Nume.....Prenume.....Grupa.....

EXAMEN DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE – seria I, 04.02.2020

1. Pactul de preferință și promisiunea unilaterală de vânzare au în comun următoarele:
a. ambele trebuie să conțină elementele contractului preconizat a se încheia (bunul vândut, preț);
b. nerespectarea promisiunii din pactul de preferință, ca de altfel și din promisiune, permite beneficiarului pactului/promisiunii să ceară pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare;
c. ambele duc la indisponibilizarea bunului care constituie obiectul lor;
d. ambele sunt contracte unilaterale;

2. În cazul unei promisiuni unilaterale de cumpărare, dacă mai înainte ca promisiunea să fi fost executată intervine înstrăinarea bunului de către beneficiarul promisiunii de cumpărare:
a. obligația promitentului se va considera stinsă;
b. obligația promitentului nu va fi afectată;
c. obligația promitentului va putea fi executată silit prin pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare;
d. contractul încheiat cu terțul contractant va fi anulat la cererea creditorului obligației;

3. Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract este posibilă în următoarele situații:
a. A i-a promis lui B, că îi va lăsa în continuare la dispoziție autoturismul său, cu titlu gratuit, pentru a merge în concediu cu mașina, ulterior acestei înțelegeri verbale A revenind asupra deciziei luate;
b. chiar dacă partea care refuză încheierea contractului de vânzare invocă existența unui pact comisoriu în antecontract, care prevede desființarea automată a antecontractului, fără nici o formalitate și fără punere în întârziere, dacă o parte refuză să încheie contractul preconizat;
c. a trecut mai mult de 6 luni de la data la care ar fi trebuit încheiat contractul de vânzare (promitentul cumpărător a preluat bunul cu ocazia încheierii antecontractului);
d. creditorul unei promisiuni unilaterale de cumpărare a înstrăinat unu terț bunul asupra căruia poartă promisiunea;

4. Identificați în variantele de mai jos clauza care stabilește o arvună penalizatoare (de dezicere) într-o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare (nu există alte clauze contractuale relevante sub aspectul solicitat):
a. „Promitentul-vânzător se obligă a se prezenta la notar pentru perfectarea vânzării la termenul stabilit, sub sancțiunea plății unei sume de 20.000 euro către promitentul cumpărător, în caz de neprezentare";
b. „Fiecărei părți i se recunoaște dreptul de a denunța contractul, cu consecința obligației de a achita o sumă de 15.000 euro celeilalte părți";
c. „În cazul în care promitentul vânzător nu se va prezenta la notar la termenul stabilit pentru încheierea vânzării va restitui dublul sumei primite cu titlu de arvună de la promitentul cumpărător, iar dacă promitentul cumpărător nu se va prezenta la notar pentru perfectarea vânzării pierde arvuna achitată la data semnării prezentei promisiuni";

5. În cazul vânzării cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate în favoarea vânzătorului până la momentul plății prețului de către cumpărător:
a. neplata unei rate, indiferent de cuantumul acesteia, permite vânzătorului să opteze pentru rezoluțiunea vânzării;
b. riscul bunului este transmis cumpărătorului din momentul predării, chiar dacă acesta nu are calitatea de proprietar;
c. dacă se ajunge la rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, vânzătorul poate solicita o compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător;
d. dacă se ajunge la rezoluțiunea vânzării și s-a convenit ca sumele încasate cu titlu de rate să rămână vânzătorului, instanța va putea totuși reduce aceste sume;

6. În cazul vânzării cu opțiune de răscumpărare:
a. neexercitarea de către vânzător a opțiunii de răscumpărare în termenul convenit consolidează contractul;
b. contractul de vânzare cuprinde implicit o promisiune unilaterală de vânzare, de la cumpărător spre vânzătorul inițial;
c. moștenitorii beneficiarului dreptului de răscumpărare vor putea exercita această opțiune, chiar dacă părțile contractante nu au stabilit o asemenea posibilitate;
d. dacă se exercită opțiunea, vânzătorul este obligat să respecte - pentru cel mult un an - contractele de locațiune opozabile încheiate de cumpărător cu terțe persoane;

