

Lucrări practice:

- 1) Redactati un contract de vânzare care să conțină opțiunea de răscumpărare
- 2) Redactați un contract de cesiune de creanță

SPEȚE:

SPEȚA 1:

- 1) *Este valabilă încheierea de către un mandatar a unui antecontract de vânzare-cumpărare, în dublă calitate, de împuternicit al vânzătoarei și reprezentant al cumpărătoarei, stabilind în sarcina mandantului vânzător obligații împovărătoare de plată a unor daune - interese de trei ori mai mari decât prețul vânzării?*
- 2) Redactați cererea de chemare în judecată prin care se tinde la desființarea respectivului act juridic
- 3) Precizați care este sancțiunea de drept civil aplicabilă contractului de mandat în speță, și care sunt obligațiile esențiale pe care le-a încălcat mandatarul față de mandant?

SPEȚA 2:

Într-un testament întocmit în 2 decembrie 2012 a fost inserată o clauză testamentară potrivit căreia "condiția de a intra în posesia bunurilor a persoanelor menționate în testament este ca, la valorificarea lor, minimum 50% din suma vânzării să fie cedată azilurilor de bătrâni sau copiilor orfani sau handicapaților".

CERINȚE :

1. Argumentați dacă această clauză testamentară are caracterul unei substituții fideicomisare din perspectiva art. 993- 994 NOUL COD CIVIL
2. Analizați valabilitatea condiției de valorificare a bunurilor și cedarea din preț a 50 % în acord cu prevederile art. 1402 NCC.
3. Nulitatea condiției se raportează în mod direct la valabilitatea legatelor, sau doar la intrarea în posesia legatelor ? Argumentați.

SPETA 3:

Prin acțiunea introductivă, reclamanta SC K.C. SA prin lichidator judiciar MG E. SPRL a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Banca R. SA - Sucursala Galați și G. SRL Galați, anularea contractelor de ipotecă autentificate sub nr. 804 din 25 mai 2012 și 451 din 30 martie 2013 încheiate între Banca R. SA în calitate de creditoare ipotecară și G. SRL în calitate de debitor ipotecar, și respectiv garant ipotecar.

În motivare, reclamanta a arătat că prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4707/A din 05.11.2011 încheiat cu pârâta SC G. SRL în calitate de cumpărătoare aceasta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren în suprafață de 1.466,06 mp și clădirile aferente situat în Galați, Str. N.B. nr. 112.

Pârâta SC G. SRL, în calitate de proprietară a bunului astfel dobândit, a încheiat cu Banca R. SA două contracte de ipotecă în vederea garantării creditului acordat de bancă, respectiv contractul de ipotecă nr. 804 din 25 mai 2012 prin care s-a constituit o ipotecă de rangul III cu privire la imobilul situat în Galați, Str. N.B. nr. 112 (denumit Complex hotelier K.) și contractul de ipotecă nr. 451 din 30 martie 2013 pentru garantarea obligațiilor împrumutatului SC G. SRL, constituindu-se în favoarea creditoarei un drept de ipotecă de rangul II asupra aceluiași imobil.

Potrivit reclamantei, prin sentința comercială nr. 872 din 30 iunie 2014, definitivă și irevocabilă, s-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4707/A/2011 prin care pârâta SC G. SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului din Galați, Str. N.B. nr. 112, astfel că, urmare repunerii părților în situația anterioară, respectiv a desființării dreptului de proprietate al constituitoarei, cele două drepturi de ipotecă încetează, ceea ce impune anularea contractelor de ipotecă în temeiul cărora aceste sarcini reale au fost constituite.

În apărare, pârâta Banca R. SA a susținut că nulitatea titlului celui care a constituit ipoteca nu atrage eo ipso stingerea dreptului de ipotecă, invocând necesitatea ocrotirii bunei-credințe a băncii, precum și asigurarea securității și stabilității circuitului civil. A arătat pârâta că a fost de totală bună-credință la momentul încheierii contractelor de ipotecă și că nu a avut cunoștință de existența litigiului asupra imobilului decât la data la care a fost notată în CF decizia civilă nr. 872 din 30 iunie 2014.

CERINȚE :

1. Identificați efectele aplicării principiului de drept *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* în prezenta cauză.
2. Argumentați asupra legitimității sau inaplicabilității art. 2345 NCC privind dreptul creditorilor ipotecari de a urmări bunul, față de efectele aplicării principiului de drept *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*
3. Constitutorul ipotecii are calitatea de terț dobânditor al imobilului ipotecat, din perspectiva art. 2345 NCC? Argumentați.

