**INSTITUTUL NAŢIONAL PENTRU PREGĂTIREA ŞI PERFECŢIONAREA AVOCAŢILOR**

**CENTRUL TERITORIAL TIMISOARA**

**ANUL II STAGIU**

**2016**

**DISCIPLINA: DREPT CIVIL**

**CAIET DE LUCRĂRI PROFESIONALE**

Formatori: av. dr. Florina Popa, av. dr. Lavinia Tec, av. dr. Florin I. Mangu

**LUCRAREA PROFESIONALĂ I**

**(Vânzare; drept de preempțiune; condiție suspensivă; limitarea convențională a răspunderii)**

Prin cererea de chemare în judecată din data de 3 septembrie 2012, reclamantul, A, a chemat în judecată pe pârâtul B, solicitând obligarea acestuia la restituirea sumei de 90 000 de lei, reprezentând prețul cu care reclamantul a cumpărat apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1.

Pârâtul a formulat întâmpinare și cerere reconvențională. Prin întâmpinare acesta a contestat pretențiile reclamantului arătând că, prin clauză contractuală, a fost exonerat de răspundere. Prin cererea reconvențională, pârâtul a solicitat obligarea reclamantului la restituirea sumei de 1000 de lei, reprezentând cheltuielile vânzării (onorariul notarului public și taxele legale). În motivarea cererii reconvenționale, s-a arătat că vânzătorul a crezut că el este cel care datorează aceste cheltuieli.

În urma administrării probelor, a rezultat următoarea situație de fapt:

În toamna anului 2011, datorită plecării lui B în străinătate, acesta îi predă prietenului său C apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1, pentru a se îngriji de el cât timp B este plecat, încheind concomitent cu acesta un contract prin care se menționa că, în ipoteza în care se va hotărî să vândă apartamentul, îi va acorda prioritate la cumpărare lui C. C a fost de acord cu această propunere și, cunoscând apartamentul, și-a manifestat instantaneu intenția fermă de a-l cumpăra, rămânând exclusiv la latitudinea lui B dacă se va încheia sau nu contractul, în funcție de cum acesta se va hotărî sau nu să vândă. Acest contract încheiat între cei doi nu a fost supus niciunei formalități de publicitate.

Nemaidorind să vândă imobilul lui C, prin contractul de vânzare autentificat de notarul public la data de 11 ianuarie 2012, B a vândut reclamantului, lui A, apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1, pentru prețul de 90 000 lei, fără ca A să suporte celelalte costuri ale vânzării, în cuantum de 1000 de lei. Prin clauză contractuală, vânzătorul a fost exonerat de răspundere pentru evicțiune, stipulându-se, totodată, că eventuala exercitare a opțiunii de a cumpăra apartamentul de către C nu va produce niciun fel de efecte, contractul de vânzare rămânând valabil. În contractul de vânzare nu există nicio mențiune cu privire la cheltuielile vânzării. În urma încheierii acestui contract, B predă cumpărătorului setul său de chei ale apartamentului, precum și toate documentele de proprietate asupra acestuia, A instalându-se în imobil.

În aceste condiții, la data de 20 ianuarie 2012, C ia cunoștință de conținutul contractului încheiat între A și B, iar, în decurs de 12 zile, consemnează prețul imobilului (același cu care acesta a fost vândut lui A) la dispoziția vânzătorului și îi re comunică acestuia intenția sa de a deveni proprietar.

**Lucrarea profesională nr. I1: C**alificați contractul încheiat între B și C și arătați efectele acestuia, atât între B și C, cât și față de A.

**Lucrarea profesională nr. I2:** Care sunt efectele, față de A, B, C, ale consemnării prețului de către C în favoarea lui B și a recomunicării intenției primului de a deveni proprietar?

**Lucrarea profesională nr. I3 :** Cum va soluționa instanța litigiul și cu ce motivare?

**LUCRAREA PROFESIONALĂ II**

*(răspundere civilă; repararea prejudiciului)*

SC X SA încheie cu o societate de paza si securitate, SC Y SRL, un contract prin care aceasta din urma se obliga sa asigure paza 24 h pe zi timp de 1 an a unor hale industriale si depozite aflate în proprietatea primei, contra unui pret global platit la data încheierii contractului.

