



## INSTITUTUL NAȚIONAL PENTRU PREGĂTIREA ȘI PERFECȚIONAREA AVOCAȚILOR

### EXAMEN ABSOLVIRE SESIUNEA NOIEMBRIE 2017

#### ***Drept procesual civil***

#### **Speta 1**

La data de 14.11.2016 **D.N.** l-a chemat în judecată pe **P.V.** (domiciliat în București – sector 4), solicitând Judecătorei sector 4 București să constate *rezoluțiunea contractului de vânzare a unui imobil* (casă + teren) situat în București sector 3 și repunerea părților în situația anterioară încheierii acestuia, în sensul obligării pârâtului la restituirea părții din preț achitate până în prezent. În motivarea cererii, D.N. a arătat că a cumpărat de la P.V. și P.S. (soți) imobilul, prin contractul de vânzare autentificat la 03.04.2013, plata prețului de 300.000 LEI fiind stabilită în trei rate egale, ultima rată fiind scadentă la 08.10.2014. Prin act adițional la contractul de vânzare, de comun acord, părțile au prorogată scadența ultimei rate la 08.10.2016. Între timp a decedat P.S., iar fiul sau (major) și al pârâtului P.V.- **P.R.** - într-o discuție particulară, în prezența a doi martori, l-a amenințat pe M.N. că tatăl său va anula contractul de vânzare pentru *dol*, astfel încât nu mai are siguranța menținerii actului și, cum nu a achitat încă ultima rată din preț, mai bine se desființează contractul și se returnează și prețul parțial achitat.

La primul termen de judecată, P.V. a depus **întâmpinare**, invocând: *necompetența teritorială a Judecătorei sector 4*, susținând că este competentă Judecătoria sector 3 București, *excepția lipsei de interes și netemeinicia cererii pe fond*. O dată cu întâmpinarea, P.V. a formulat și **cerere reconvențională** (timbrată cu 100 lei) prin care a solicitat obligarea lui DN la plata ultimei rate de preț, iar, *în subsidiar, în ipoteza admiterii cererii principale*, a arătat că înțelege să solicite obligarea lui DN la restituirea imobilului vândut, ca efect al repunerii părților în situația anterioară.

La același termen de judecată, DN a invocat *tardivitatea întâmpinării arătând că pârâtul este decăzut din acest drept*, iar în privința cererii reconvenționale a solicitat *respingerea acesteia ca prescrisă*, susținând că termenul de prescripție curge de la data încheierii contractului autentic de vânzare (03.04.2013). Totodată, D.N. a invocat și *excepția de insuficiență timbrare a cererii reconvenționale*.

În ședința de judecată de la același termen, instanța a respins excepția de tardivitate susținând că apărările pot fi primite în tot cursul judecății, iar în privința cererii reconvenționale, constatând că nu exista opoziție la primirea acesteia din partea reclamantului, a dispus unirea cu fondul a excepției de prescripție și a excepției lipsei de interes; în privința excepției de insuficiență timbrare, instanța a arătat că, atâta vreme cât s-a pronunțat asupra timbrajului cu ocazia verificării și regularizării cererii, nu mai poate reveni asupra deciziei luate inițial. Punând în discuție competența instanței, după ascultarea

părților, judecătorul cauzei a admis excepția și și-a declinat competența în favoarea Judecătoriei sector 3 București.

Primind dosarul, completul căruia i s-a repartizat cauza la Judecătoria sector 3 a citat părțile pentru termenul de judecată din data de **20 martie 2017**. O dată cu citația pentru acest termen, părților li s-a comunicat și *cererea de intervenție* formulată la data de 3 martie 2017 de către **P.R.**, punându-le în vedere părților inițiale să formuleze puncte de vedere.

### **Lucrare profesională 1**

Înainte de termenul de 20 martie 2017, se prezintă la Dvs.(**ca avocat**) pârâțul P.V. care vă angajează să-l reprezentați în acest proces. În calitate de avocat, **formulați apărările și cererile necesare (redactând corespunzător actele de procedură) pentru a obține, în principal, respingerea acțiunii principale, iar, în subsidiar, pentru a se admite cererea reconvențională.**

