

Nume Prenume Gupă

EXAMEN DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE – Seria I – 02.09.2024 – V1

Indicați în foaia alăturată varianta/variantele de răspuns corecte. Una, niciuna sau mai multe variante de răspuns pot fi corecte (inclusiv toate)!

1. În cazul vânzării unui bun mobil:

a. vânzătorul va putea legal declara rezoluțiunea unilaterală a contractului, în termen de 15 zile de la predare, în ipoteza în care termenul stabilit în contract pentru realizarea plății s-a împlinit, fără ca plata să fi fost făcută, fără a fi necesară punerea în întârziere a cumpărătorului, precum și să ceară restituirea bunului, dacă acesta se află încă în posesia cumpărătorului și nu a suferit modificări, evitând astfel concursul creditorilor cumpărătorului;

b. atunci când acesta este un bun viitor, părțile pot prevedea ca transferul dreptului de proprietate să aibă loc la un alt moment decât acela al realizării bunului;

c. în lipsă de stipulație contrară, obligația de plată a prețului ce incumbă cumpărătorului va trebui executată simultan cu obligația de predare a bunului ce incumbă vânzătorului;

2. În materia promisiunilor de a contracta sunt adevărate următoarele afirmații:

a. în cazul promisiunii unilaterale de cumpărare a unui bun individual determinat, dacă creditorul înstrăinează bunul vizat de promisiune, celălalt cocontractant poate opta pentru anularea vânzării încheiate și pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare;

b. în lipsă de stipulație contrară, sumele plătite în temeiul unei promisiuni de vânzare reprezintă un avans din prețul convenit;

c. dreptul la acțiune pentru perfectarea contractului de vânzare se prescrie în termen de 3 ani de la data la care contractul de vânzare trebuia încheiat.

3. În materia contractului de antrepriză:

a. beneficiarul este ținut să achite prețul antreprizei la momentul recepției lucrării, în lipsa unor norme convenționale contrare;

b. dacă unui terț nu îi sunt plătite materialele comandate de antreprenor pentru realizarea lucrării, terțul, în temeiul unei acțiuni directe, se va putea îndrepta împotriva beneficiarului pentru recuperarea prețului;

c. beneficiarul răspunde ca și comitent pentru faptele păgubitoare ale antreprenorului său, fiind obligat să repare prejudiciile cauzate de acesta, prilejuite de derularea contractului de antrepriză;

4. În situația în care părțile unui contract de vânzare convin ca prețul să fie determinat de un terț desemnat de aceștia:

a. contractul este nul dacă părțile nu fixează și criteriile după care să se stabilească prețul;

b. contractul este valabil din chiar momentul acordului de voință, iar nu doar din momentul stabilirii prețului de către terț;

c. dacă prețul nu a fost determinat în termen de un an de la data încheierii contractului, contractul va fi lipsit de efecte juridice, afară de cazul în care părțile au convenit un alt mod de determinare a prețului;

5. În cazul în care A cumpără de la B prin act autentic un apartament în Cluj-Napoca pentru prețul de 80.000 EUR din care achită doar 20.000 EUR:

a. A, care și-a înscris dreptul de proprietate în cartea funciară, poate înstrăina imobilul către un terț, C, chiar dacă – la momentul la care ar încheia actul de înstrăinare – nu ar fi achitat prețul integral al imobilului către B;

b. ipoteca legală a vânzătorului B există doar atât timp cât bunul se află în proprietatea cumpărătorului;

c. A poate suspenda obligația de plată a diferenței de preț dacă află (ulterior încheierii contractului) de existența unei cauze de evicțiune, chiar și în ipoteza în care părțile au exclus în mod valid funcționarea obligației de garanție contra evicțiunii a vânzătorului;