7. În cazul vânzării unui bun ce urmează să fie confecționat de vânzător în viitor:
a. vânzarea este una aleatorie, chiar dacă părțile au privit ca o certitudine realizarea bunului;
b. dacă părțile instituie o clauză de arvună confirmatorie, vânzătorul are facultatea de a nu executa în mod legal contractul, restituind dublul arvunei primite;
c. nerealizarea bunului din motive imputabile vânzătorului poate atrage rezoluțiunea contractului;
d. proprietatea bunului se poate transmite cumpărătorului și la un alt moment decât cel al realizării bunului;

8. În măsura în care un cetățean străin care nu are dreptul de a dobândi proprietatea asupra unor terenuri în România dorește totuși să dobândească un asemenea drept, el are această posibilitate:
a. prin intermediul unui mandatar, dacă mandatul este cu reprezentare;
b. prin intermediul unui mandatar, dacă mandatul este fără reprezentare;
c. în ipoteza în care ar dobândi bunul prin licitație publică, în caz de vânzare silită;

9. În cazul ratelor de rentă viageră:
a. în lipsă de stipulație contrară, ele sunt datorate la același cuantum, inițial convenit, până la decesul ultimului credirentier, chiar și după decesul unuia dintre aceștia;
b. credirentierul dintr-un contract cu titlu oneros beneficiază de garanții legale reale care-i garantează plata ratelor;
c. pentru a se asigura plata lor este posibilă – în caz de neexecutare a obligației de plată - sechestrarea și vânzarea bunurilor debirentierului, până la concurența unei sume suficiente pentru plata lor în viitor;
d. dacă se ajunge la rezoluțiunea contractului pentru neplata ratelor de rentă, debirentierul va reprimi ratele de rentă plătite;

10. **În cazul în care A,B și C sunt coproprietari în cote de câte 1/3 asupra unui bun mobil:**
a. vânzarea bunului, realizată cu acordul tuturor coproprietarilor, este valabilă și fără redactarea unui înscris constatator al vânzării;
b. vânzarea încheiată de unul dintre ei - având ca obiect cota exclusivă de proprietate - este o vânzare validă;
c. vânzarea făcută de unul dintre ei cu privire la întregul bun individual determinat, fără ca ceilalți să o ratifice mai apoi, permite cumpărătorului să mențină vânzarea pentru cota de proprietate a vânzătorului și să solicite reducerea prețului proporțional cu cota-parte pe care nu a dobândit-o;

11. **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. 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;

12. Mandatul acordat unei persoane pentru cumpărarea unui teren de 3 hectare cu destinație agricolă din extravilanul localității Feleacu pentru prețul maxim de 10.000 lei:
a) nu ar putea fi revocat printr-un înscris sub semnătură privată;

b) mandantul ar putea ratifica vânzarea încheiată cu depășirea puterilor de reprezentare chiar și în ipoteza în care terțul vânzător a fost de rea-credință, cunoscând încălcarea mandatului;

c) în lipsă de stipulație contrară, mandatarul este îndreptățit să-și substituie o persoană pentru executarea mandatului;

d) din enunțul grilei rezultă indubitabil că mandatarul trebuie să execute mandatul încredințat cu diligența unui bun proprietar;

13. Perfectarea unui contract de antrepriză de lucrări de construcții cu plata prețului în rate:

a) atrage transferul dreptului de proprietate la momentul achitării integrale a prețului;

b) lipsa consimțământului părților asupra prețului atrage nevalabilitatea convenției;

c) riscurile asupra construcției se transferă de la antreprenor la beneficiar la momentul recepției, chiar dacă la acel moment antreprenorul nu a încasat prețul integral;

d) permit beneficiarului să invoce obligația de garanție a antreprenorului contra viciilor ascunse chiar dacă prețul antreprizei nu a fost achitat integral;

14. În cazul contractului de mandat:

a) mandantul are o acțiune directă împotriva celui care l-a substituit pe mandatar în executarea mandatului, chiar dacă substituirea nu a fost autorizată;

b) mandatarul are dreptul de a pretinde onorariul chiar dacă mandatul nu mai poate fi executat din cauze neimputabile lui;

c) mandatul acordat pentru introducerea unei acțiuni în justiție trebuie să fie special și să îmbrace forma autentică notarială sub sancțiunea nulității;

