

MCC ELSA DREPT CIVIL

SPEȚE ANUL II

PRESELECȚIE

I. SPEȚA I

Pe data de 13 octombrie 2011, B achiziționează de la A un teren în suprafață de 2.000 mp în București, zona Bucureștii Noi.

În decembrie 2011, C, dezvoltator imobiliar, îi propune lui B inițierea unui proiect constând în construirea unui bloc de locuințe pe terenul din Bucureștii Noi. Întrucât B nu dorește să se implice financiar în proiect, cei doi decid să încheie un contract de vânzare cumpărare cu privire la teren, semnându-l pe data de 10 ianuarie 2012.

Pe 1 februarie 2012, în vederea demarării proiectului imobiliar, C încheie o convenție cu D prin care îi transmite acestuia dreptul de a construi pe teren un bloc de locuințe, asupra căruia acesta din urmă să devină proprietar.

În vederea obținerii resurselor financiare necesare pentru demararea și finalizarea construcției, D contractează un credit de la banca X. În vederea garantării rambursării împrumutului primit, D constituie asupra viitoarei clădiri o ipoteca în favoarea băncii. De asemenea, prin contractul de credit încheiat cu banca D, se obligă față de aceasta să finalizeze lucrările de construcție până la 1 februarie 2014, în caz contrar urmând a plăti băncii dobânzi semnificativ mai mari.

Pe data de 20 noiembrie 2013, A obține o hotărâre judecătorească împotriva lui B prin care este constatată nulitatea absolută a contractului de vânzare cumpărare din 13 octombrie 2011, pentru lipsă formă autentică. La 1 decembrie 2013, A îl notifica pe D că este adevăratul proprietar al terenului și îl somează să înceteze activitatea de construcție. La momentul primirii notificării de la A, D aproape finalizase lucrările de construcție, fiind deja ridicată structura blocului de locuințe și terminat învelișul exterior al acesteia. Totodată, până la primirea notificării de la A, D deja încheiase 10 antecontracte de vânzare – cumpărare cu privire la apartamentele din blocul de locuințe.

Pentru a nu încălca termenul impus de banca X, D nu dă curs notificării primite de la A și finalizează construcția pe data de 30 ianuarie 2014.

Pe 27 februarie 2014, A îl cheamă în judecată pe D și solicită acestuia să ridice construcția de pe terenul proprietatea sa.

Cerință:

Vă rugăm să comentați soluția pe care instanța de judecată ar trebui să o pronunțe cu privire la cererea formulată de A împotriva lui D. Considerați că A este îndreptățit să ceară ridicarea construcției realizate de D? Este îndreptățit D la vreo remunerație și în ce măsură pentru construirea sau, eventual, demolarea clădirii?

II. SPEȚA II

A și B, ambii cu domiciliul în Iași, poartă negocieri pentru vânzarea unui teren în suprafață de 1.000 mp situat într-o zonă rezidențială din București, cu prețul de 700 Euro/mp.

B, în calitate de cumpărător, solicita OCPI București eliberarea unui extras de informare din cartea funciară a imobilului. Din extrasul de carte funciară reiese că A este proprietarul terenului, că terenul nu este grevat de nicio sarcină și că nu există niciun litigiu pe rolul instanțelor cu privire la teren. De asemenea, pe parcursul negocierilor, A îi prezintă lui B fotografii aeriene din care reies amplasarea, forma și vecinătățile terenului, asigurând potențialul cumpărător că este un teren ideal pentru o casa cocheta.

La data de 26 februarie 2013, A și B încheie contractul de vânzare în formă autentică, iar B plătește prețul de 700.000 Euro.

Pe 3 martie 2017, după ce B reușește să strângă bani pentru ridicarea casei pe care și-o dorise pentru fiica sa care urma să studieze în București, acesta vizitează terenul însoțit de un arhitect, pentru a stabili detaliile de proiectare a casei. La fața locului, B constată că terenul era în proporție de 80% mlăștinos, iar arhitectul îl informează că terenul nu permite efectuarea unor lucrări de construcție.

Cerință:

În calitate de avocat al lui B, explicați clientului care sunt temeiurile pentru care acesta ar putea obține desființarea contractului de cumpărare a terenului, șansele de reușită ale unei eventuale acțiuni și toate apărările pe care le-ar putea ridica A.