

Nume _____

Prenume _____

An, grupă _____; Timp: 90 min.

Examen. *Contracte speciale*. 28.01.2019

I. Încercuți **doar** răspunsul (răspunsurile) corect (corecte). 5p. = 0,33p. x 15 întrebări

1. Având în vedere că: „Atunci când cumpărătorul a păstrat bunul cumpărat plătind terțului evingător o sumă de bani (...) vânzătorul este liberat de urmările garanției (...) prin rambursarea către cumpărător a sumei plătite cu dobânda legală calculată de la data plății”:
 - a) textul se aplică și atunci când cumpărătorul a făcut doar o promisiune de plată către terț, cumpărătorul având posibilitatea de a solicita ca plata efectivă să fie făcută de vânzător;
 - b) cumpărătorul va obține invariabil în instanță obligarea vânzătorului să îi achite integral suma plătită de el pentru a evita evicțiunea;
 - c) vânzătorul, chiar dacă recunoaște că s-a produs evicțiunea, nu va fi automat ținut să îi ramburseze cumpărătorului o sumă egală cu cea achitată de acesta terțului.
2. În cazul contractului de rentă viageră cu titlu oneros:
 - a. dacă în contrapartida rentei se transmite nuda-proprietate asupra unui apartament, contractul va fi anulabil dacă arieratele rentei sunt inferioare veniturilor bunului;
 - b. în lipsa unui pact comisoriu în beneficiul debirentierului, doar credirentierul va putea solicita rezoluțiunea contractului;
 - c. creditorii credirentierului pot urmări renta chiar și parțial, sub rezerva de a nu fi fost declarată insesizabilă prin contract.
3. Contractul de antrepriză:
 - a) este un contract aleatoriu, deoarece antreprenorul acționează în executarea contractului pe riscul propriu;
 - b) devine invariabil aleatoriu atunci când părțile stabilesc că prețul va fi stabilit doar ulterior executării antreprizei;
 - c) devine aleatoriu atunci când beneficiarul asumă cu titlu de preț al lucrării, evaluate de părți la 40.000 EUR, transferul de proprietate asupra unui bun litigios al său, în valoare de 72.000 EUR.
4. Dispoziția potrivit căreia: „Vânzătorul rămâne răspunzător pentru datoriile moștenirii vândute” (art. 1751 C.civ.):
 - a. reprezintă o aplicație a art. 1695 alin. (1) C.civ.: „Vânzătorul este de drept obligat să îl garanteze pe cumpărător împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut”
 - b. își găsește aplicabilitatea în situația în care viciile moștenirii sunt aparente sau vânzătorul, deși le-a cunoscut, a omis să le menționeze
 - c. este în contradicție cu prevederile art. 1752 C.civ.: „Dacă nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este ținut să ramburseze vânzătorului toate sumele plătite de acesta din urmă pentru datoriile și sarcinile moștenirii, precum și sumele pe care moștenirea i le datorează acestuia din urmă”
5. Contractul intitulat de părți „rentă viageră” prin care se asumă plata la încheiere a sumei de 150.000 lei, respectiv plata unei sume lunare de 1000 lei pe durata vieții credirentierului în vârstă de 70 de ani, iar acesta din urmă îi transferă debirentierului dreptul de proprietate asupra unui imobil în valoare de 800.000 lei:
 - a) este nul ca rentă viageră;
 - b) nu poate fi sub nicio formă anulat pentru leziune;
 - c) este anulabil și dacă ar fi recalificat drept vânzare.
6. Mandatul:
 - a. este revocabil chiar dacă părțile au prevăzut că: „Prezentul mandat este irevocabil pe un termen de 6 luni calculat de la momentul încheierii contractului”
 - b. încheiat cu depășirea puterilor de reprezentare, va putea fi ratificat de mandant chiar și în situația în care terțul a fost de rea-credință, fiind complicele mandatarului la încheierea frauduloasă a contractului
 - c. fără reprezentare implică posibilitatea mandantului de a revendica bunurile mobile dobândite pe seama sa de către mandatarul care a acționat în nume propriu.

