



Drept civil

Speta 1

Prin cererea înregistrată la data de 14 noiembrie 2014 pe rolul Tribunalului București în dosarul nr. xxx/2011, reclamantul HJ - cetățean britanic - a chemat în judecată pe pârâții DA, DO1 și DO2, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună:

[•]

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat, în esență, următoarele:

prin antecontractul de vânzare cumpărare încheiat la data de 18 aprilie 2008 și autentificat sub nr. xxx/2008 de BNP X, pârâta DO1, căsătorită cu DO2, în calitate de promitent vânzător, s-a obligat să-i vândă reclamantului, în calitate de promitent cumpărător, imobilul situat în localitatea Crevedia, alcătuit din construcție cu destinație de locuință - parter, etaj și mansardă (vila 53) - și teren în suprafață de 800 mp cu nr. cadastral 333, înscris în CF nr. 555 la OCPI Dâmbovița. Imobilul construcție făcea parte dintr-un complex rezidențial ce urma să fie edificat de promitentă vânzătoare și soțul acesteia. Prețul imobilului trebuia să fie achitat de reclamant, cu începere de la data încheierii antecontractului, printr-un mecanism de plată eșalonată. Profitând de absența reclamantului din țară și invocând, cu rea-credință, neprezentarea acestuia la recepția clădirii, la data de 20 octombrie 2009, DO1 i-a transmis reclamantului HJ o notificare privind rezoluțiunea contractului și s-a obligat să-i restituie 70% din sumele achitate cu titlu de avans din preț, respectiv suma de 650.000 lei, în termen de cel mult 6 luni de la data rezoluțiunii, potrivit art. 23 din antecontract.

După un număr considerabil de notificări, emailuri, convocări la conciliere, etc, văzând că DO1 nu-și execută obligația de restituire a sumei reprezentând 70% din avans, reclamantul i-a acționat pe DO1 și DO2 în judecată, la data de 27 aprilie 2011, în dosarul xxx/2011 pe rolul Tribunalului București și a solicitat obligarea pârâților la plata debitului principal și a dobânzii penalizatoare (până la data plății efective). Pârâții s-au apărat prin întâmpinare invocând criza financiară și cazul fortuit, apărări respinse prin sentința civilă nr. xxx/2012 cu motivarea următoare: "... cazul fortuit nu a fost în niciun mod dovedit iar criza economică nu constituie, în sine, un motiv pentru neexecutarea contractului..." Sentința a rămas definitivă prin respingerea apelului de către Curtea de Apel București prin decizia civilă nr. xxx din 07 iulie 2013.

În urma redactării hotărârii definitive și încuviințării executării silite, la data de 06 iunie 2014, în cursul procedurilor de executare, reclamantul a aflat că imobilul care făcuse obiectul antecontractului, înscris în CF nr. 555 la OCPI Dâmbovița, a fost donat de către donatorii DO1 și DO2 către donatara DA prin intermediul actului notarial de ofertă de donație autentificat sub nr. xxx la data de 2 septembrie 2010 de BNP Y și a actului notarial de acceptare ofertă de donație autentificat de BNP Z sub nr. xxx din 02 septembrie 2010. Acest lucru a rezultat din încheierea OCPI Dâmbovița nr. xx din 18 iulie 2014 de respingere a cererii executorului de notare a urmării silite imobiliare împotriva debitorilor DO1 și DO2 în cartea funciară a imobilului, întrucât acesta avea proprietar tabular, cu titlu de donație, pe pârâta DA.

Totodată, în urma demersurilor făcute de executor, a mai rezultat că DO1 și DO2 nu mai aveau în patrimoniu alte imobile care să poată fi urmărite pentru îndeplinirea creanței, 20 dintre acestea fiind înstrăinate iar pentru restul existând notate ipotecii imobiliare în favoare băncii finanțatoare. Mai mult, din corespondența atașată la acțiune rezultă că, în cursul procesului finalizat prin sentința civilă xxx/2012, definitivă la data de 07 iulie 2013, pârâții DO1 și DO2 au dialogat cu reclamantul prin intermediul pârâtei DA care, la cererea reclamantului de a găsi soluții pentru achitarea creanței, i-a învederat că se fac demersuri pentru vânzarea vilei 53 dar acest lucru e dificil din cauza crizei financiare. De asemenea, pârâta DA i-a propus reclamantului, în numele celorlalți pârâți, darea în plată a unei alte vile, dar reclamantul a refuzat, ca urmare a calității inferioare a imobilului oferit, față de vila 53, precum și a relei-credințe constante a pârâților care l-au determinat să nu dorească încheierea vreunui alt act juridic cu aceștia.

