

Nume.....Prenume.....Grupă.....

EXAMEN DREPT CIVIL. CONTRACTE SPECIALE – 15 FEBRUARIE 2016

**1. Indemnizația de imobilizare convenită într-o promisiune unilaterală de vânzare:**

- a. determină ca promisiunea unilaterală de vânzare să devină un act juridic bilateral;
- b. transformă promisiunea unilaterală de vânzare într-un contract sinalagmatic;**
- c. transformă promisiunea de vânzare într-o promisiune sinalagmatică de vânzare-cumpărare;
- d. în caz de neplată a indemnizației, promitentul-vânzător poate solicita rezoluțiunea promisiunii.**

**2. Operațiunea de calificare a unui contract:**

- a. nu implică existența unei simulații între părțile contractante;**
- b. va avea ca efect determinarea setului de reguli care va governa contractul;**
- c. va fi posibilă numai dacă este anulat contractul a cărei calificare se solicită;
- d. poate avea ca rezultat considerarea unui contract ca fiind nenumit;**

**3. Promisiunea de vânzare-cumpărare spre deosebire de promisiunea de donație:**

- a. poate avea ca obiect și un bun al altuia, în timp ce promisiunea de donație nu e valabilă dacă vizează bunul altuia;**
- b. poate fi executată silit, în timp ce o asemenea posibilitate nu există la promisiunea de donație;**
- c. este un contract, spre deosebire de promisiunea de donație care este un act juridic unilateral;
- d. având ca obiect un bun mobil nu necesită condiții de formă, spre deosebire de promisiunea de donație care pentru a fi valabilă trebuie să fie încheiată în formă autentică;**

**4. Dacă un contract de vânzare cumpărarea are ca obiect un bun viitor**

- a. vânzarea va putea fi considerată nulă dacă bunul nu se va realiza;
- b. transferul dreptului de proprietate va avea loc la momentul încheierii contractului;
- c. părțile pot conveni transferul dreptului de proprietate, pe măsura realizării bunului;**
- d. în cazul nerealizării bunului, cumpărătorul poate fi obligat, ca regulă, la plata prețului contractual;**

**5. În caz de vânzare a unui bun imobil dat în locațiune pe un anumit termen, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară:**

- a. contractul de locațiune se desființează de drept, locatarul având însă dreptul de a rămâne în spațiu timp de 1 an, dacă a fost de bună-credință și achită chiria pentru acest interval noului proprietar;
- b. dacă a plătit în avans chiria pentru o perioadă de 10 luni, înainte ca înstrăinarea să-i fie opozabilă, nu i se va putea solicita chiria de noul proprietar, fiind suficient să facă la solicitarea de plată a proprietarului dovada plății;
- c. contractul de locațiune încetează la data înstrăinării bunului, dacă părțile au stabilit astfel prin contractul de locațiune, locatarul putând obține într-o asemenea situație despăgubiri locatorului pe cale judiciară pentru încetarea înainte de termen a contractului;
- d. pentru continuarea locațiunii va trebui încheiat un contract între locatar și noul dobânditor;

**6. Este recunoscută legal promovarea unei acțiuni directe în următoarele situații:**

- a. atunci când lucrătorii utilizați de antreprenor nu au fost plătiți de acesta, situație în care se vor putea îndrepta împotriva beneficiarului lucrării, până la concurența sumei datorate de acesta antreprenorului;**
- b. subdobânditorul unui bun afectat de vicii ascunse se va putea îndrepta împotriva vânzătorului inițial, acesta fiind obligat să răspundă față de subdobânditor în aceleași condiții în care răspunde cocontractantului subdobânditorului;

- c. locatarul se va putea îndrepta împotriva sublocatarului pentru plata chiriei neîncasate de la locatarul principal, chiar dacă sublocatarul a achitat locatarului principal chiria;
- d. mandantul se va putea îndrepta împotriva persoanei care substituie mandatarul numai dacă substituirea persoanei mandatarului inițial a fost autorizată de mandant;

**7. Obligația de garanție pentru vicii ascunse în cazul contractului de vânzare-cumpărare:**

- a. *poate funcționa în raporturile dintre profesioniști, chiar dacă vânzătorul și cumpărătorul activează în același domeniu;*
- b. oferă cumpărătorului un drept discreționar pentru aplicarea remediului adecvat;
- c. obligă cumpărătorul profesionist să aducă la cunoștința vânzătorului existența viciilor, în termen de două zile de la data descoperirii lor, sub sancțiunea pierderii dreptului de a cere funcționarea garanției pentru vicii ascunse;
- d. *va funcționa numai dacă viciile nu puteau fi descoperite de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate;*

**8. Următoarele clauze cuprinse într-un contract de donație sunt valabile:**

- a. *„Predarea bunului donat se va realiza în termen de 10 zile de la data încheierii actului”;*
- b. *„În caz de deces al donatarului (anterior donatorului), bunul donat se va întoarce în patrimoniul donatorului”*
- c. *„Donatorul nu-și asumă obligația de garanție pentru evicțiune” (clauza este înscrisă într-un contract de donație cu sarcini);*
- d. *„Donatorul declară că renunță la promovarea acțiunii în revocarea donației pentru ingratitudine, în măsura în care donatarul ar comite vreuna din faptele care ar atrage aplicarea acestei sancțiuni”;*