7. În cazul viciilor care afectează bunul vândut:
- garanția pentru vicii ascunse exclude garanția pentru buna funcționare;
 - ținând seama de gravitatea viciilor constatate, instanța, dacă apreciază de cuviință, va putea dispune un alt remediu decât cel de care se prevalează cumpărătorul;
 - garanția pentru vicii va opera doar dacă defectul exista deja la momentul predării bunului, spre deosebire de soluția regăsită în cazul contractului de locațiune.
8. În cazul în care X (vânzător) încheie o vânzare cu Y (cumpărător) cu privire la un motostivuator, iar ulterior Y închiriaza bunul lui Z, pentru o perioadă de 5 ani:
- dacă nu se prevede altfel în contractul de locațiune, Z poate subînchiria bunul sau chiar să cesioneze locațiunea;
 - dacă contractul de vânzare va fi anulat, locațiunea va continua să producă efecte juridice între Y și Z pentru cel mult un an, dacă Z a ignorat cauza de nulitate atunci când a contractat;
 - dacă Y ar înstrăina bunul către un terț, acesta va fi ținut să execute pe mai departe contractul de locațiune dacă – la momentul la care a cumpărat – motostivuatorul se găsea în curtea unui prieten al lui Z, căruia acesta i-l împrumutase pentru 3 zile.
9. În ipoteza în care A îl conferă lui B o procură autentică pentru a încheia în numele și pe seama sa o vânzare, având ca obiect cumpărarea unui teren agricol din comuna Apahida, în suprafață totală de 100 ha pentru prețul maximal de 500.000 euro, cu următoarea clauză „mandatarului îi revine un onorariu de 5% din diferența dintre suma de 500.000 euro și prețul vânzării”:
- având în vedere modalitatea de stabilire a onorariului, contractul este aleatoriu;
 - iar ulterior s-ar stabili că inclusiv prețul de 500.000 euro e lezionar, întrunirea condițiilor leziunii s-ar verifica exclusiv în persoana mandatarului;
 - acceptarea mandatului de către B nu trebuie să fie realizată în formă autentică.
10. Contractul de antrepriză se aseamănă cu contractul de vânzare prin aceea că:
- și cel dintâi poate avea efect translativ de proprietate;
 - ambele pot avea caracter aleatoriu;
 - ambele pot fi încheiate *intuitu personae*.
11. Textul legal care stabilește că: „Creditorii mandatarului nu pot urmări bunurile dobândite de acesta în nume propriu, dar pe seama mandantului, dacă mandatul fără reprezentare are dată certă și aceasta este anterioară luării oricărei măsuri asigurătorii sau de executare”:
- le conferă creditorilor mandatarului un drept de urmărire a bunului mandantului, care dobândește calitatea de fidejutor legal;
 - confirmă faptul că bunul dobândit în temeiul mandatului fără reprezentare trece prin patrimoniul reprezentantului;
 - confirmă faptul că efectele actului încheiat de mandatar se produc invariabil direct în patrimoniul mandantului.
12. Dacă A (proprietar) și B încheie un contract de împrumut:
- și obiectul înțelegerii îl reprezintă un autoturism, B va fi ținut să suporte toate cheltuielile reparațiilor bunului, intervenite pe durata executării contractului;
 - contractul e prezumat a avea caracter oneros dacă se împrumută bitcoin;
 - comodatarul va răspunde, ca regulă, chiar și pentru pierrea fortuită a bunului dacă intervine după scadența restituirii, fără ca bunul să fi fost restituit.
13. Într-un contract de vânzare cu plata prețului în rate:
- vânzătorul rămâne invariabil proprietar până la plata ultimei rate;
 - cumpărătorul preia invariabil riscul bunului, de la momentul predării, orice stipulație contrară fiind considerată nescrisă;
 - dacă proprietatea s-a transferat la cumpărător de la încheierea contractului, dar bunul a rămas la vânzător până la plata integrală a prețului, acesta din urmă este beneficiar al unui împrumut și nu poate schimba destinația bunului.
14. Contractul de întreținere poate:
- conține obligații specifice unui contract de antrepriză;
 - fi încheiat cu titlu gratuit, aplicându-i-se regulile din materia donației;
 - conține obligații specifice contractului de locațiune;
15. În materia contractului de antrepriză:
- bunul confecționat de antreprenor va fi indisponibilizat în patrimoniul beneficiarului, până la momentul îndeplinirii integrale a obligației de plată;
 - spre deosebire de vânzarea bunurilor perisabile, dacă bunul mobil confecționat nu este ridicat în termen de 6 luni de la data convenită pentru recepție, antreprenorul poate să vândă bunul la licitație publică, contractul valorând titlu executoriu;
 - beneficiarul are dreptul ca – pe propria cheltuială – să controleze în orice moment lucrările pe care le realizează antreprenorul.