Lucrarea profesională nr. 1

Față de datele speței, redactați capătul de cerere semnalat cu [●] mai sus și o scurtă motivare cu privire la îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru acțiunea aleasă; fiecare redactor are libertatea de a integra în acțiune și, eventual, dezvolta și situația de fapt de mai sus.

Lucrarea profesională nr. 2

Întocmiți o întâmpinare în care să învederați apărările pe care le pot formula pârâții împotriva acțiunii (cu referire specială la legea aplicabilă/prescripția dreptului la acțiune, temeinicia acțiunii etc).

Lucrarea profesională nr. 3

Prin raportare la lucrările 1 și 2 de mai sus, indicați posibila soluție dispusă de instanță cu privire la apărările pârâților, precum și pe fondul pricinii și scurta motivare a celor dispuse.

Recomandări: este de dorit ca fiecare lucrare profesională să respecte standardele procedurale de redactare (acțiune/întâmpinare), să includă trimiteri la doctrina sau jurisprudența relevantă, dacă va fi cazul, și să nu depășească 3-5 pagini.

Speta 2

Prin acțiunea civilă înregistrată la data de 20.04.2016, pe rolul judecătoriei sector 6, reclamantul S.N. a chemat în judecată pe pârâta P.P. solicitând:

1. obligarea acesteia la plata sumei de 85.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor (materiale și manoperă) efectuate de reclamant la imobilul situat în Bucuresti, str. xx nr. 7, ap. 2;

2. instituirea unui drept de retenție asupra imobilului situat în Bucuresti, str. xx nr. 7, ap. 2. până la plata sumei de 85.000 lei actualizată cu rata inflației;

3. obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

Din motivarea în fapt a acțiunii se pot reține următoarele: Imobilul din București, str. xx nr.7, se compune din teren și două apartamente și a fost câștigat în urma unui proces în revendicare imobiliară, în indiviziune, în cote egale de către reclamantul SN, pârâta PP și numitul C.P.

După rămânerea definitivă a hotărârii de revendicare și executarea silită a acesteia, la începutul anului 2013, coindivizarul reclamant SN, care s-a și ocupat de formalitățile predării, punerii în posesie a imobilului de la foștii proprietari (cumpărători în baza Legii nr. 112/1995) a început să facă la apartamentul nr. 2, etaj, lucrări de igienizare, reparații, amenajări motivând că acestea erau absolut necesare pentru a se evita ruina imobilului - construcție.

Se susține că în perioada 2013-2015 s-au făcut următoarele lucrări: schimbat integral acoperișul imobilului, reparat/înlocuit fațadă, schimbat integral instalația electrică, de gaze și de apă, decopertat pereții în apartamentul nr. 2 și refăcut cu rigips, înlocuit integral parchetul în apartamentul nr. 2, montat gresie și faianță în baie și în bucătărie, înlocuit obiectele sanitare cu unele noi, schimbat ușile interioare.

Contravaloarea „îmbunătățirilor” este solicitată integral de la pârâta PP motivat de faptul că în urma procesului de partaj judiciar, acesteia i-a revenit în exclusivitate apartamentul nr. 2, moment în care aceasta s-a îmbogățit fără justă cauză.

Temeiul de drept menționat în acțiune îl reprezintă art. 1345 și următoarele din C.civ., reclamantul susținând că pârâta PP s-a îmbogățit fără justă cauză cu lucrările făcute, suportate financiar numai de el.

Prin întâmpinarea formulată de către PP se solicită respingerea acțiunii ca inadmisibilă, în principal, iar în subsidiar, respingerea acțiunii reclamantului ca neîntemeiată.

În motivarea întâmpinării se arată că în data de 12 martie 2013, coindivizara PP a trimis o notificare coindivizarilor, solicitându-le o întâlnire la data... , ora... la sediul unui birou de avocat pentru a se discuta și stabili modalitatea de administrare, eventual de partajare a imobilului compus din teren și două apartamente situate la parter și etaj 1.

