



INSTITUTUL NAȚIONAL PENTRU PREGĂTIREA ȘI PERFECȚIONAREA AVOCAȚILOR

EXAMEN ABSOLVIRE SESIUNEA NOIEMBRIE 2016

Drept civil

Speta 1

Prin contractul de locațiune, încheiat la data de 20.11.2011, locatorul SC Albatros SRL (în continuare "locatorul" sau "Albatros") a închiriat în favoarea SC Solo Crema Italia - filiala Cluj SRL (în continuare "locatarul" sau "Solo Crema") o parte din imobilul situat în Cluj-Napoca, înscris în CF nr. 2892 Someșeni, compus din C2-hangar (97), cu suprafața construită de 864,19 mp, compus din construcție cu fundație de beton, pereți din cărămidă, acoperiș cu planșeu beton, având în componență: un hangar, un hol, 2 grupuri sanitare, o nișă și 11 încăperi, numerotate în schița anexă la contract cu nr.1-16, 19-20. Aceste încăperi erau poziționate lateral față de hangar și aveau perete comun cu acesta. Clădirea C1 a rămas în proprietatea locatorului.

Termenul de închiriere a fost stabilit până la data de 20.11.2013, iar prețul chiriei a fost stabilit la suma de 1.500 euro + TVA lunar.

SC Solo Crema Italia are ca obiect de activitate comerțul cu haine și încălțăminte online de la marile branduri italienești. Întrucât depozitarea produselor sale necesită condiții speciale de temperatură și ventilație, locatarul a efectuat amenajările necesare care au costat peste 250.000 Euro.

Din prevederile art. 6 și 11 lit. h) din contract rezultă că locatarul avea și obligația de a plăti utilitățile aferente spațiului închiriat. De asemenea, prin clauza inserată la art. 16 din contract părțile au prevăzut că, la expirarea contractului de închiriere sau la încetarea de drept a acestuia, locatarul trebuie să evacueze spațiul în cel mult 15 zile, cu obligația de a plăti utilitățile și chiria aferente și pentru acea perioadă.

Pentru buna executare a contractului, Solo Crema a constituit o garanție reprezentând contravaloarea a trei chirii.

Prin actele adiționale nr. 1/20.11.2013 și nr. 2/20.11.2014 părțile au înțeles să modifice succesiv termenul de închiriere a spațiului până la data de 31.12.2015, precum și cuantumul chiriei la 1.200 euro pentru perioada de închiriere derulată până la 20.11.2014, iar, ulterior acestei date, la 2.000 euro + TVA.

Conform art. 20 alin. (1) lit. a) din contract, astfel cum a fost amendat prin actul adițional nr. 2/20.11.2014, părțile au prevăzut că locațiunea încetează la expirarea duratei pentru care a fost încheiată, iar la alin. (2) al aceleiași clauze părțile au prevăzut că, în situația în care chiriașul nu evacuează spațiul în termen de 15 zile de la data încetării acestuia, indiferent de cauza încetării, proprietarul este în drept să solicite evacuarea chiriașului și plata unei despăgubiri de 50.000 euro pe zi de întârziere până la data

evacuării. În contract exista și o clauză prin care părțile conveneau încetarea contractului în cazul înstrăinării imobilului de către locatar.

Prin notificarea înregistrată sub nr. 3114/15.01.2016, transmisă de către Solo Crema locatorului prin intermediul executorului judecătoresc M.O.I., aceasta a comunicat că a evacuat spațiul închiriat încă din data de 31.12.2015. Locatorul a răspuns acestei notificări, arătând că spațiul nu a fost eliberat, este încă ocupat de bunurile și personalul locatarului și nu au fost predate bunurile închiriate, conform contractului. Într-adevăr angajații locatarului au continuat să folosească birourile din anexele laterale ale hangarului, birouri care, după cum rezultă din anexa contractului, au făcut obiectul închirierii, și în cursul anului 2016. Totodată, în hangar se aflau bunuri aparținând locatarului în valoare totală de 2.000.000 Euro.

La data de 31 mai 2015, locatorul a trimis o nouă notificare, înregistrată sub nr. 6777, către locatar, prin intermediul executorului judecătoresc M.O.I., solicitând eliberarea spațiului închiriat. La aceeași data, Albatros a înregistrat și o acțiune prin care a cerut să se constate încetarea contractului de închiriere la expirarea termenului – 31 decembrie 2015, obligarea pârâtei Solo Crema la eliberarea spațiului închiriat și plata daunelor interese pentru intervalul 31 decembrie 2015 până la data eliberării complete a spațiului în sumă de 50.000 Euro/zi de întârziere, conform clauzei penale, precum și a sumelor restante la data eliberării spațiului, respectiv cheltuielile de întreținere în sumă de xxx lei pentru luna în curs și o chirie restantă în luna februarie 2016.