II. Speța. 4p.

Dorind să petreacă sfârșitul de an la munte, A caută anunțuri on-line referitoare la posibilități de cazare. Îi atrage atenția anunțul postat de B, care – alături de mai multe poze – precizează următoarele: „*Închiriem cabană cu bucătărie, living și 3 dormitoare la prețul total de 400 EUR, pentru intervalul 26.12.2018 – 07.01.2019*”. A îl contactează pe B și îi propune încheierea contractului pentru intervalul 28.12 – 02.01, dar B arată că oferta prezintă interes pentru el doar la prețul de 400 EUR. Totodată, B îi transmite lui A că, odată încheiat contractul în condițiile date, îi va pune gratuit la dispoziție pe perioada sejurului cele două ATV-uri pe care le deține B. În aceste condiții, A acceptă varianta regăsită în oferta lui B și încheie contractul cu acesta la 12.11.2018, când cei doi se întâlnesc, semnează un înscris în dublu exemplar și A achită integral suma de 400 EUR.

a) La 13.11.2018 A îl sună telefonic pe X, prietenul său avocat. A precizează că oricum concediul său încetează în 2 ianuarie, deci nu ar dori să plătească prețul cabanei pentru întreg intervalul oferat. A știe cu aproximație, din știrile TV, că chiriașul ar avea posibilitatea de a renunța unilateral la contractul de închiriere și dorește să afle dacă, după încheierea contractului ar avea legal posibilitatea de a îl notifica pe locator în sensul că ar dori să renunțe la contract începând cu data de 3 ianuarie, pentru a reuși recuperarea prețului aferent zilelor 3 – 7 ianuarie. X îi spune că de principiu acest lucru e într-adevăr posibil pentru închirierea de locuințe, dar că în cazul dat termenul legal de preaviz de 15 zile ar trebui să curgă dinainte de începerea contractului (26.12.2018), ceea ce ar fi la limita legalității. Comentați.

A sosește împreună cu soția și alte două cupluri la cabană în data de 26.12.2018 și constată că unul dintre cele 3 locuri de parcare din curtea cabanei este ocupat de mai mulți saci cu nisip, depozitați de angajații Primăriei Municipiului TP. La solicitarea lui A, aceștia îi explică faptul că, în temeiul unei hotărâri de consiliu local (HCL), toți proprietarii de imobile cu front la stradă sunt obligați ca – la nevoie – să pună la dispoziția primăriei spațiu pentru depozitarea materialului antiderapant, contra unei despăgubiri de 35 EUR/zi.