Întrucât coindivizarii SN și CP nu au dat curs notificării/invitației transmise de PP, aceasta din urma a investit judecătoria sector 6, la 14 mai 2013, cu o acțiune în partaj

judiciar solicitând să-i fie atribuit apartamentul de la etaj și să se egalizeze cotele prin plata de sulte.

După înregistrarea acțiunii de partaj, coindivizarul SN a trimis lui PP o notificare prin care îi cere acordul să efectueze lucrări de consolidare, reparații, amenajări la imobil motivând că acesta se găsește în pericol de ruinare; PP a răspuns imediat la notificare comunicând expres că nu este de acord cu lucrările de consolidare, reparare, amenajare, etc. în timpul procesului de partaj, fiind de acord doar cu minime măsuri de conservare dacă se impun ca urgente.

În procesul de partaj, pârâții coindivizari SN și CP nu au formulat cerere reconvențională.

De asemenea, se arată că la data de 25 noiembrie 2013 când s-a efectuat cercetarea/constatarea de către expertul desemnat să evalueze apartamentele în dosarul de partaj, la apartamentul nr. 2 la imobil nu erau efectuate niciun fel de lucrări; ambele apartamente erau în posesia și folosința lui SN și CP.

Pârâta susține în întâmpinare, în principal, că acțiunea întemeiată pe îmbogățirea fără justă cauză, este inadmisibilă, iar în subsidiar că este neîntemeiată, menționând că lucrările pretins efectuate s-au făcut fără acordul ei, în timpul procesului de partaj, că reclamantul a fost de rea-credință, ca în realitate acele lucrări sunt superficiale, sunt pentru întreg imobilul și nu și le însușește solicitând reclamantului să aducă imobilul/ap. nr. 2 în situația de la data preluării din momentul executării hotărârii în revendicare.

Din probele administrate în cauză, înscrisuri, interogatorii și expertiza tehnică rezultă, în esență următoarele: lucrările au fost efectuate în timpul procesului de partaj, fără autorizație și fără proiect tehnic de către persoane fizice angajate de reclamant; nu există contracte de execuție lucrări pentru acoperiș, fațadă, instalații electrice, gaze, apă; nu s-au constatat lucrări de înlocuire acoperiș, fațadă, parchet, gresie, faianță, nicio reparație la bucătărie, doar reparații parțiale la acoperiș, fațadă, pereți, posibile la instalații, în valoare totală (materiale și manoperă) de 5.700 lei.

La data efectuării expertizei de evaluare lucrări, apartamentul nr. 2 era ocupat și folosit de o firmă căreia reclamantul îi închiriasse spațiul pentru birouri/consultanță.

În raport de datele speței mai sus arătate:

Lucrarea profesională nr. 4

În calitate de avocat al reclamantului, formulați concluzii scrise prin care prezentați argumentele de fapt și de drept pentru susținerea admisibilității și temeiniciei acțiunii (justificați cererea în pretenții în temeiul îmbogățirii fără justă cauză); justificați cererea de instituire a unui drept în retenție asupra apartamentului nr. 2.

Lucrarea profesională nr. 5

Presupunând ca sunteți avocatul pârâtei PP, formulați întâmpinare prin care învederați apărările, argumentele în fapt și în drept la cererea reclamantilor; argumentați

inadmisibilitatea și lipsa de temeinicie a acțiunii în raport de art. 1345-1348 și art. 2495-2499 C.civ.

Lucrarea profesională nr. 6

În raport de argumentele părților și probele administrate în cauză, care credeți că este soluția instanței de fond; argumentați cu trimitere la probe și textele de lege incidente în cauză.

Recomandări:

- redactorii au deplină libertate de argumentare, inclusiv prin imaginarea unor alte premise ce pot fi susținute, în măsura în care situația de fapt este lacunară;

- respectați standardele legale (prin raportare la specificul fiecărei lucrări) și profesionale (prin raportare la tehnicile adecvate) de redactare a cererilor; trimiterile la doctrină și jurisprudență reprezintă un plus;

- ar fi de dorit ca fiecare lucrare profesională să se încadreze într-un număr rezonabil de pagini (3-5).