Dupa 4 luni de la încheierea contractului, A, angajat al societatii Y, încheie o întelegere cu B si C ca, într-o seara în care A era de serviciu, sa fure marfuri depozitate în unul din spatiile aflate sub paza. În timpul actiunii celor trei, sunt surprinsi de D, un alt paznic angajat al firmei Y,si de E, fiul acestuia, care venise sa îi aduca tatalui un pachet cu mâncare. D si E pornesc în urmarirea hotilor, fiind agresati si raniti de acestia, fara a-i putea împiedica sa fuga cu bunurile furate. Doborât la pamânt, D încearca sa traga un foc de avertisment cu arma din dotare, dar aceasta explodeaza, ranindu-i pe D si E. SC Z SA, proprietara bunurilor furate, introduce actiune în justitie, cerând obligarea pârâtei SC X SA la despagubirea ei, având în vedere ca reclamanta închiriase depozitul de la pârâta, în contract fiind stipulata si obligatia locatoarei (X) de a asigura paza si securitatea spatiului închiriat pe toata durata contractului.

Pârâta se apara, aratând ca ea si-a respectat obligatia încheind contractul cu SC Y SRL, aceasta din urma fiind responsabila de producerea prejudiciului. De altfel, SC X SA cere în contradictoriu cu SC Y SRL desfiintarea contractului sirestituirea pretului. Y se apara, aratând ca nu a putut prevedea fapta lui A, B si C si ca oricum l-a concediat pe A imediat dupa aceasta. În plus, Y sustine ca chiar daca s-ar desfiinta contractul sau cu X, reclamanta nu ar putea obtine decât restituirea a 2/3 din pret, datorita caracterului succesiv al executarii prestatiilor.

D si E vin la dumneavoastra, avocat, întrebându-va ce variante au sa îsi recupereze prejudiciul, aratându-va ca spitalizarea si tratamentele medicale suferite au antrenat costuri semnificative si l-au împiedicat pe E sa participe la un meci de kick-boxing unde premiul era de 50.000 de euro. D si E va întreaba daca au sanse sa se îndrepte împotriva SC Z SA, având în vedere ca au aflat ca bunurile furate îi apartineau acesteia si ca este cea mai solvabila dintre societatile implicate în eveniment.

**Lucrarea profesională II1:** Cum se întemeiaza juridic actiunea introdusa de SC Z împotriva SC X? Dati solutia si motivarea. Precizati ce alternative ar avea reclamanta pentru recuperarea prejudiciului.

**Lucrarea profesională II2:** Solutionati motivat actiunea formulata de SC X SA pentru desfiintarea contractului cu SC Y SRL si restituirea integrala a pretului.

**Lucrarea profesională II3:** Analizati posibilitatile lui D si E de a-si recupera prejudiciul. Discutati posibilitatea lor de a se îndrepta împotriva societatii celei mai solvabile, Z.

**LUCRAREA PROFESIONALĂ III**

Prin cererea de chemare în judecată din data de 3 septembrie 2012, reclamantul, A, a chemat în judecată pe pârâtul B, solicitând obligarea acestuia la restituirea sumei de 90 000 de lei, reprezentând prețul cu care reclamantul a cumpărat apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1, învederând instanței că, fiind evins de către C, B este obligat la restituirea prețului vânzării.

Pârâtul a formulat întâmpinare și cerere reconvențională. Prin întâmpinare, acesta a contestat pretențiile reclamantului arătând că, prin clauză contractuală, a fost exonerat de răspundere. Prin cererea reconvențională, pârâtul a solicitat obligarea reclamantului la restituirea sumei de 1000 de lei, reprezentând cheltuielile vânzării (onorariul notarului public și taxele legale), dar și a sumei de 2000 de lei reprezentând contravaloarea manoperei și a materialelor folosite în vederea reconstruirii peretelui distrus de către A. În motivarea cererii reconvenționale, s-a arătat că vânzătorul a crezut că el este cel care datorează cheltuielile vânzării, iar cu privire la cealaltă pretenție, acesta a arătat că a reconstruit peretele dintre cele două imobile, pentru a se readuce apartamentul în starea inițială, lucru pe care A nu l-a făcut până la data la care i-a restituit apartamentul lui B.

În cuprinsul Întâmpinării la cererea reconvențională formulată împotriva sa, A solicită respingerea cererii reconvenționale, arătând că, din moment ce B a avansat banii pentru cheltuielile vânzării, a presupus o asumare tacită a acestei obligații din partea lui B. În privința cererii referitoare la restituirea cheltuielilor făcute cu ridicarea zidului, A solicită, de asemenea, respingerea acesteia motivând că nu a fost în prealabil notificat și nici pus în întârziere cu privire la ridicarea zidului dărâmat.

În urma administrării probelor, a rezultat următoarea situație de fapt:

În toamna anului 2011, datorită plecării lui B în străinătate, acesta îi predă prietenului său C apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1, pentru a se îngriji de el cât timp B este plecat, încheind, concomitent, cu acesta un contract prin care se menționa că, în ipoteza în care se va hotărî să vândă apartamentul, îi va acorda prioritate la cumpărare lui C. C a fost de acord cu această propunere și, cunoscând apartamentul, și-a manifestat instantaneu intenția fermă de a-l cumpăra, rămânând exclusiv la latitudinea lui B dacă se va încheia sau nu contractul, în funcție de cum acesta se va hotărî sau nu să vândă. Acest contract încheiat între cei doi a fost supus formalităților de publicitate.