### **Lucrare profesională 2**

După pronunțarea soluției de declinare a competenței în favoarea Judecătoriei sector 3 București, se prezintă la Dvs.(**ca avocat**) intervenientul P.R. care susține că dorește să intervină în procesul dintre tatăl său și reclamant și vă angajează să-l reprezentați în acest proces. P.R. susține că, în calitate de comștenitor al mamei sale, P.S, are drepturi proprii cuprinse în suma ce urmează a fi restituită cu titlu de *parte din preț* achitată de ambii săi părinți, mai mult, cea de a doua rată a fost achitată chiar cu banii săi, așa cum dovedește cu extrasul bancar pe care vi-l prezintă și cu o serie de alte înscrisuri. În calitate de avocat, **redactați cererea de intervenție a lui P.R., detaliind îndeplinirea condițiilor de admisibilitate în principiu și formulați și apărările și cererile necesare pentru a obține în principal respingerea acțiunii principale, iar, în subsidiar, pentru a se admite cererea sa de intervenție.**

### **Lucrare profesională 3**

În contextul de fapt prezentat în speță, după lămurirea instanței competente, procesul își reia cursul. Instanța competentă, la primul termen de judecată în fața sa, apreciază nule actele de procedură efectuate în cauză până la acel moment (pe motiv că au fost făcute de o instanță incompetentă), pune în vedere pârâțului-reclamant să-și completeze taxa de timbru pentru cererea reconvențională, iar intervenientului să-și timbreze cererea de intervenție și acordă termen la data de 09.09.2017, pentru când pune în vedere părților să pregătească **concluzii** atât pentru *admisibilitatea în principiu a cererii de intervenție*, cât și asupra *celorlalte excepții* invocate în cauză. De asemenea, pune în vedere reclamantului D.N. ca până la termenul din 09.09.2017 să *precizeze cadrul procesual pasiv*, prin raportare la contractul a cărui rezoluțiune solicită.

În data de 7.07.2017, se prezintă la Dvs. (**ca avocat**) reclamantul DN, cu copia integrală a dosarului și vă angajează, solicitând o *opinie legală* cu privire la demersul său și la cum apreciați că se vor desfășura lucrurile în viitor, dacă, juridic vorbind, are șanse să

câștigi sau nu procesul ori este mai indicat să renunțe la acesta și să achite integral și ultima rată de preț restantă, iar dacă o face, ce consecințe sau riscuri pot exista. **Redactați opinia legală, detaliind în fapt și în drept fiecare aspect al temei solicitate, explicitând atât soluția care se întrevăde în cauză (și argumentele acesteia), dacă procesul va continua, cât și ceea ce este posibil să se întâmple dacă DN va renunța la judecată/dreptul pretins.**

## **Speta 2**

La data de 3 martie 2016 AA – persoană fizică cu domiciliul în Ploiești, jud. Prahova încheie, pentru o perioadă de 3 ani, un contract de închiriere cu BB – persoană juridică cu sediul social în Craiova, jud. Dolj.

Contractul de închiriere viza un imobil (apartament) aflat la parterul unui bloc situat în București, sector 3. Prin contract părțile au stabilit că se va plăti chirie lunară de 1500 de lei, că imobilul va avea destinația de „spațiu depozitare arhivă contabilă” și că BB – societatea chiriașă va efectuat, pe cheltuială proprie care nu poate fi dedusă din chirie, o serie de lucrări tehnice/îmbunătățiri aduse apartamentului cu privire la rețeaua electrică și cu privire la montarea unui sistem de monitorizare și alarmă. Cu privire la aceste lucrări tehnice părțile au convenit ca la sfârșitul celor 3 ani de închiriere apartamentul să fie predat proprietarului AA, inclusiv cu lucrările tehnice efectuate de către BB, fără ca acesta din urmă să ceară vreo despăgubire pentru aceste lucrări.

Pe parcursul derulării contractului, respectiv, în data de 16 mai 2017, AA a observat că chiriașul BB nu a respectat destinația atribuită imobilului prin contractul de închiriere, respectiv în loc să folosească apartamentul pentru depozitarea arhivei, BB folosește spațiul ca punct de lucru cu activitate, prestând servicii comerciale către terți (intermediere servicii turistice).

## **Lucrare profesională 4**

În contextul de fapt prezentat în speță, proprietarul AA se prezintă la dvs., în calitate de avocat, și vă cere ajutorul în sensul de a „termina închirierea” și de a evacua pe chiriașul BB din spațiul închiriat, având în vedere că acesta nu a respectat clauza contractuală cu privire la destinația bunului imobil închiriat. De asemenea, vă menționează că dorește variante / proceduri cât mai rapide pentru finalizarea acestor demersuri.