**9. Depășirea de către mandatar a puterilor conferite printr-un contract de mandat cu reprezentare:**

- a. duce la nulitatea actului încheiat cu depășirea puterilor acordate mandatarului;
- b. *permite mandantului să ratifice actele încheiate cu depășirea puterilor acordate;*
- c. *are ca și consecință inopozabilitatea față de mandant a actelor încheiate cu depășirea puterilor conferite;*
- d. justifică din punct de vedere juridic revocarea mandatului acordat;

**10. Contractul de antrepriză:**

- a. *obligă pe antreprenor la refacerea lucrării, fără remunerație suplimentară, dacă materialele au fost furnizate de client, iar pieierea (anterioară recepției) nu este imputabilă clientului;*
- b. obligă antreprenorul să refacă lucrarea, în ipoteza în care pieierea lucrării (anterior recepției) este datorată viciilor materialelor furnizate de client, dar numai dacă clientul îi furnizează alte materiale și îi plătește remunerația aferentă refacerii lucrării;
- c. *dacă pieierea lucrării a avut loc anterior recepției, fără vina clientului, antreprenorul nu are dreptul să refuze refacerea lucrării până la momentul la care i se achită prețul aferent primei lucrări executate;*
- d. *poate fi reziliat/rezoluționat chiar anterior expirării termenului în care ar trebui realizată predarea/recepția lucrării dacă respectarea termenului a devenit vădit imposibilă;*

**11. În cazul vânzării cu rezerva dreptului de proprietate în favoarea vânzătorului până la momentul plății prețului de către cumpărător:**

- a. *obiect al vânzării pot fi fie bunuri mobile, fie bunuri imobile;*
- b. clauza de rezervă a proprietății permite vânzătorului unor mărfuri să urmărească bunurile în mâinile unor terți subdobânditori de bună-credință cărora cumpărătorul prin ipoteză le-a revândut;
- c. *riscul bunului este transmis cumpărătorului din momentul predării, chiar dacă acesta nu are calitatea de proprietar;*

*d. revendicarea bunului de la cumpărătorul nemijlocit nu implică mai întâi rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.*

**12. Este lovit de nulitate absolută contractul de donație:**

- a. care nu este înregistrat de notarul public în registrul național notarial ținut în format electronic potrivit legii;
- b. care are ca obiect bunuri mobile, iar evaluarea bunurilor mobile s-a făcut printr-un act sub semnătură privată, iar nu prin act autentic;
- c. încheiat între soți, simulat prin deghizarea donației într-un contract autentic de vânzare-cumpărare, dacă s-a recurs la simulație cu scopul ca bunul respectiv să nu facă parte din masa succesorală a donatorului;
- d. în ipoteza în care donatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de donație timp de zece zile de la data încheierii contractului, dar anterior predării bunului către donatar.**

**13. Convenția prin care A pune la dispoziția lui B pădurea proprietatea sa de 10 ha, pentru exploatarea de către B a unei cantități de 1.000 m<sup>3</sup> 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.

**Răspuns grila nr. 13.**

- a. nu este un contract de locațiune pentru că se consumă substanța lucrului; în cazul locațiunii bunul trebuie restituit în aceeași stare în care a fost primit, ori în speță o asemenea restituire nu ar mai fi posibilă;
- b. este o vânzare de bunuri viitoare mobile prin anticipație; este o vânzare de bunuri de gen prin natura lor;
- c. nu poate fi un contract de antrepriză, întrucât exploatarea nu se realizează în interesul lui A, ci a lui B;
- d. contractul nu este aleatoriu, ci comutativ, întinderea prestației părților fiind cunoscută *ab initio*;

**14. În cazul unui contract de întreținere încheiat între A și B, prin care B se obligă să presteze întreținere față de A și soția acestuia C, pe timpul vieții lor (întreținerea fiind prestată până la decesul lui A față de ambii întreținuți):**

- a. neexecutarea obligației de întreținere față de C, ulterior decesului lui A, permite lui C să solicite rezoluțiunea contractului de întreținere, fără ca B să poată invoca rezoluțiunea parțială a contractului, dat fiind că el și-a executat obligația față de A;
- b. C, fiind terț față de contract, nu poate pretinde decât executarea silită a obligației de întreținere, nu și rezoluțiunea contractului încheiat între A și B;
- c. dacă C optează pentru executarea silită a contractului se va produce transformarea în bani a obligației de întreținere, obligatoriu la echivalentul în lei a întreținerii neprestate în natură;
- d. decesul lui C deschide moștenitorilor acestuia posibilitatea de a pretinde echivalentul bănesc al întreținerii neprestate în natură față de C.