Totodată, A este contactat de B, care îi solicită să permită preluarea unuia dintre ATV-uri de către fiul lui B, justificând prin aceea că – urmare a căderilor masive de zăpadă – mai mulți copaci s-au prăbușit pe partea carosabilă, făcând imposibilă degajarea drumului până la topirea zăpezii și împiedicând accesul cu autoturismul la casa lui B din localitatea TP. Locatorul B arată că și-a consultat avocatul și că acesta i-a explicat că, dat fiind faptul că i-a pus la dispoziție lui A cele două ATV-uri cu titlu gratuit, B este în drept – în condițiile legii române – să pretindă restituirea anticipată deoarece „are el însuși o nevoie urgentă și neprevăzută”.

b) În aceste condiții, A îl contactează și el pe X, dorind să afle următoarele: (i) dacă ar fi îndreptățit să pretindă el însuși sumele datorate de Municipiul TP, aferente zilelor în care a închiriat cabana; (ii) dacă ar putea să angajeze garanția lui B pentru evicțiunea parțială pe care a suferit-o ca urmare a imposibilității de folosire a locului de parcare și dacă probarea relei-credințe a lui B (care cunoștea HCL) ar agrava regimul răspunderii; (iii) dacă este ținut din punct de vedere legal să restituie ATV-ul conform solicitării lui B. Cum ar trebui să îl sfătuiască X?

În data de 29.12.2018 se defectează telescaunul care deservește pârtiile de schi din stațiunea TP. Având în vedere că achiziționase în 28.12 (vinerea) două abonamente la telescaun (unul cu 12 urcări, contra prețului de 100 lei și cel de-al doilea, „abonament de week-end” contra prețului de 280 lei), A se prezintă luna (31.12) la centrul de abonamente, pentru a i se restitui integral banii. Reprezentantii centrului arată că de pe primul abonament fuseseră utilizate 6 urcări și că, oricum, acesta este – conform regulamentului afișat la chioșcul de vânzare a abonamentelor – un abonament valid doar în ziua achiziționării, zi în care telescaunul a funcționat. Deci A nu poate pretinde restituirea prețului. În ce privește al doilea abonament, reprezentanții centrului precizează că, deși A a avut posibilitatea de a schia nelimitat în data de 28.12 folosind acest abonament, ei își arată întreaga bună-voință și sunt dispuși să îi restituie jumătate din prețul abonamentului.

c) Enervat, A îl contactează pe X și dorește să afle: (i) ce fel de vânzare e și dacă e valabilă vânzarea unui abonament „de week-end” care are ca obiect indefinit: „un număr nelimitat de urcări cu telescaunul”; (ii) dacă ar fi legal întemeiată pretenția de restituire a echivalentului din preț reprezentând cele 6 urcări nefolosite, respectiv cea de restituire integrală a prețului pentru abonamentul „de week-end”; (iii) dacă ar putea invoca rezilierea sau încetarea fortuită a locațiunii cabanei ca urmare a imposibilității de a mai schia, fiind subînțeles pentru ambele părți că închirierea cabanei într-o stațiune montană cu pârtie are drept finalitate practicarea sporturilor de iarnă.

d) Având în vedere că A a invitat cei patru prieteni la cabană, va avea B posibilitatea – dat fiind că ei au folosit în concret 2 dintre cele 3 dormitoare – să pretindă obligarea în solidar a acestora la plata eventualei diferențe de chirie neachitată de B? Motivați.

Rezolvare

B A R E M

Contracte speciale. 28.01.2019

I. (5p.)

- | | |
|---------------|----------------|
| 1. c) | 8. c) |
| 2. – | 9. c) |
| 3. c) | 10. a), b), c) |
| 4. – | 11. b) |
| 5. a), c) | 12. c) |
| 6. a), b), c) | 13. – |
| 7. c) | 14. a), c) |
| | 15. c) |

II. (4p.)

a) sfatul lui X este eronat: legea îi conferă într-adevăr chiriaşului dreptul de denunţare unilaterală a contractului de locaţiune încheiat pe durată determinată doar în cazul închirierilor de locuinţe; în speţă, obiectul contractului de închiriere îl reprezintă o casă de vacanţă, nicidecum imobilul în care A îşi are locuinţa.