Speta 3

La data 07.06.2012 între MR, în calitate de proprietar și SC L SRL, în calitate de chiriaș, s-a încheiat un contract de închiriere a unui spațiu de depozitare în suprafață de 1500 m.p. situat în municipiul C. Contractul privea totodată și închirierea unor echipamente aflate pe ternul închiriat. Contractul de închiriere s-a încheiat pe o durată de 10 ani, urmând să intre în vigoare începând cu data semnării procesului verbal de predare primire a spațiului, respectiv 14.06.2012. Părțile contractante au convenit o chirie în cuantum de 6 E/m.p./luna.

La data de 14.06.2012 părțile au semnat un proces-verbal de predare-primire a spațiului închiriat și un proces-verbal de predare a echipamentelor din spațiu, menționând sumar bunurile predate și calitatea lor. La aceeași dată, chiriașul achită în avans chiria datorată pentru primele două luni contractuale, precum și o garanție echivalentă a patru rate de chirie. Garanția urma să se restituie chiriașului la finalul contractului sub rezerva achitării de către locatar a tuturor cheltuielilor locative la zi și predarea spațiului închiriat în bună stare. De asemenea, contractul prevedea obligația chiriașului de a remedia în termen de 15 zile lucrătoare orice defecțiune/pagubă sesizată de proprietar în cursul executării contractului. Aducerea bunului în starea inițială ar fi urmat să se realizeze, potrivit prevederilor contractuale, în termen de 10 zile de la încetarea acestuia.

Prin contract, părțile au recunoscut dreptul chiriașului de a denunța unilateral contractul cu respectarea unui termen de preaviz de 3 luni. La data de 09.09.2013, în temeiul art. 17 alin. 2 din contract, chiriașul a trimis proprietarului o notificare de denunțare.

În data de 29.10.2013, proprietarul, la rândul său, transmite chiriaşului o notificare prin care solicită remedierea tuturor pagubelor produse spaţiului închiriat în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la transmiterea notificării. Cu acelaşi prilej, proprietarul transmite chiriaşului şi o listă a pagubelor constatate.

În data de 15.11.2013, proprietarul transmite chiriaşului o a doua notificare prin care reiterează obligaţia chiriaşului ca remedierea pagubelor să se realizeze până la finalul zilei de 19.11.2013, predarea urmând să aibă loc la data de 10.12.2013.

La data de 17.11.2013, proprietarul terenului semnează cu privire la acelaşi bun un contract de închiriere cu SC R SRL pentru un termen de 10 ani. Chiria convenită a fost de 5E/m.p./luna. Potrivit contractului, SC R SRL ar fi fost îndreptăţit să renunţe la contract în măsura în care proprietarul nu ar fi fost în măsură ca la 12.12.2013 să predea terenul şi echipamentele aflate pe acesta în bună stare.

La data de 09.12.2013, proprietarul îl somează pe chiriaş să se prezinte în data de 10.12.2013 pentru predarea spaţiului şi a cheilor. La data de 10.12.2013 între MR şi SC L SRL se încheie un proces de predare primire a spaţiului şi echipamentelor aferente. Cu privire la majoritatea echipamentelor, s-a menţionat că sunt deteriorate sau nefuncţionale.

La data de 12.12.2013, între MR şi SC R SRL s-a încheiat o minută de inspecţie a spaţiului închiriat, SC R SRL declarând că acesta nu poate prelua spaţiul întrucât prezintă multiple deteriorări şi că renunţă la contractul de închiriere.

În data de 08.01.2014, MR semnează cu SC C SRL un contract de prestări servicii având ca obiect reparaţii şi renovări ale spaţiului în discuţie, activităţi pentru care MR a achitat suma de 20.000 E.

Lucrarea profesională nr. 7

În calitate de apărător al lui MR, redactaţi o cerere de chemare în judecată împotriva SC L SRL având ca obiect recuperarea prejudiciului derivat din executarea contractului de închiriere.

Lucrarea profesională nr. 8

În calitate de apărător al SC L SRL, întocmiţi o analiza pre-litigioasă în care să evidenţiaţi posibile apărări împotriva pretenţiilor lui MR.

Lucrarea profesională nr. 9

Precizaţi ce relevanţă ar putea avea în ecuaţia speţei împrejurarea ca în data de 10.04.2014, MR ar închiria spaţiul unei societăţi comerciale pe un termen de 5 ani cu o chirie de 4E/m.p./luna? Dar dacă chiria ar fi fost convenită la 7 E/m.p./luna? Precizaţi care este diferenţa de regim juridic dintre "beneficiul nerealizat" şi "pierderea unei şanse".