15. În cazul perfectării unui contract de împrumut:

a) în anumite condiții, dacă obiectul convenției este neconsumptibil, se poate pretinde restituirea bunului de către cel care l-a dat, chiar și înainte de expirarea termenului contractual de restituire;

b) cu titlu oneros, contractual este de fapt unul de locațiune;

c) comodatarul nu va putea opune legal vreun drept de retenție pentru cheltuielile ce incumbă comodantului;

d) sub sancțiunea anulării contractului, părțile trebuie să determine durata împrumutului;

16. Dacă se asumă de antreprenor obligația de a edifica o construcție conform autorizației pentru prețul de 75.000 euro:

a) în lipsă de stipulație contrară, beneficiarul este obligat să plătească prețul la data finalizării integrale a lucrării;

b) beneficiarul are dreptul de a verifica pe propria cheltuială modalitatea de îndeplinire a obligațiilor de către antreprenor;

c) decesul beneficiarului nu va conduce la încetarea contractului;

d) dacă construcția piere fortuit înainte de recepție, antreprenorul este obligat să o refacă fără a putea pretinde o plată suplimentară;

17. Convenția prin care A pune la dispoziția lui B o pădure de 10 ha, proprietatea sa, pentru exploatarea de către B a unei cantități de 1.000 m³ de lemne, într-o perioadă de 6 luni de zile, în schimbul plății de către B a unei sume de 50.000 EUR este:

a. un contract de locațiune;

b. un contract de vânzare a unor bunuri de gen;

c. un contract de antrepriză;

d. contractul prezentat este un contract aleatoriu.

18. În cazul exercitării dreptului de preempţiune pentru cumpărarea unui bun:
a. vânzătorul răspunde faţă de cumpărătorul iniţial, de bună-credinţă, pentru evicţiunea ce rezultă din exercitarea preemţiunii;
b. preemptorul este ţinut la plata preţului în cadrul termenului prevăzut în favoarea cumpărătorului iniţial;
c. contractul iniţial se desfiinţează retroactiv;
d. preemptorul trebuie să solicite anularea contractului iniţial;

19. La momentul încheierii unui contract de vânzare-cumpărare între A şi B având ca obiect un bun imobil, vânzătorul A îl informează pe B despre posibila existenţă a unui drept real accesoriu asupra bunului de care s-ar putea bucura C. Într-o asemenea situaţie:
a. în măsura în care C va promova o acţiune pentru recunoaşterea dreptului său faţă de B, acesta (B) este îndreptăţit să refuze temporar plata preţului datorat, prin ipoteză, către A;
b. nu va exista în sarcina lui A obligaţia de garanţie contra evicţiunii faţă de B, chiar dacă părţile nu au stipulat în mod expres o clauză contractuală exoneratoare de această obligaţie, pentru evicţiunea provenită de la C;
c. dacă B a plătit terţului C o sumă de bani pentru satisfacerea dreptului acestuia, B va putea solicita rambursarea acestei sume de la A, chiar şi în absenţa unei stipulaţii contractuale;
d. dacă B va fi obligat prin hotărâre judecătorească la recunoaşterea dreptului lui C, B va putea solicita instanţei obligarea lui A la plata unor daune interese pentru acoperirea prejudiciului suferit;

20. **Obligaţia legală de garanţie contra viciilor ascunse ce incumbă vânzătorului:**
a. poate coexista cu obligaţia convenţională de garanţie de bună funcţionare a bunului;
b. poate fi invocată de cumpărător doar dacă viciul se iveşte şi descoperă (ulterior vânzării) în termen de 1 an de la data predării bunului mobil, obiect al contractului, nu şi în ipoteza în care viciul ar apărea după această dată;
c. va fi funcţională în raport cu un cumpărător profesionist, doar dacă existenţa viciilor este comunicată vânzătorului de către cumpărător, în termen de două zile de la data descoperirii lor;
d. va funcţiona numai dacă viciile nu puteau fi descoperite – la data predării bunului - de un cumpărător prudent şi diligent, fără asistenţă de specialitate;

