



INSTITUTUL NAȚIONAL PENTRU PREGĂTIREA ȘI PERFECȚIONAREA AVOCAȚILOR

EXAMEN ABSOLVIRE SESIUNEA NOIEMBRIE 2014

Drept civil

Speta 1

Soții C au edificat, în regie proprie, un imobil cu destinație de birouri în suprafață de 1072 mp, compus din D+P+5E+terasa (în continuare “Clădirea”), situat în București, Calea Floreasca, nr. xx, Sectorul 1 (în baza autorizației de construire nr. xxx./2006, emisă de Primarul Sectorului 1. Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor a fost încheiat la data de __ octombrie 2011, sub nr. xxx.

La data de __ februarie 2012, soții C, în calitate de locator (în continuare “Locatorii”), au încheiat contractul de închiriere nr. __ (în continuare “Contractul”) pentru întreaga clădire cu SC Asig SA, în calitate de locatar (în continuare “Locatarul”), pe o durată de 5 ani, cu începere de la 15 februarie 2012. Scopul declarat al închirierii era de sediu social al locatarului.

Potrivit art. 11 din Contract, Locatarul avea dreptul să denunțe Contractul, liber de orice obligație, numai după împlinirea unui termen de 3 ani de la preluarea spațiului închiriat. Denunțarea unilaterală a Contractului înaintea împlinirii termenului de 3 ani de la data predării spațiului închiriat atrăgea plata unor despăgubiri egale cu chiria cumulată până la împlinirea termenului de 3 ani.

Printr-o clauză din Contract părțile au convenit și încetarea de drept a locațiunii printr-un pact comisoriu care opera în favoarea Locatarului pentru încălcarea unor obligații specifice, printre care și lipsirea de folosință spațiului închiriat pe o perioadă mai mare de 15 zile.

Potrivit înțelegerii părților, Locatarul s-a obligat să realizeze cu antreprenori proprii și pe cheltuiala sa lucrările de amenajare (*fit out*) a Clădirii în varianta compartimentată. Întrucât autorizația de construire viza o clădire *open space*, pentru compartimentare era necesară obținerea unei autorizații, la care s-a obligat, de asemenea, locatarul.

Locatorii au predat folosința clădirii la data de 15 februarie 2012, iar locatarul a beneficiat de două luni libere de chirie. Chiar înaintea încheierii Contractului, dar și ulterior, locatarul a încheiat contracte de proiectare/antrepriză pentru realizarea lucrărilor de amenajare. În cuprinsul acestor contracte se confirma faptul că lucrările vor fi realizate în baza planurilor clădirii predate de Locatori.

După aproximativ 4 luni de la încheierea Contractului, interval de timp în care Locatarul nu a făcut niciun demers concret pentru autorizarea/amenajarea clădirii, acesta a cerut amendarea Contractului, în sensul amenajării clădirii în varianta *open space*, care nu mai presupunea autorizare. Contractul a fost amendat prin actul Adițional nr. 1 din 22 mai 2012. Părțile au convenit ca, în limita sumei de 100.000 euro, chiriile să se compenseze cu cheltuielile de amenajare.

La 08 iunie 2012, imediat după încheierea actului adițional, Locatorii au primit o notificare prin care li se cerea să pună la dispoziția Locatarului planurile clădirii în termen de 7 zile, întrucât, în lipsa acestora nu pot realiza lucrările de amenajare. Deși planurile fuseseră transmise pe suport electronic chiar înainte de încheierea Contractului, Locatorii le-au predat și pe suport de hârtie

reprezentantului Locatarului. Pe 16 iunie 2012, Locatorii au primit a doua notificare cu același conținut, urmată de o notificare unilaterală de reziliere cu efect de la 15 iulie 2012.

În intervalul de la prima notificare până la cea de reziliere, Locatorii au adus propriul antreprenor pentru realizarea lucrărilor de amenajare, dar au fostificați de locatar să părăsească imediat Clădirea, pentru a nu se expune riscului încălcării Contractului.

Între timp, pe 15 iunie 2012, Locatarul și-a prelungit contractual de închiriere a vechiului sediu pe o perioadă de încă trei ani, și-a schimbat acționariatul și a introdus o acțiune în asigurare de dovezi, pentru constatarea stării Clădirii.