**Răspuns la grila nr. 14.**

- a. întrucât obligația de întreținere este indivizibilă în cazul pluralității de creditori, nu se poate vorbi de o rezoluțiune pro parte a contractului; Neexecutarea față de C a contractului duce la rezoluțiunea totală a contractului;
- b. C, fiind moștenitor după A va putea pretinde și rezoluțiunea contractului;
- c. în caz de transformare a întreținerii în echivalent bănesc suma în lei va putea fi augmentată de judecător, ca o formă de sancționare a celui vinovat de neexecutarea obligației;
- d. moștenitorii lui C vor putea pretinde cu titlu de despăgubire echivalentul bănesc al întreținerii neprestate în natură față de C. Aceasta desigur dacă nu vor solicita rezoluțiunea contractului de întreținere.

**15. Indiferent de obiectul contractului de vânzare-cumpărare și de motivul care a generat-o, acțiunea în rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare formulată de cumpărător:**

- a. va putea fi promovată în termenul general de prescripție de 3 ani de la data la care ar fi trebuit îndeplinită obligația care generează formularea acțiunii;
- b. va avea ca efect restituirea prestațiilor părților, inclusiv către vânzătorul căruia i se impută neexecutarea obligației care a determinat formularea acțiunii;
- c. va produce efecte și față de un terț subdobânditor de bună credință printr-un act cu titlu oneros dacă acțiunea în rezoluțiune a fost promovată în termen de 3 ani din momentul exigibilității obligației care a generat-o;
- d. va fi respinsă dacă în contract este stipulată o clauză de arvună în care arvuna are rol confirmatoriu, iar obligația (neexecutată) care atrage rezoluțiunea este însoțită de clauza de arvună.

**Răspuns grila nr. 15.**

- a. există situații în care obiectul contractului determină un alt termen de prescripție decât cel general pentru formularea rezoluțiunii. De exemplu, dacă obiectul vânzării îl constituie o suprafața de teren termenul pentru formularea acțiunii în rezoluțiune este de un an de la data încheierii contractului (art. 1744 C.civ.);
- b. răspunsul este corect, se vor restitui prestațiile inclusiv către partea din vina căreia s-ar pronunța rezoluțiunea;
- c. în cazul bunurilor mobile nu se pune problema, întrucât fiind vorba despre dobânditori de bună credință, aceștia paralyzează orice pretenție a unui proprietar anterior;
- d. răspunsul este incorect, întrucât chiar funcționarea clauzei de arvună implică rezoluțiunea contractului, dacă opțiunea creditorului a fost în acest sens;

**Barem speță:**

- a. Distincție după cum gajul a fost sau nu înregistrat în AEGRM pentru a ști dacă este sau nu opozabil cumpărătorului. Dacă îi este opozabil gajul cumpărătorul poate suspenda plata prețului în temeiul art. 1722 C.civ. până la momentul la care vânzătorul ar face să înceteze tulburarea (stingând obligația garantată cu gajul constituit asupra apartamentului) sau până când vânzătorul oferă o garanție corespunzătoare. Dacă va pierde bunul va putea angaja răspunderea vânzătorului în temeiul obligației de garanție pentru evicțiune. Dacă gajul nu îi este opozabil dreptul de proprietate al cumpărătorului nu suferă niciun fel de restrângere. (0,75 puncte);
- b. A nu poate solicita nici executarea silită, nici rezoluțiunea contractului, ambele acțiuni fiind prescise. Doar dacă obiectul vânzării ar fi fost un bun imobil ar fi existat posibilitatea valorificării acțiunii ipotecare și după expirarea termenului de prescripție de 3 ani de la data la care trebuia efectuată plata; (0,25 puncte)
- c. A poate solicita doar executarea silită a prețului scadent. Nu poate promova acțiunea în rezoluțiune, deoarece în conformitate cu art. 1756 C.civ. neplata unei rate de preț care nu este mai mare de o optime din preț nu dă dreptul la rezoluțiunea contractului; (0,25 puncte)
- d. Pentru prima situație, chiar dacă exista o clauză rezolutorie, vânzătorul putea opta inclusiv pentru executarea silită a contractului. Pentru prețul scadent la 1 ianuarie 2013 nu mai are nici o opțiune eficientă, întrucât executarea obligației de plată s-a prescis, iar rezoluțiunea convențională trebuia și ea să fie invocată în cadrul termenului general de prescripție. (0,5 puncte)
- e. Incendiul provocat din culpa cumpărătorului, acesta va fi ținut la plata restului de preț. Dacă incendiul este datorat unui caz fortuit/de forță majoră se pune problema suportării riscului contractului. Dacă s-a făcut predarea riscul va fi suportat de cumpărător, chiar dacă nu a dobândit încă proprietatea bunului. Dacă incendiul este datorat unui viciu ascuns al bunului cumpărătorul poate alege între opțiunile conferite de art. 1710 C.civ. (0,75 puncte);
- f. Chiar dacă vânzătorul și-a rezervat dreptul de proprietate nu există nicio piedică pentru încheierea unui pact de răscumpărare (0,25 puncte)
- g. Dobânda ar putea fi pretinsă de la data scadenței prețului, dacă anterior acestei date s-a făcut predarea bunului. (0,25 puncte)