21. **În ipoteza în care intervin transmisiuni succesive ale unui bun, de la proprietarul A, trecând prin patrimoniul lui B şi C, ajungând în final la D, sunt corecte următoarele enunţuri:(menţiune: ca regulă, în contractul de donaţie nu funcţionează obligaţia de garanţie contra evicţiunii)**
a. dacă bunul a fost donat de la A la B, iar mai apoi prin vânzări succesive a ajuns în proprietatea lui D, D va putea angaja obligaţia de garanţie contra evicţiunii împotriva oricăruia dintre cei trei proprietari anteriori menţionaţi (A, B, C), dacă dreptul terţului evingător este anterior dreptului lui A;
b. dacă bunul a fost vândut de A lui B pentru preţul de 20.000 lei, donat de B lui C şi vândut de C către D pentru preţul de 22.000 lei, D va putea solicita suma de 22.000 lei de la A, pe calea acţiunii directe, dacă dreptul terţului evingător este anterior dreptului lui A;
c. în ipoteza în care bunul a fost donat lui D de către C, iar între A şi B, B şi C dreptul de proprietate a fost transmis prin intermediul unor vânzări, D va putea angaja obligaţia de garanţie a lui A, chiar dacă nu dispune de o astfel de acţiune împotriva lui C, desigur dacă dreptul terţului evingător este anterior dreptului lui A;
d. dacă vânzătorul A s-a exonerat conform contractului de vânzare încheiat cu B de obligaţia de garanţie contra evicţiunii, iar mai apoi, prin vânzări succesive (B, C) bunul a ajuns la D, D va avea acţiune directă împotriva lui A, clauza de exonerare înscrisă în contractul dintre A şi B neputând fi invocată în raport cu D. (dreptul terţului evingător este anterior dreptului lui A);

22. **Vânzătorul unui bun mobil, fără termen de plată, dacă nu încasează preţul:**
a. va putea promova în termenul general de prescripţie acţiunea în rezoluţiunea contractului de vânzare;
b. poate formula declaraţia de rezoluţiune unilaterală a contractului pentru neplată în termen de 15 zile de la data predării bunului vândut, chiar dacă cumpărătorul nu a fost pus în întârziere, doar dacă bunul se află la cumpărător şi nu a suferit transformări;

c. declarând în termenul legal rezoluțiunea unilaterală a contractului va evita concursul celorlalți creditori ai cumpărătorului pentru bunul în cauză;
d. beneficiază de un privilegiu legal special, pentru încasarea prețului, indiferent de persoana cumpărătorului;

23. **Contractul de vânzare a unei moșteniri:**
a. trebuie încheiat în formă autentică pentru a fi valabil, chiar dacă nu există bunuri imobile în moștenire;
b. are ca efect transmiterea dreptului de opțiune succesorală către cumpărător;
c. cumpărătorul va fi considerat moștenitor al defunctului în locul vânzătorului;
d. face de drept opozabile drepturile cumpărătorului terțelor persoane;

24. **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 de terți după data predării bunului;
c. vânzătorul/locatorul nu vor putea fi obligați la plata de daune-interese în favoarea cumpărătorului/locatarului decât în ipoteza în care vânzătorul/locatorul avea cunoștință de existența viciilor;
d. aplicarea remediului adecvat va fi cel pretins de cumpărător/locatar, fiecare dintre ei dispunând de un drept discreționar în alegerea acestuia.

25. **Lipsa vreunei referiri la preț (echivalent al prestației cocontractantului) determină nevaliditatea contractului dacă în speță este vorba despre:**
a. un contract de antrepriză;
b. un contractul de mandat constituit cu titlu oneros;
c. un contract de rentă viageră constituit cu titlu oneros;
d. un contract de vânzare a unor bunuri în care este implicat ca vânzător o persoană care vinde în mod obișnuit acele bunuri;

26. **Acțiunea specială în revocarea contractului de întreținere:**
a. poate fi promovată în condițiile dreptului comun ale acțiunii revocatorii;
b. poate fi promovată doar într-un termen de 3 ani de la data încheierii contractului;
c. permite instanței să-l constrângă pe debitorul întreținerii, contrar voinței sale, să asigure alimente persoanei față de care întreținutul are această obligație legală;
d. poate fi promovată doar dacă contractul de întreținere este cu titlu oneros;

27. **Sunt lovite de nulitate relativă următoarele contracte:**
a. vânzarea încheiată personal de un minor, în calitate de vânzător, și tutorele său, în calitate de cumpărător;
b. vânzarea în care prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit;
c. vânzarea încheiată între un avocat, în calitate de cumpărător, și clientul său, în calitate de vânzător; dacă obiectul vânzării îl constituie un drept litigios, aflat în curs de soluționare pe rolul instanței unde avocatul își desfășoară de regulă activitatea;
d. pactul de preferință în care nu este indicat prețul la care s-ar încheia contractul;