

BAREM CONTRACTE SPECIALE – 1.09.2016

Subiectul nr. 1. – 1,25 puncte

a. Clauza contractuală nu este o clauză de arvună, întrucât pentru a fi vorba despre arvună, această împrejurare trebuie precizată în mod expres. Avem de a face cu o clauză penală cuprinsă într-o promisiune, contractul conținând totodată și o clauză rezolutorie (0,5).

b. Deși contractul cuprinde și o clauză rezolutorie, evident că este opțiunea promitentului cumpărător dacă va apela sau nu la această clauză. Promitentul cumpărător poate opta prin urmare pentru executarea silită a obligației promitentului-vânzător de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare. (0,5)

c. Promitentul cumpărător poate fi la rândul lui constrâns la executarea silită a obligației sale, nefiind vorba despre o clauză de arvună penalizatoare, obligația sa fiind însoțită doar de o clauză penală (0,25).

Subiectul nr. 2. – 2 puncte, câte 0,25 puncte fiecare enunț:

A.a. nu este o obligație de a da, transmiterea proprietății nefiind realizată prin remiterea bunului;

b. obligația de predare este consecutivă obligației cumpărătorului de a plăti prețul;

c. se execută la locul unde se afla bunul la momentul contractării (art. 1689 C.civ)

d. art. 1694 C.civ.

B.a. art. 2386 pct. 2 C.civ., dar nu pentru orice desființare, ci doar pentru cea provocată de neexecutare (nu și nulitate); sunt vizate doar bunurile imobile;

b. art. 2386 pct. 6 C.civ. în cazul bunurilor imobile; art. 1869 C.civ;

c. nu sunt prevăzute garanții legale entru creanța locatorului;

d. se păstrează chiar dreptul de proprietate de către vânzător, în mod convențional, rezerva proprietății fiind un mijloc de protecție mult mai eficient pentru vânzător decât o garanție reală;

Subiectul nr. 3. – 1,5 puncte

- art. 2260 C.civ.

Subiectul nr. 4. – 1,25 puncte

Prin tratamentul juridic diferit al celor două obligații:

- obligația de garanție pentru buna funcționare va subzista doar dacă o atare obligație este asumată de vânzător, sau dacă, în mod excepțional legea prevede în sarcina sa o asemenea obligație, în timp ce obligația de garanție pentru vicii ascunse există ca regulă;

- la garanția pentru buna funcționare vânzătorul este obligat să repare orice defecțiune apărută în termenul de garanție, în timp ce la garanția pentru vicii se garantează doar pentru viciile ascunse; la garanția pentru viciile ascunse viciul trebuie să existe cel puțin în germeni la momentul predării bunului, în timp ce la garanția pentru buna funcționare sunt vizate chiar și defecțiunile a căror cauză este ulterioară predării bunului vândut;

- efectele legale ale celor două garanții

Subiectul nr. 5. – 3 puncte

între părți a intervenit tacita relocațiune, ceea ce face ca regimul noului contract să fie cel specific contractelor pe durată nedeterminată. **(0,25 puncte)**. Specific contractelor pe durată nedeterminată este că el va putea fi denunțat în mod unilateral de părți, cu respectarea unui termen de preaviz **(0,25 puncte)**. Fiind un contract de locațiune în derulare, se ridică și problema dreptului de preemțiune al chiriașului prevăzut de art. 1828 C.civ. care s-ar exercita în condițiile prevăzute în materia contractului de vânzare-cumpărare **(0,5 puncte)**. Dacă locatarul nu înțelege să-și exercite dreptul de preemțiune, locatarul va trebui să părăsească spațiul, recunoscându-i-se dreptul de a rămâne în spațiu pe durata termenului de preaviz (60 de zile, chiria fiind plătită pentru o lună), **(0,25 puncte)**. Dacă nu ar preda spațiul închiriat, chiriașul nu va putea fi evacuat pe baza actului sub semnătură privată, chiar dacă acesta are dată certă, întrucât conform art. 1831 C.civ. evacuarea chiriașului nu se poate face decât în temeiul unei hotărâri judecătorești. **(0,5 puncte)** Chiriașul ar fi însă obligat să achite chiria convenită pe tot intervalul de timp până la predarea spațiului, precum și daune interese locatorului, începând cu data expirării duratei de preaviz (ex. diferența dintre chiria prevăzută în noul contract încheiat cu C și în cel încheiat cu A). **(0,25 puncte)**. S-ar mai ridica problema dacă garanția poate folosi lui A și sub aspectul daunelor interese pe care le-ar putea pretinde de la B, cunoscut fiind că pentru chiria datorată chiar și în cazul tacitei relocațiuni garanția se păstrează **(0,5 puncte)**. În ceea ce îl privește pe C acesta dacă a fost de bună-credință va putea angaja garanția pentru evicțiune a locatorului său A în varianta în care acesta nu îi predă imobilul **(0,5 puncte)**.