Prin urmare, A nu are – în temeiul legii – posibilitatea de a denunţa unilateral contractul de locaţiune, fiind irelevante referirile la termenele legale de preaviz. **(0,25p.)**

Aprecierea lui X că eventualul termen de preaviz ar putea să curgă doar după începerea executării contractului e de asemenea eronată.

b)

(i) A nu este îndreptăţit să pretindă el însuşi – direct de la Municipiul TP sau de la B (după ce acesta le-ar fi încasat) – sumele respective; aceste sume sunt datorate în contul restrângerii exerciţiului dreptului de proprietate, iar creditorul lor este – conform HCL – proprietarul terenului (sau eventualul titular al unui dezmembrământ).

Depozitarea materialului antiderapant nu restrânge vreun drept al lui A, pentru simplul fapt că acesta deţine – în temeiul contractului de locaţiune – exclusiv un drept de creanţă, nicidecum un drept real asupra terenului. În fapt, depozitarea materialului antiderapant îl pune de debitor (B) în imposibilitate de a îşi executa (în parte) obligaţia de a pune imobilul (teren şi construcţie) la dispoziţia locatarului. Având în vedere că B este cel care suportă riscul imposibilităţii fortuite de executare a propriei obligaţii (cu consecinţa că i s-ar putea solicita reducerea chiriei etc.) nu există nicio raţiune pentru ca suma compensatorie să i se cuvină lui A. **(0,5p.)**

Nu poate fi aplicabil prin analogie nici art. 1642 C.civ.: „Dacă bunul supus restituirii a pierit fortuit, debitorul obligaţiei de restituire este liberat de această obligaţie, însă el trebuie să cedeze creditorului, după caz, fie indemnizaţia încasată pentru această pierire, fie, atunci când nu a încasat-o încă, dreptul de a primi această indemnizaţie.”, deoarece acesta se referă la obligaţia de restituire tot către titularul unui drept real.

(ii) în materia contractului de locaţiune este exclusă invocarea garanţiei pentru evicţiune (şi, implicit, a regulilor aferente acesteia, din materia contractului de vânzare), pentru simplul fapt că chiriaşului nu îi este transmis un drept preexistent: doar în contractele translativ de drepturi/ situaţii juridice preexistente poate fi pusă în discuţie garanţia pentru evicţiune, deoarece doar în cazul lor eficacitatea depinde de o situaţie juridică anterioară: existenţa prealabilă a dreptului în patrimoniul înstrăinătorului (v. şi art. 1651 C.civ.: „Dispoziţiile prezentului capitol privind obligaţiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligaţiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept”); în ce îl priveşte, chiriaşul nu poate fi evins – adică lipsit de dreptul de locaţiune – pe motiv că acest drept nu i-ar fi aparţinut anterior locatorului, pentru simplul fapt că e vorba despre un drept nou, constituit prin contract (*dacă locatorul este evins, atunci*

intră în discuție imposibilitatea acestuia de a executa obligația față de chiriaș, fără ca acesta din urmă să își piardă însuși dreptul de creanță). (0,25p.)

(iii) A nu este ținut să restituie anticipat ATV-ul, la solicitarea lui B. Aceasta deoarece contractul prin care s-a asigurat, în lipsa unei contraprestații, folosința ATV-urilor nu este un contract de comodat, astfel cum ar sugera B, pentru simplul fapt că nu este încheiat cu titlu gratuit. În timp ce contractul de comodat este invariabil un act juridic dezinteresat, contractul referitor la ATV-uri nu este nicidecum încheiat de B fără ca acesta să urmărească un interes economic: B face oferta de a încheia acest contract tocmai pentru a-l determina pe A să încheie contractul de locațiune în condițiile propuse de B. Așadar, atunci când a oferit folosința ATV-urilor, B a urmărit un beneficiu patrimonial, care urma a fi obținut din încheierea unui contract distinct (locațiunea). În aceste condiții, contractul dintre A și B referitor la folosința ATV-urilor este un contract oneros nenumit și unilateral (cauza obligației de a asigura folosința ATV-urilor găsindu-se în afara contractului), căruia nu i se aplică regulile speciale din materia contractului de comodat. (0,75p.)

