



INSTITUTUL NAȚIONAL PENTRU PREGĂTIREA ȘI PERFECȚIONAREA AVOCAȚILOR

EXAMEN ABSOLVIRE SESIUNEA NOIEMBRIE 2013

Drept civil

Speta 1

A a cumpărat un teren în suprafață de 800 mp de la B printr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat în ianuarie 2002. Terenul nu avea acces direct la drumul public și pentru a ajunge la terenul proprietatea sa, A ar fi trebuit să treacă pe terenul lui C. Deși au existat niște negocieri între A și C, în cele din urmă A și-a rezolvat problema accesului la teren pe cale judecătorească, printr-o acțiune introdusă în noiembrie 2011.

În decembrie 2011, A a încheiat o convenție cu D, având ca obiect dreptul acestuia din urmă de a construi pe terenul lui A o clădire de birouri pe care D să devină proprietar.

Aproape de finalizarea construcției, la sfârșitul anului 2012, D a fost notificat de X, în sensul de a înceta lucrarea, întrucât titlul de proprietate asupra terenului este atacat în justiție în dosarul xxx/2012, iar, în cazul desființării titlului, constructorul va fi considerat de rea-credință. Întrucât D credea că a dobândit dreptul de a deveni proprietarul construcției de la proprietarul terenului iar construcția viitoare, alături de chirii, era constituită garanție pentru finanțarea investiției de către bancă, acesta a continuat lucrările și a obținut procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor la începutul anului 2013.

După recepție, D a încheiat cu SC Viitorul SRL o convenție, în formă autentică, prin care această societate are dreptul să folosească imobilul construcție pe termen de 20 de ani, inclusiv să-l închirieze unor terți.

În baza acestei înțelegeri, SC Viitorul SRL a închiriat clădirea către 3 chiriași, din care pentru doi dintre ei pe o perioadă de 5 ani, pentru al treilea pe perioadă nedeterminată. Contractele de închiriere au fost înregistrate la organul fiscal competent.

Ulterior, A și D au fost chemați în judecată de X pentru a-i lăsa în deplină posesie și proprietate terenul și a fi înscris în cartea funciară ca proprietar al construcției cu plata a ½ din valoarea materialelor și a manoperei către D. În motivarea acțiunii, X a arătat că este proprietarul terenului pe care l-a moștenit, alături de frații săi, de la autorul său Y. Titlul său de proprietate este preferabil, întrucât B a intrat în posesia terenului în anul 1995 în baza unei donații de la Z care, la rândul său, intrase în posesia terenului în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Y în 1991, a cărei nulitate absolută a fost constatată prin sent. civ. nr. xxx/2013, irevocabilă. Ca efect al nulității, și actele subsecvente – contractul de donație dintre B și Z și de vânzare dintre A și B – sunt considerate desființate. Pe cale de consecință, B nu avea ce să-i mai transmită lui A iar imobilul, revenit în patrimoniul lui Y, a fost transmis prin moștenire lui X și fraților săi care au continuat procesul după moartea autorului lor Y.

În ceea ce privește construcția, aceasta este realizată cu rea-credință întrucât D a fost notificat în timpul procesului și, pe cale de consecință, se justifică cererea sa de a fi înscris în cartea funciară ca proprietar al lucrării cu plata a ½ din valoarea materialelor și a manoperei către D.

Lucrare profesională 1

Indicați operațiunile juridice/contractele născute din convenția lui A cu D, D cu viitorul SRL, SC Viitorul SRL cu chiriașii, D și bancă și faceți o scurtă descriere a acestora. Ce relevanță juridică are înregistrarea contractelor de închiriere la organul fiscal?

Lucrare profesională 2

Ce mijloace de apărare a proprietății are X, după distincția legii aplicabile (vechiul/NCC)? Care ar fi efectele admiterii acțiunii în revendicare față de A, D, SC Viitorul SRL, chiriașii clădirii?

Lucrare profesională 3

Ce apărări poate să-și facă A? În raport de apărărilor recomandate, care credeți că va fi soluția instanței (scurtă motivare)?

*
* *

Speța 2

În data de 13.01.2012, LR în calitate de promitent vânzător, încheie cu GS, în calitate de promitent cumpărător o promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare având ca obiect o suprafață de 5000 m.p. situat în intravilanul localității X. Actul, (redactat de avocat care a atestat identitatea părților, conținutul și data acestuia) menționa că actul de vânzare cumpărare în formă autentică urma să se încheie la momentul finalizării operațiunilor tehnico-cadastrale necesare intabulării terenului în cartea funciară, însă nu mai târziu de 1 iulie 2012. Prețul vânzării a fost convenit la suma de 240.000 E, din care un avans de 25.000 E s-a achitat la momentul încheierii promisiunii bilaterale.

În data de 10.04.2012, GS află că toate formalitățile cadastrale au fost finalizate, motiv pentru care în data de 23.04.2012, îl notifica pe LR să se prezinte la notar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică. LR nu dă curs invitației, motiv pentru care în data 22.05.2012, GS înregistrează pe rolul instanței o acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

Lucrare profesională 1

Precizați care este modalitatea (sau după caz, modalitățile) care afectează drepturile și obligațiile părților.

Lucrare profesională 2

Precizați care este momentul nașterii dreptului la acțiune în favoarea promitentului cumpărător și care este termenul în care acesta își poate valorifica dreptul? Precizați ce relevanță ar avea asupra speței/răspunsului dobândirea de către promitentul-cumpărător a posesiei asupra terenului anterior perfectării vânzării?

Lucrare profesională 3

Precizați motivat care considerați că este soluția corectă în speța dedusă judecății.