La insistențele îndelungate ale lui A, proprietarul apartamentului lipit de cel al lui B, despre care acesta din urmă cunoștea că, în locuința sa, cultivă plante a căror comercializare și al căror consum sunt interzise de lege și care s-a interesat de posibilitatea de a crea un spațiu comun prin dărâmarea unuia dintre pereții despărțitori dintre cele două apartamente (având intenția de a-și extinde afacerea, intenție pusă în practică imediat după ce a avut loc încheierea contractului, prin înlăturarea unuia dintre pereții despărțitori), prin contractul de vânzare autentificat de notarul public la data de 11 ianuarie 2012, B a vândut reclamantului, lui A, apartamentul nr. 1, situat în București, strada Polonă, nr. 23, parter, sectorul 1, pentru prețul de 90 000 lei, mult superior celui pe care l-ar fi putut obține de la C și valorii de piață a apartamentului. Ulterior au fost realizate și formalitățile de publicitate. În cuprinsul aceluiași contract autentic, vânzătorul a fost exonerat de răspundere pentru evicțiune, stipulându-se, totodată, că eventuala exercitare a opțiunii de a cumpăra apartamentul de către C nu va produce niciun fel de efecte, contractul de vânzare rămânând valabil. În contractul de vânzare nu există nicio mențiune cu privire la cheltuielile vânzării, acestea, în cuantum de 1 000 lei, fiind suportate de către B. În urma încheierii acestui contract, B îi predă cumpărătorului setul său de chei ale apartamentului, precum și toate documentele de proprietate asupra acestuia, A instalându-se în imobil.

În aceste condiții, la data de 20 ianuarie 2012, C ia cunoștință de conținutul contractului încheiat între A și B, iar, în decurs de 12 zile, consemnează prețul imobilului (același cu care acesta a fost vândut lui A) la dispoziția vânzătorului și comunică Biroului de CF dovada consemnării prețului la dispoziția vânzătorului.

1. Calificați contractul încheiat între B și C și arătați efectele acestuia, atât între B și C, cât și față de A.

2. Analizați a) clauza de exonerare a vânzătorului și b) clauza referitoare la opțiunea lui C.

3. Cum va soluționa instanța litigiul și cu ce motivare, răspunzând fiecărei cereri a lui A și a lui B, precum și apărărilor acestora?

**LUCRAREA PROFESIONALĂ IV**

La data de 11 decembrie 2012, A l-a chemat în judecată pe B, solicitând instanței obligarea acestuia la plata sumei de 10.000 lei, reprezentând prețul contractului de vânzare a unui pian.

A l-a chemat în judecată și pe C, solicitând obligarea sa la repararea prejudiciului produs de prăbușirea tavanului imobilului proprietate a acestuia din urmă.

A fost prezentată următoarea situație de fapt: C, proprietar al casei folosite gratuit de către reclamant, urma să se întoarcă din străinătate. Acesta l-a atenționat pe A că trebuie să părăsească imobilul la data întoarcerii sale din străinătate. La data de 1 noiembrie 2012, A, temându-se că va fi obligat să își găsească altă locuință care nu ar fi destul de spațioasă încât să îi permită depozitarea pianului proprietate personală, a încheiat cu B un contract având ca obiect vânzarea acestuia pentru suma de 10.000 lei. Părțile au stipulat în contract ca executarea tuturor obligațiilor să fie subordonată întoarcerii în țară a lui C.

La data de 10 noiembrie 2012, A, printr-o notificare scrisă, i-a solicitat lui B preluarea pianului și plata sumei de 10.000 lei, arătând că C l-a informat că se va întoarce în țară la 13 noiembrie. B nu s-a prezentat pentru executarea obligațiilor, iar, la data de 12 noiembrie 2012, ca urmare a unei furtuni, un copac putred din curtea casei lui C s-a prăbușit peste acoperișul acesteia, determinând desprinderea unor bucăți din tavanul încăperii în care era depozitat pianul și distrugerea sa completă.

În motivarea cererii, A a arătat că, potrivit art. 558 NCC, proprietarul suportă riscul pieirii bunului, B devenind proprietar în momentul încheierii contractului.

În privința lui C, A a arătat că trebuie să repare prejudiciul în temeiul art. 1378 NCC, care reglementează răspunderea pentru ruina edificiului.

1. Care va fi soluția instanței?

2. Motivați soluția!

**Obs.**

**Avocații stagiari vor adăuga două lucrări profesionale proprii.**