Ulterior, în octombrie 2012, Locatarul a introdus o acțiune împotriva Locatorilor cerând instanței:

- (i) să constate încetarea Contractului prin reziliere, conform Notificării din xxx iunie 2012, prin declarație unilaterală de reziliere, în temeiul art. 1552 C. civ.;
- (ii) să se dispună obligarea locatorilor la despăgubiri în sumă totală de 1.010.000 Euro, constând în:
 - toate cheltuielile făcute cu consultanții tehnici și avocații, în sumă de 200.000 Euro;
 - restituirea chiriei și a garanției de bună execuție constând în contravaloarea a 3 chirii, 60.000 Euro;
 - despăgubiri pentru reziliere, în sumă de 750.000 Euro, conform Contractului sau, în subsidiar, pentru relocare etc.

Locatorii au introdus, pe cale separată, o acțiune prin care au cerut instanței:

- (i) să constate nulitatea declarației unilaterale de reziliere pentru abuz de drept, întrucât intenția reală a Locatarului a fost să denunțe unilateral Contractul și să eludeze plata despăgubirilor stabilite prin clauza penală, sub masca rezilierii unilaterale;
- (ii) să dispună obligarea Locatarului la despăgubirile stabilite prin clauza penală, pentru denunțarea unilaterală a Contractului înainte de împlinirea unui termen de 3 ani de la data predării spațiului închiriat.

Cele două acțiuni au fost conexe.

S-au administrat probe cu înscrisuri și interogatorii din care a rezultat situația de fapt descrisă mai sus și existența unei bogate corespondențe între Locatori și reprezentanții Locatarului care confirmă cooperarea Locatorilor în ceea ce privește realizarea lucrărilor de amenajare.

În urma administrării probelor, instanța a respins ambele acțiuni.

Lucrarea profesională nr. 1: Descrieți condițiile rezilierii (i) prin declarație unilaterală, (ii) pact comisoriu. Credeți că erau îndeplinite în speță? Dacă cererea de reziliere nu este judiciară, ce ar fi trebuit să verifice instanța? Argumentați;

Lucrarea profesională nr. 2: Arătați în ce condiții poate fi denunțat contractul cu executare succesivă sau continuă. Care sunt condițiile în care poate fi aplicată clauza penală? Arătați dacă erau sau nu îndeplinite în speță. Argumentați;

Lucrarea profesională nr. 3: Care credeți că este motivarea instanței pentru soluția de respingere a celor două acțiuni? Dacă nu sunteți de acord cu soluția instanței de fond, care credeți că ar fi soluția corectă? Argumentați;

Recomandare: răspunsurile ar trebui să se încadreze în cel mult 5 pagini (format 1.5/12).

Speta 2

La data de 9 aprilie 2009 părțile IG și PC au încheiat contractul nr. 5 prin care PC se obligă să imprime plasă pentru IG, materialul fiind livrat de IG.

În data de 18 octombrie 2009 între părți se încheie un alt contract nr. 1 prin care PC se obliga să personalizeze plasa protectoare schelă pentru o a treia societate BI. Potrivit clauzelor acestui ultim contract și anexei acestuia, beneficiara BI pune la dispoziția PC doar materialele necesare executării matrițelor tipografice, dar nu și materialul pe care urma să se realizeze imprimarea - plasa protectoare schelă.

În baza unei comenzi verbale realizate de administratorul societății PC, dl. A.N, societatea IG a livrat în perioada 02.10.2009 - 25.11.2009 plasa pentru care a emis cele 3 facturi fiscale nr. 2/4.12.2009, nr. 3/5.12.2009 și nr. 4/6.12.2009.

Avizele de însoțire a mărfii au fost emise pe numele societății PC și recepționate efectiv de administratorul acesteia A.N., în timp ce facturile au fost eliberate pentru beneficiara BI, fiind însă primite și semnate tot de administratorul A.N.

Potrivit extrasului de cont BI a plătit către IG suma totală de 40.002,21 lei în contul facturii fiscale nr. 2/4.12.2009 (prima din cele trei emise de IG), din totalul de 60.002,21 lei cât însumează cele 3 facturi.

La data de 09.09.2010, IG, prin cererea înregistrată, a solicitat obligarea pârâtei PC la plata sumei de 20.000 lei reprezentând debit neachitat.

Lucrarea profesională nr. 4 : Redactați cererea de chemare în judecată.

Lucrarea profesională nr. 5 : Redactați întâmpinarea societății PC.

Lucrarea profesională nr. 6 : Care va fi soluția instanței de judecată?