituirea prestațiilor ambelor părți contractante;

d. nu va putea fi solicitată, pe cale judiciară, de moștenitorii părților contractante;

Analiza enunțurilor de la grila nr. 14.

a. efectele sunt aceleași în cazul revocării, respectiv rezoluțiunii contractului de întreținere, întreținătorul redobândind dreptul de proprietate asupra bunului transmis, contractul desființându-se retroactiv. Diferențele dintre cele două acțiuni apar în planul condițiilor în care pot fi promovate, dar nu pe tărâmul efectelor produse;

b. rezoluțiunea unilaterală a contractului este exclusă în cazul contractului de întreținere (art. 2263 alin. 3 C.civ.). Dacă există însă o clauză rezolutorie în contract acesta își va produce efectele;

c. rezoluțiunea nu are ca efect restituirea prestațiilor către întreținător atunci când desființarea contractului se produce din culpa sa. În schimb, întreținutul își va redobândi proprietatea transmisă, indiferent dacă este sau nu vinovat de sancțiunea rezoluțiunii contractului;

d. nu există nicio piedică pentru recunoașterea în favoarea moștenitorilor părților contractante a dreptului de a cere rezoluțiunea contractului, fiind vorba despre un drept patrimonial ce s-a aflat în patrimoniul părților contractante.

15. În cazul în care obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie cota de moștenire de ½ ce revine vânzătorului din averea unei persoane decedate:

a. cumpărătorul acestei cote de proprietate va fi obligat să participe la suportarea pasivului succesoral al defunctului, corelativ cotei cumpărate, în locul vânzătorului;

b. vânzătorul va fi obligat să remită cumpărătorului și bunurile de familie (portrete, decorații) chiar dacă au valoare afectivă pentru vânzător, indiferent de valoarea lor;

c. vânzătorul nu datorează garanția pentru evicțiune nici măcar pentru calitatea sa de moștenitor dacă părțile au exclus expres această garanție;

d. dacă există și imobile în succesiune, mai întâi se va înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară în favoarea vânzătorului, iar mai apoi, în temeiul unui contract distinct de vânzare-cumpărare care să poarte strict asupra imobilului se va realiza înscrierea dreptului cumpărătorului

Analiza enunțurilor de la grila nr. 15.

a. chiar dacă și vânzătorul este ținut la plata pasivului succesoral (art.1751 C.civ), cumpărătorul va putea fi și el urmărit pentru suportarea corespunzătoare a pasivului succesoral;

b. prin ipoteză bunurile de familie au valoare afectivă pentru vânzător. Vânzătorul nu va fi obligat să le remită cumpărătorului; dacă ele au o valoare patrimonială, atunci vânzătorul va fi obligat să remită cumpărătorului o sumă de bani reprezentând prețul acestor bunuri; dacă ele nu au o valoare patrimonială, se prezumă că nu au fost cuprinse în obiectul vânzării (art. 1752 C.civ).

c. părțile pot înlătura obligația de garanție a vânzătorului unei moșteniri, inclusiv sub aspectul garanției pentru calitatea de moștenitor a vânzătorului de drepturi succesoriale (art. 1748 C.civ);

d. pentru ca dreptul de proprietate asupra unui imobil care face parte dintr-o succesiune vândută să poată fi înscris în cartea funciară pe numele dobânditorului, mai întâi va trebui înscris în favoarea moștenitorului vânzător. Nu se va încheia însă un nou contract de vânzare, transferul proprietății operând în temeiul contractului de vânzare a moștenirii.

Speta – 3 puncte

a. În cazul obligației de garanție pentru evicțiune art. 1722 C.civ. îi conferă în mod expres cumpărătorului posibilitatea de suspendare a plății prețului. Nu avem un text legal care să reglementeze situația bunului afectat de vicii ascunse, dar și pentru o asemenea ipoteză cumpărătorul poate refuza plata, în temeiul excepției de neexecutare a contractului, nefiind justificat ca el să fie constrâns la plată, iar mai apoi să recurgă la remediile legale oferite în cazul afectării bunului vândut de vicii (0,25). Obligația de garanție a vânzătorului fiind una obiectivă va funcționa indiferent dacă cumpărătorul a achitat sau nu prețul din contract (0,25).

b. Dacă prețul nu a fost achitat la 1 ianuarie 2013 vânzătorul nu poate solicita rezoluțiunea contractului sau obligarea la plata de daune interese, acțiunea în rezoluțiune fiind prescrisă (0,15), având însă posibilitatea de a cere executarea silită a ipotecii legale pe care o are pentru plata prețului, o astfel de acțiune nefiind prescrisă (art. 2504 C.civ.) (0,35).

c. În prima situație, când prețul ar fi trebuit plătit la 15 iunie 2015, chiar dacă există clauză rezolutorie creditorul poate opta inclusiv pentru executarea silită a plății prețului, întrucât clauza rezolutorie este înscrisă în contract în interesul său. Evident poate opta și pentru rezoluțiunea convențională a contractului (0,25). În a doua situație, când prețul trebuia achitat până la 1 ianuarie 2013, nu mai are opțiunea rezoluțiunii convenționale, chiar dacă avea clauză rezolutorie în contract, întrucât ar fi trebuit să invoce în termen de 3 ani funcționarea clauzei. Rămâne însă opțiunea executării silite a ipotecii legale în condițiile arătate la pct. b. (0,25)

d. Întrucât, prin ipoteză, C nu-și făcuse dreptul opozabil prin înscriere în cartea funciară, nu va putea recurge la mecanismul substituirii prevăzute de art. 1733 C.civ. (0,35). Va putea doar angaja răspunderea contractuală a promitentului A (0,15).

e. dacă se desființează dreptul lui A se va pune problema efectelor desființării titlului acestuia față de B și a consecințelor pe care rectificarea înscrierii dreptului lui A le-ar produce în raport cu B. Va trebui analizată buna sau rea credință a lui B la încheierea contractului, precum și durata de timp a înscrierii dreptului lui A în cartea funciară, sub rezerva bune credințe a acestuia (0,25). Soarta contractului de locațiune va depinde de buna credință a locatarului. Dacă acesta a fost de bună credință, nu cunoștea motivul de nulitate al titlului locatorului, locațiunea va continua până la expirarea ei, dar nu mai mult de 1 an de la data desființării titlului locatorului (art. 1819 alin. 2 C.civ.). 0,25 puncte

f. nu există nici o piedică pentru înstrăinarea dreptului de proprietate de către cumpărătorul inițial în nici una dintre situațiile vizate (0,25). Dreptul va putea fi transmis doar în starea în care acesta a existat în patrimoniul înstrăinătorului, respectiv afectat de condiția rezolutorie a exercitării dreptului de răscumpărare

+ 1 punct din oficiu