6. Excepția de garanție consacrată de legiuitor în materia obligațiilor vânzătorului:

a) poate fi invocată de cumpărător ca mijloc de apărare față de pretențiile formulate de un terț (față de contract) și care l-ar împiedica pe cumpărător în stăpânirea netulburată a bunului, dar numai dacă dreptul terțului este născut anterior datei vânzării, iar cumpărătorul nu a cunoscut cauza de evicțiune la momentul contractării;

b) nu poate fi opusă moștenitorului legal rezervatar al vânzătorului care pretinde că actul aparent de vânzare reprezintă în realitate o donație deghizată care îi afectează rezerva succesorală;

c) produce aceleași efecte juridice, dacă va fi găsită întemeiată apărarea formulată de cumpărător pe baza ei, ca și chemarea în garanție a vânzătorului;

7. Rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare ar putea fi obținută pe cale judiciară:

a. de vânzător, în caz de neplată a prețului, doar atât timp cât bunul vândut se află în proprietatea cumpărătorului, nu și în ipoteza în care cumpărătorul, la rândul lui, l-ar fi înstrăinat anterior promovării acțiunii;

b. de cumpărător, în cazul în care bunul cumpărat ar fi fost afectat de vicii ascunse la momentul predării, chiar dacă la data promovării acțiunii în rezoluțiune bunul nu mai exista, acesta pierind datorită forței majore survenită ulterior predării;

c. de cumpărătorul care, descoperind viciile ascunse ale bunului cumpărat, omite să le aducă la cunoștința vânzătorului într-un termen rezonabil, dar promovează acțiunea în rezoluțiune cu câteva zile anterior expirării termenului de prescripție prevăzut de lege;

8. În situația în care prețul dintr-un contract de vânzare:

a. este derizoriu, respectiva convenție va fi întotdeauna considerată ca reprezentând o donație deghizată;

b. nu a fost plătit de cumpărător pentru bunul imobil cumpărat la termenul convenit, chiar dacă în contract a fost stipulată punerea de drept în întârziere a cumpărătorului pentru neplata prețului la termen, va putea fi achitat și ulterior expirării termenului stabilit, atât timp cât cumpărătorul nu a primit declarația de rezoluțiune din partea vânzătorului;

c. nu a fost achitat de cumpărător, conform obligației asumate, la data preluării autoturismului cumpărat, dobânda la suma datorată ca preț va putea fi pretinsă de vânzător, de regulă, doar de la data formulării cererii de chemare în judecată pentru plata prețului;

9. Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare cu privire la un imobil (ca formă de executare silită a obligațiilor născute din antecontract):

a. este împiedicată de existența în antecontractul de vânzare-cumpărare a unui pact comisoriu care ar prevedea desființarea de plin drept a antecontractului, fără nicio formalitate (debitorul fiind pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării), pentru situația în care debitorul contractual nu s-ar prezenta la notar pentru perfectarea contractului autentic de vânzare;

b. este posibilă în ipoteza în care între A și B a fost încheiat un pact de opțiune valabil privind vânzarea imobilului, iar ulterior ridicării opțiunii de către B în condițiile legii, A nu mai este de acord cu vânzarea;

c. va putea fi obținută de partenerul contractual chiar și în ipoteza în care antecontractul de vânzare conține o clauză de dezicere, iar titularul dreptului de dezicere, constituit cu titlu gratuit, a înțeles să se dezică de antecontractul de vânzare;

10. Sunt lovite de nulitate absolută următoarele contracte:

a. vânzarea în care prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit;

b. 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;

c. pactul de preferință în care nu este indicat prețul la care s-ar încheia contractul;

11. În cazul contractului de mandat:

a. mandantul are în toate cazurile o acțiune directă împotriva persoanei pe care mandatarul și-a substituit-o în executarea mandatului;

b. dacă mai mulți mandatar au acceptat același mandat și s-a stipulat că vor lucra împreună, mandantul va fi obligat de actele încheiate de un singur mandatar;

c. care nu conține un termen stipulat de părți, mandatul încetează în termen de 5 ani de la data încheierii lui;