Lucrarea profesională nr. 1

În calitate de avocat al Solo Crema formulați întâmpinare/eventual și cerere reconvențională din partea locatarului în care să învederați apărările în fapt și în drept la cererile reclamantei/eventualele pretenții ale Solo Crema;

Lucrarea profesională nr. 2

Presupuneți că, la data de 15.03.2015, ca urmare a unui incendiu izbucnit peste noapte, hangarul a fost distrus în proporție de 25% iar bunurile locatarului în proporție de 75%. De asemenea, clădirea C1, proprietatea locatorului, a fost avariata semnificativ în timpul operațiunilor de intervenție ale pompierilor pentru stingerea incendiului.

Formulați acțiune din partea Albatros și întâmpinare/eventual cerere reconvențională din partea locatarului.

Lucrarea profesională nr. 3

Presupuneți că, la data de 1 iunie 2016, imobilul în întregime, inclusiv partea folosită de locatar, a fost vândut de Albatros către SC Vinul Casei SRL (în continuare "Vinul Casei") care intenționa să amenajeze un centru de degustare a vinurilor. Vinul Casei avea nevoie de condiții speciale de depozitare și păstrare a produselor și intenționa să aducă imobilul la standardele necesare. În noaptea de 31 mai/1 iunie 2016, imobilul a fost incendiat în proporție de 50%. Părțile contractului de vânzare au aflat despre incendiu după autentificarea contractului.

Întocmiți o corespondență către clientul dumneavoastră, Vinul Casei, în care, față de situația în care se află, îi prezentați soluțiile legale (i) în raport cu vânzătorul și (ii) în raport cu locatarul. Examinați sintetic toate ipotezele posibile.

Cerințe:

- 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; trimiterea la doctrină și jurisprudență reprezintă un plus;
- ar fi de dorit ca fiecare lucrare profesională să se încadreze într-un număr rezonabil de pagini (3-8).

Speta 2

La data de 06.2010, reclamantii A.C. și BD au investit Tribunalul Bucuresti cu acțiune prin care au solicitat obligarea pârâtei SC. X. SA să le plătească suma de 250.000 euro, echivalent în lei și dobânzi legale aferente, reprezentând despăgubiri (prejudiciu) pentru executarea cu întârziere a obligației de soluționare a notificării, formulată în baza Legii nr. 10/2001, obligație prevăzută în lege, dar și într-o hotărâre irevocabilă pronunțată pentru imobilul în speță.

Despăgubirile (prejudiciul) au fost stabilite de reclamantii prin raportare la cuantumul fructelor civile încasate pentru imobilul din București str. de pârâta SC. X. SA, începând cu 1 iunie 2007 până la 1 aprilie 2009 și care ar fi fost încasate de reclamantii, dacă pârâta își îndeplinea obligația instituită în sarcina sa prin lege și prin hotărâre irevocabilă.

Acțiunea a fost formulată de reclamantii în calitate lor de persoane îndreptățite potrivit Legii nr. 10/2001, împotriva pârâtei, în calitate sa de unitate deținătoare, în înțelesul Legii nr. 10/2001; pârâta era obligată, conform legii, prin norme imperative, să soluționeze în 60 de zile notificarea.

În speță, pârâta a soluționat inițial (după cinci ani de la depunere) notificarea prin respingerea acesteia (cu motivarea /imobilul nu face obiectul Legii nr. 10/2001), soluție ce a fost contestată de persoanele îndreptățite, iar prin sentința civilă nr. x/2005 pronunțată de Tribunalul București, a fost admisă cererea formulată de moștenitorii fostului proprietar al imobilului din Bucuresti str. și obligată pârâta să soluționeze pe fond notificarea formulată în baza Legii nr. 10/2001; prin notificare s-a solicitat restituirea în natura a imobilului - teren și construcții.