c)

(i) nu este vorba despre un contract de vânzare, ci despre un contract de antrepriză; contractul este valabil, în condițiile în care prestația asumată de antreprenor este determinată (ceea ce nu se cunoaște e doar felul în care clientul va dori să beneficieze de contract: numărul de urcări cu telescaunul pe care le va solicita în concret); (0,25p.)

(ii) în ce privește abonamentul cu 12 urcări: A nu poate să solicite suma pe care o apreciază ca echivalentă a celor șase neutilizate: prin contractul de antrepriză i s-a pus la dispoziție un serviciu – pentru un anumit interval de timp, iar el este ținut să achite prețul aceluși serviciu indiferent că a ales să nu îl folosească, în tot sau în parte.

Regulamentul afișat – chiar dacă este un act juridic unilateral – conține condițiile de contractare avute în vedere de antreprenor atunci când face oferta publică către persoanele interesate. Prin achiziționarea abonamentului, clientul își exprimă consimțământul la încheierea contractului în condițiile stipulate în regulament. (0,5p.)

în ce privește abonamentul de week-end: A poate solicita restituirea integrală a sumei achitate: achiziționarea acestui tip de abonament implică formarea unui contract de antrepriză cu caracter aleatoriu, care a fost încheiat de A tocmai în considerarea șansei de a utiliza un număr de servicii din partea antreprenorului care să valoreze mai mult decât prețul antreprizei (desigur, A asumă și riscul unei accidentări, a deteriorării vremii etc. care l-ar împiedica să beneficieze de serviciile antreprenorului chiar în limita sumei achitate). Defectarea telescaunului este un eveniment care nu intră între riscurile asumate de A. Producerea acestui eveniment împiedică executarea obligației asumate de antreprenor (punerea la dispoziția clientului a unui număr nelimitat de servicii identice) și face să dispară elementul aleatoriu în considerarea căruia a încheiat A acest tip de contract. Având în vedere că antreprenorul acționează pe riscul propriu și, de altfel, nu a demonstrat existența lipsei propriei culpe în întreținerea instalației, contractul este caduc pentru dispariția cauzei, fiind desființat cu efect retroactiv (cât timp elementul alea a reprezentat cauza din perspectiva clientului, e exclusă o desființare doar pentru viitor, chiar dacă e vorba despre prestații cu executare succesivă: elementul alea e unic/ unitar, iar dispariția lui face irelevantă pentru A executarea de până la momentul respectiv). (0,75p.)

(iii) A nu poate invoca rezilierea/ caducitatea contractului de locațiune ca urmare a defectării telescaunului: părțile nu au introdus în contract motivul care l-a determinat pe A să aleagă stațiunea montană TP: practicarea sporturilor de iarnă; în aceste condiții, motivul rămâne irelevant, pentru eficacitatea contractului contând doar cauza imediată: asigurarea folosinței imobilului. (0,5p.)

d) B nu ar avea posibilitatea de a se îndrepta (cu o acțiune directă sau în alt mod) împotriva prietenilor invitați de A să petreacă sejurul alături de el în cabană: aceștia nu au calitatea de sublocatari/ cesionari parțiali ai contractului de locațiune; între ei și A nu se încheie un contract: lipsește intenția lui A de a produce efecte juridice, fiind așadar vorba despre un act non-juridic dezinteresat din partea lui A; prin urmare, e exclusă aplicarea, în ceea ce îi privește, a regimului juridic specific sub-locatarilor. (0,25p.)