Cu privire la aceste aspecte vă solicită o opinie legală în care să prezentați variantele pe care le are, demersurile ce trebuie făcute, costurile aferente, durata estimată a procedurilor. **Redactați această opinie legală.**

## **Lucrare profesională 5**

În contextul de fapt prezentat în speță, proprietarul AA, analizând opinia legală solicită și întocmită de dvs. – în calitate de avocat, decide să înceapă demersul judiciar

pentru solicitarea de la pct. anterior. **Redactați cererea de chemare în judecată prin care să obțineți evacuarea chiriașului BB.**

### **Lucrare profesională 6**

Făcând abstracție de sarcinile de la pct. 1 și pct. 2, chiriașa BB se prezintă la dvs., în calitate de avocat, și vă cere ajutorul, prezentându-vă următoarea situație de fapt: AA a introdus, la data de 23 mai 2017, o cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu BB potrivit procedurii de evacuare din imobilele folosite sau ocupate fără drept din NCPC solicitând evacuarea acestuia datorită schimbării destinației imobilului închiriat. De asemenea, BB vă precizează următoarele: în perioada 16 – 20 mai 2017 AA l-a notificat personal (prin fax) și prin avocat (prin poștă cu scrisoare recomandată și confirmare de primire și conținut declarat) în vederea evacuării de îndată din spațiul închiriat, că BB deși folosește spațiul ca punct de lucru cu activitate, prestând servicii comerciale către terți (intermediere servicii turistice), a păstrat și destinația din contract, respectiv de „spațiu depozitare arhivă contabilă”, că a achitat la zi chiria stabilită în contract, context în care dorește să rămână în vigoare contractul de închiriere, așa cum a fost semnat și să nu fie, pe cale de consecință, evacuat.

De asemenea, vă învederează faptul că dacă se va dispune totuși evacuarea, dorește să obțină un drept de retenție pe apartament până la plata sumei de 8000 de lei reprezentând costul lucrărilor la rețeaua electrică și la sistemul de monitorizare și alarmă, bani care înțelege să-i recupereze de la AA având în vedere că nu s-a mai ajuns la termen cu contractul de închiriere.

Cu privire la această situație de fapt, ca avocat, **redactați actele de procedură, pe care le considerați necesare, pentru a face apărările judiciare ce se impun în vederea respingerii evacuării și pentru instituirea dreptului de retenție.**

### **Speta 3**

A.B a formulat cerere de executare silită împotriva lui C.D. pentru recuperarea sumei de 50.000 lei pe care C.D. i-o datora în temeiul contractului de împrumut autentificat sub nr. 111/2016.

După încuviințarea executării silită, executorul a emis o somație prin care i-a pus în vedere debitorului C.D. să-și îndeplinească obligația în termen de 15 zile, în caz contrar urmând ca imobilul situat în București sector 3 să fie vândut silit.

E.F. a formulat contestație la executare prin care a arătat că prin sentința civilă nr. 100/2000 pronunțată de Judecătoria sector 3 a fost admisă acțiunea sa în revendicare formulată în contradictoriu cu C.D. care a fost obligat să-i lase imobilul în deplină proprietate și posesie, motiv pentru care pretinde un drept de proprietate asupra bunului urmărit.

AB a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea contestației la executare arătând faptul că C.D. locuiește în continuare în imobil întrucât hotărârea judecătorească

din anul 2000 nu a fost pusă în executare în termenul de prescripție de 10 ani astfel încât a pierdut puterea executorie.

Prin sentința civilă nr. xxx/2017 a fost admisă contestația la executare formulată de E.F., s-a dispus desființarea și încetarea executării silită începute de creditoarea AB în dosarul de executare 11/2017 în temeiul titlului executor – contractul de împrumut.

### **Lucrare profesională 7**

În calitate de avocat al lui AB redactați motivele de apel.

### **Lucrare profesională 8**

Pentru ipoteza în care apelul declarat va fi respins, identificați și argumentați soluțiile juridice posibile pentru valorificarea dreptului de creanță al creditorului.

### **Lucrare profesională 9**

Exprimați un punct de vedere referitor la natura și termenul căii de atac deschise împotriva hotărârii prin care se soluționează contestația la executare coroborând prevederile art. 651 alin. 4 C. pr. civ. cu art. 718 C. pr. civ.