12. În ipoteza în care obligația de plată a prețului este afectată de un termen:

a. vânzătorul poate suspenda îndeplinirea obligației de predare, dacă garanțiile acordate vânzătorului pentru plata prețului s-au diminuat după încheierea contractului, cât timp cumpărătorul nu acordă garanții îndeostulătoare că va plăti prețul la termenul stabilit;

b. vânzătorul poate suspenda îndeplinirea obligației de predare, chiar și în ipoteza în care avea cunoștința despre starea de insolvabilitate a cumpărătorului încă de la data încheierii contractului, iar această stare nu s-a agravat în mod substanțial până la data la care ar trebui să predea bunul;

c. obligația de predare a vânzătorului nu poate deveni exigibilă anterior expirării termenului pentru plată, nici chiar în ipoteza în care părțile convin ca predarea să aibă loc la data încheierii contractului;

13. Contractul de locațiune de drept comun va înceta de drept:

a. la data decesului locatarului în cazul locațiunii încheiate pe durată nedeterminată;

b. la data înstrăinării bunului dat în locațiune, dacă în contractul de vânzare-cumpărare s-a stipulat acest lucru;

c. la data înstrăinării bunului dat în locațiune, cu excepția situației în care locatarul este de bună-credință, ipoteză în care va continua pentru un termen de cel mult 1 an de la data înstrăinării;

14. În cazul vânzării cu rezerva dreptului de proprietate în favoarea vânzătorului până la momentul plății prețului de către cumpărător, conform normelor legale:

a. riscul bunului este transmis cumpărătorului din momentul predării, chiar dacă acesta nu are calitatea de proprietar;

b. neplata unei rate, indiferent de quantumul acestuia, permite vânzătorului să opteze pentru rezoluțiunea vânzării;

c. dacă se ajunge la rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului, vânzătorul poate solicita o compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător;

15. Pactul de opțiune în materia vânzării unui bun mobil:

a. este anulabil dacă părțile nu au prevăzut un termen în care opțiunea să poată fi exercitată;

b. presupune determinarea/determinabilitatea prețului din chiar momentul încheierii pactului;

c. este întotdeauna un act juridic bilateral;

16. În cazul unui mandat fără reprezentare, ce are ca obiect încheierea unei vânzări cu privire la un imobil:

a. dacă mandatarul refuză transmiterea imobilului către mandant, acesta poate solicita instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de act translativ;

b. dacă este oneros, mandantul este obligat să plătească mandatarului remunerația, chiar dacă, fără culpa mandatarului, mandatul nu a putut fi executat;

c. față de terțul vânzător, mandantul va fi ținut la plata prețului;

17. În cazul contractului de locațiune – notat în cartea funciară – având ca obiect o hală industrială:

a. dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat ulterior de locator, locațiunea este opozabilă dobânditorului, dar numai pentru maxim un an de la data înstrăinării;

b. Codul civil consacră un drept legal de preferință în favoarea locatarului pentru încheierea unui nou contract de locațiune, pentru ipoteza în care contractul inițial a încetat prin expirarea termenului, iar locatarul și-a executat toate obligațiile care-i reveneau din acest contract;

*c. caracterul de titlu executoriu al contractului (*instrumentum*) este dat de notarea contractului în cartea funciară;*

18. În cazul obligației legale de garanție contra viciilor ascunse care afectează bunul vândut sunt adevărate următoarele afirmații:

a. garanția va opera doar dacă viciul ascuns exista, cel puțin în germeni, la momentul predării bunului vândut;

b. garanția contra viciilor ascunse nu exclude garanția pentru buna funcționare a bunului;

c. funcționarea ei va putea fi antrenată de cumpărătorul profesionist doar dacă acesta aduce la cunoștința vânzătorului existența viciilor, în termen de cel mult două zile de la data descoperirii lor;

19. În cazul unui contract de antrepriză de lucrări vizând o construcție nouă:

a. antreprenorul beneficiază de o ipotecă legală asupra imobilului, pentru garantarea plății prețului ce i se cuvine;

b. antreprenorul este întotdeauna obligat la refacerea lucrării pe cheltuiala sa, dacă aceasta piere înaintea recepției, indiferent de motivul care a generat această pierdere;

c. prețul forfetar nu poate fi majorat prin voința unilaterală a antreprenorului, chiar dacă a trebuit să efectueze lucrări pe care nu le putea prevedea la data încheierii contractului;

