



PROCES SIMULAT - DREPT CIVIL

Anul II

Dl. Ion Rockefeller („**IR**”) proprietar al unui teren în suprafață de 20.000 de metri pătrați situat în stațiunea Mamaia, județul Constanța, încheie la data de 01.01.2012, cu societatea Trump Holdings SRL („**TH**”) un contract în formă autentică prin care părțile au stabilit că TH va avea dreptul de a construi pe terenul dlui. IR un ansamblu rezidențial de lux. În contractul încheiat de părți au fost prevăzute, printre altele, și următoarele clauze:

„Art. 1 Definiții

În sensul prezentului Contract, termenii următori au înțelesul menționat în continuare:

Ansamblu Rezidențial	<i>Înseamnă construcția formată din 2 imobile cu destinație de locuință pe care B le o va edifica asupra Terenului</i>
Teren	<i>Înseamnă terenul asupra căruia B are dreptul de a edifica Ansamblul Rezidențial</i>
Imobil	<i>Înseamnă Ansamblul Rezidențial și Terenul.</i>

Art. 3. Durata Contractului

Prezentul Contract va produce efecte de la data semnării pentru o perioadă totală de 25 de ani. La expirarea perioadei contractuale B se obligă să transfere dreptul de proprietate asupra construcției la valoarea de piață a acesteia, dacă A își va manifesta intenția în acest sens.

Art. 12 Drepturile și obligațiile părților.

Pentru a evita devalorizarea Ansamblului Rezidențial sau a Terenului, părțile se obligă să vândă împreună Imobilul în situația în care un terț va fi interesat. Pentru evitarea oricărui dubiu, TH nu va putea înstrăina Ansamblul Rezidențial către un terț decât în situația în care l-ar convinge pe acesta să achiziționeze și terenul lui IR. În această situație IR va fi obligat să înstrăineze bunul la prețul de piață al bunului la care se va adauga un procent de 10%.”

La data de 01.01.2018, TH intră în negocieri cu societatea Brick Investments SRL („**BRI**”) în vederea încheierii unui contract de vânzare a întregului Ansamblu Rezidențial. În acest sens părțile au încheiat un contract sub semnătură privată denumit „*Acord de principiu*” prin care au stabilit că TH va vinde către BRI întregul ansamblu rezidențial până la data de 01.06.2018 pentru un preț de 6 milioane EUR. Prin „*Acordul de principiu*” TH se obliga să îl convingă pe dl IR să accepte un preț de 85 EUR/mp (valoarea de piață a terenului fiind de 80 EUR/mp). În timpul procesului de negociere, IR decedează. La scurt timp societatea TH este contactată de dl. Costică Rockefeller (în continuare „**CR**”), moștenitorul dlui. IR. Acesta informează societatea TH că este de acord să vândă terenul cu 87 EUR/mp. TH răspunde că acest lucru nu este posibil și că societatea BRI poate oferi cel mult 85 de EUR/mp. În cele din urmă dl. CR a spus că se mai gândește. Între timp, TH încheie cu BRI un contract în formă autentică prin care este constituit în favoare BRI un drept de uzufruct până la data expirării Contractului încheiat între IR și TH în schimbul sumei de 6 milioane de EUR. Contractul dintre TH și BRI este notat în cartea funciară.

Aflând de contractul încheiat între TH și BRI, CR introduce o acțiune împotriva acestora. Prin întâmpinare, TH invocă lipsa calității procesuale active a lui CR susținându-se că acesta nu a fost parte la Contract. De asemenea, BRI invocă lipsa calității sale procesuale întrucât acesta nu a încheiat un contract cu CR.

Vă rugăm răspundeți întrebărilor indicate în proiectul de Memoriu atasat.