Sentința civilă nr. x/2005/Trib. Bucuresti a devenit definitivă și irevocabilă prin decizia nr. xxx/2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, care a confirmat soluția pronunțată în fond de Tribunal; astfel sentința civilă nr. x/2005 a fost executorie, începând cu data de 02./2007, data pronunțării deciziei nr. xxx/2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Deși după pronunțarea deciziei în recurs de către Înalta Curte de Casație și Justiție, reclamantii au solicitat pârâtei/unitate deținătoare prin adrese repetate și insistente *“să dispună măsurile necesare în vederea executării sentinței civile nr. x/.2005 pronunțată de Tribunalul Bucuresti, irevocabilă prin decizia nr. xxx/2007 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, referitoare la imobilul din Bucuresti, str. ..., după mai mult de un an, prin adresa nr./03./2008, SC. X. SA a adus la cunoștința reclamantilor că a hotărât analizarea pe*

fond a notificării nr./2001 și restituirea în natură către petenți a imobilului situat în București, str. ...

Întrucât Decizia de restituire în natură a imobilului nu a fost emisă, la data de 05./2008, reclamanții au fost nevoiți să introducă cerere de executare silită, în baza art. 580³ C.pr.civilă, în cauză fiind pronunțată sentința civilă nr./07.2008, de admitere a cererii, irevocabilă prin respingerea recursului ca inadmisibil formulat de SC. X. SA.

În acțiunea întemeiată pe disp. art. 580³ C.pr.civilă reclamanții au susținut și justificat interesul prin aceea că prin soluționarea cu întârziere sunt prejudiciați cu echivalentul lipsei de folosință pentru imobil (fructele civile încasate de pârâtă de la chiriaș).

Emiterea, de către pârâta, a Deciziei nr./2009, prin care a fost soluționată notificarea și restituit imobilul în natură, s-a făcut în cadrul executării silite a obligației de “a face”; după ce s-a pronunțat irevocabil sentința civilă nr. 07./2008 de către Judecătoria sector 1 București în conformitate cu dispozițiile art. 580³, prin care a fost obligată pârâta să plătească amenda civilă de 50 de lei pentru fiecare zi de întârziere până la executarea obligației de emitere a deciziei de restituire.

Emiterea Deciziei de restituire nr. ./2009 s-a făcut după data expirării termenului de șase luni, termen la care, în conformitate cu dispozițiile 580³ punctul 2 C.pr.civ., pârâta ar fi trebuit să plătească și daune, reprezentând și echivalentul lipsei de folosință, în condițiile în care, în toată această perioadă, a continuat să încaseze chirii în nume propriu pentru imobil.

Reclamanții au întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 998, 1073- 1075, 1088 C. civ (vechi).

În cauză pârâta SC X SA a formulat cerere reconvențională și întâmpinare; prin întâmpinare a solicitat respingerea acțiunii motivat, în esență, de faptul că în raport de dispozițiile Legii nr. 10/2001, persoanele îndreptățite devin proprietare de la data primirii deciziei/dispoziției de restituire în natură a imobilului, motiv pentru care nu li se cuvin fructele civile ale imobilului, iar prin cererea reconvențională a solicitat obligarea reclamanților la plata sumei de 300.000 lei reprezentând cheltuieli de întreținere/ imobil, impozitul pe teren și construcție pentru ultimii trei ani anteriori restituirii în natură.

În cauză au fost încuviințate și administrate probe cu: înscrisuri, interogatorii, expertize de stabilire a despăgubirilor (prejudiciului), prin raportare la echivalentul lipsei de folosință/ fructele civile neîncasate de reclamanți de la chiriașul Y datorită neexecutării hotărârii judecătorești de către pârâtă; pe cererea reconvențională s-a administrat expertiza contabilă pentru stabilirea cuantumului cheltuielilor făcute de pârâtă cu imobilul și cuantumul impozitelor pentru perioada menționată în cerere.

Prin sentința civilă nr.03/2013 Tribunalul București a admis acțiunea reclamanților, a dispus obligarea pârâtei la plata sumei de 270.000 euro /echivalent lei la data plății cu dobânzi legale (suma rezultată din raportul de expertiza), obligarea la cheltuieli de judecată; a fost respinsă cererea reconvențională ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile au formulat apel pârâta SC X SA; au fost administrate și în apel expertize pentru stabilirea cuantumului prejudiciului (contestat de către pârâta apelantă prin motivele de apel) și expertiza contabilă prin care s-au stabilit cheltuielile pretins făcute de pârâta cu imobilul (întreținere, reparații și impozite).