20. În situația vânzării de drepturi succesoriale:

*a. cumpărătorul dobândește inclusiv dreptul de opțiune succesorală, putând accepta sau renunța moștenirea lui *de cujus*;*

*b. convenția poate încheiată valabil chiar și în timpul vieții lui *de cujus*, dar într-o astfel de situație, numai dacă este afectată de termenul incert al decesului lui *de cujus*;*

c. dacă în cuprinsul contractului sunt indicate anumite bunuri care fac parte din masa succesorală, obligația de garanție contra evicțiunii vizează nu doar calitatea de moștenitor al vânzătorului, ci și includerea acelor bunuri în masa succesorală;

21. Rezoluțiunea contractului de întreținere:

a. în unele cazuri poate să opereze pe baza declarației unilaterale de voință a uneia dintre părțile contractante, în condițiile art. 1552 C.civ. (textul legal consacră rezoluțiunea unilaterală);

b. în unele cazuri poate avea ca efect restituirea prestațiilor ambelor părți contractante;

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

22. Contractul de întreținere:

a. poate fi rezoluționat la solicitarea moștenitorilor întreținutului, dacă întreținătorul nu și-a îndeplinit fără justificare obligația de întreținere asumată;

b. permite debitorului întreținerii să invoce caracterul personal al contractului pentru a se opune cu succes acțiunii introduse de un creditor al întreținutului, pe cale oblică, pentru executarea contractului;

c. permite judecătorului, în pofida caracterului aleatoriu al contractului, să stabilească întinderea obligației de întreținere raportându-se și la valoarea capitalului transmis către întreținător;

23. În lipsă de stipulație contrară și dacă nu există uzanțe:

a. în cazul vânzării pe încercate condiția suspensivă sub care se încheie contractul se consideră îndeplinită în cazul în care cumpărătorul nu a declarat că bunul este nesatisfăcător în termen de 30 de zile de la predarea bunului;

b. chiria se plătește, în cazul unei locațiuni încheiate pe 1 an, în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru;

c. onorariul mandatarului, în cazul mandatului oneros, se va stabili după valoarea serviciilor prestate;

24. În cazul predării unui bun care este afectat de vicii aparente:

a. cumpărătorul trebuie să-l informeze despre acestea pe vânzător, cu ocazia verificării bunului, în caz contrar prezumându-se că vânzătorul și-a îndeplinit în mod corespunzător obligația de predare;

b. iar beneficiarul îl recepționează de la antreprenor fără obiecții, beneficiarul decade din dreptul de a le invoca ulterior recepției;

c. locatarul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului, chiar dacă locatarul a preluat bunul fără obiecții;

25. Clauza de arună stipulată într-o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare:

a. are un caracter real, independent de natura arunei (confirmatorie sau penalizatoare/de dezicere);

b. atunci când are natură confirmatorie, nu exclude opțiunea creditorului obligației neexecutate, însoțită de clauză de arună, să treacă la executarea silită a obligației asumate;

c. are întotdeauna efectele unei clauze penale;

26. În materia contractului de rentă viageră, conform normelor legale:

a. decesul unuia dintre credentieri într-un termen de 30 de zile, din cauza unei boli de care suferea la momentul încheierii contractului, determină lipsirea de efecte juridice a respectivului contract;

b. decesul debientierului nu duce la încetarea contractului încheiat pe durata vieții credentierului, moștenitorii debientierului fiind ținuți să îndeplinească obligațiile asumate de autorul pe care îl moștenesc;

c. decesul unuia dintre credentieri determină ca regulă reducerea cuantumului sumei de plată la care este ținut debientierul;

27. În cazul contractului de mandat sunt valabile următoarele afirmații:

a. primirea unei remunerații de către mandatar face ca mandatul să fie calificat ca fiind un „mandat în interes comun”;

b. împuternicirea dată unui nou mandatar pentru aceeași afacere revocă mandatul inițial;

c. mandatarul răspunde pentru faptele celui pe care și l-a substituit, în toate situațiile în care s-ar produce substituția, ca și pentru faptele sale proprii;