Prin decizia civilă nr. ./2015 a fost admis apelul, a fost modificată sentința civilă în sensul reducerii cuantumului despăgubirilor datorate reclamanților la 210.000 euro, a fost

admisă, în parte, cererea reconvențională, au fost obligați reclamanții să plătească suma de 40.000 lei reprezentând impozit pe teren și construcții pentru ultimii trei ani, anterior restituirii imobilului; au fost modificate sumele reprezentând cheltuielile de judecata datorate, reciproc, de părți.

Împotriva deciziei pronunțată în apel a formulat recurs pârâta apelanta; prin motivele de recurs se susține că, în cauză, au fost încălcate dispozițiile art. 998 C. civ., nefiind îndeplinite condițiile răspunderii civile delictuale.

Lucrarea profesională nr. 4

În calitate de avocat al reclamanților la instanța de fond, formulați concluzii scrise prin care prezentați argumentele de fapt și de drept pentru susținerea acțiunii; justificați cererea de despăgubiri în temeiul răspunderii civile delictuale; analizați condițiile răspunderii civile delictuale pentru fapta proprie în speță;

Lucrarea profesională nr. 5

Presupunând ca sunteți avocatul pârâtei SC.X SA la instanța de fond, formulați întâmpinare prin care învederați apărările în fapt și în drept la cererea reclamanților; argumentați în raport de dispozițiile Legii nr. 10/2001 și dispozițiile dreptului comun incidente în cauză.

Lucrarea profesională nr. 6

Care credeți ca sunt argumentele, în fapt și în drept, ale instanței de apel pentru admiterea în parte a cererii reconvenționale; în raport de obiectul cererii de chemare în judecata și temeiul de drept invocat de reclamanți, sunteți sau nu, de acord cu soluția instanței? Argumentați!

Cerințe:

- 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; trimitere la doctrină și jurisprudență reprezintă un plus;
- ar fi de dorit ca fiecare lucrare profesională să se încadreze într-un număr rezonabil de pagini (3-8).

Speta 3

La data de 03.01.2012, B. se afla împreună cu părinții și fratele său în stația de maxi-taxi de lângă blocul X (situat pe strada T), stație neprevăzută cu refugiu. Din cauza vântului care bătea cu viteză și în rafale, s-a desprins o parte din construcția (acoperișul) blocului menționat și B a fost strivită, fiind transportată în stare inconștientă la spital. Urmare a acestui incident, B a avut nevoie de 68 de zile de îngrijiri medicale, timp în care a suferit numeroase complicații medicale (fracturi oase proprii ale nasului, osului frontal, planșeu orbital stâng, poli-traumatism, contuzie cerebrală gravă, șoc hemoragic etc.), mai multe

intervenții chirurgicale fiind necesare. Ulterior externării, B a suferit alte două intervenții chirurgicale de reconstrucție facială și a avut nevoie în continuare de tratament medical de specialitate, fiind în imposibilitate de a presta activitatea de instructor de fitness.

Blocul al cărui apartament s-a prăbușit este format din 8 apartamente, din care 7 se afla în proprietatea unor persoane fizice iar al optulea în proprietatea Municipiului Y. Încă din septembrie 2007, proprietarii persoane fizice s-au organizat într-o Asociație de proprietari care în noiembrie 2009 au contractat cu SC "Z" SRL (actualmente în insolvență) reabilitarea acoperișului.

În cadrul dosarului penal (constituit ca urmare a plângerii formulate de B și finalizat prin clasare), nu s-a identificat nicio persoana vinovată penal de săvârșirea faptei, reținându-se în plus că oricum ar fi intervenit o cauza care ar înlătura caracterul penal al faptei (cazul fortuit).

În data de 06.08.2016, B vă contactează în vederea identificării celei mai eficiente căi de recuperare a prejudiciului.

Lucrarea profesională nr. 7

În calitate de avocat al lui B, întocmiți o analiză juridică care să reflecte entitățile care pot fi trase la răspundere pentru prejudiciul creat lui B, temeiul acestei răspunderi, și natura despăgubirilor la care B ar fi îndreptățită;

Lucrarea profesională nr. 8

În calitate de avocat al lui B, redactați cererea de chemare în judecată pe care ați adresa-o Judecătoriei/Tribunalului Y;

Lucrarea profesională nr. 9

Presupunând ca Asociația de Proprietari acceptă plata unor despăgubiri totale de 200.000 lei, redactați (schematic) un contract de tranzacție judiciară care să conducă la stingerea litigiului.