

Capitolul I. Contractul de locațiune

Secțiunea 1. Noțiunea, condițiile de validitate, proba, obiectul contractului de locațiune

I. Existența contractului. Calitatea de proprietar a loca- torului. Nerelevanță

C. civ., art. 1410, art. 1411

Din actele dosarului rezultă folosirea spațiului de către pârâtă, folosință ce are un preț contractual stabilit, astfel încât, apreciind asupra validității contractului în funcție de existența sau inexistența unui drept de proprietate al cărui titular să fie reclamanta, instanțele au avut în vedere o condiție neprevăzută de lege în această situație.

Procurarea folosinței nu este condiționată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului, nu aparența sau natura dreptului fiind esențială, ci o situație de fapt constând în predarea bunului, menținerea acestuia în stare de întrebuințare potrivit destinației și asigurarea neîmpiedicării folosinței bunului pe toată durata contractului.

*I.C.C.J., s. com., decizia nr. 676 din 8 februarie 2000,
în P.R. nr. 4/2001, p. 95*

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată sub nr. 2002/1997 la Tribunalul București, reclamanta SC B. SA București a solicitat ca, în contradictoriu cu pârâta SC T.&S. SRL București, instanța de judecată să pronunțe o hotărâre de obligare a acesteia la plata sumei de 11.268.974 lei, reprezentând contravaloare prestări servicii, conform art. 3 din contractul încheiat cu pârâta, semnat de aceasta la data de 2 mai 1996, înregistrat la reclamantă sub nr. 2317/1996, debit înregistrat în anii 1996, 1997, penalități de întârziere, conform precizării

nr. 4192 din 20 octombrie 1997 în valoare de 5.388.328 ROL, cu cheltuieli de judecată.

Prin sentința civilă nr. 2580 din 9 iunie 1998, instanța de fond a respins acțiunea reclamantei.

Pentru a se pronunța în acest sens, instanța de fond apreciază că reclamanta nu face dovada prestării efective a serviciilor la care s-a obligat prin contract, astfel că pretenția sa urmează a fi respinsă.

Pe cale de consecință, a fost respins și capătul de cerere privind penalitățile și, față de faptul că pârâta a părăsit voluntar spațiul în cauză, motiv pentru care reclamanta a renunțat la capătul de cerere privind evacuarea, a apreciat instanța de fond că pentru pretenții neîntemeiate nu se pot acorda nici cheltuieli de judecată.

Criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate, împotriva hotărârii instanței de fond, reclamanta a declarat în termen apel.

Prin decizia civilă nr. 258 din 12 februarie 1999, Curtea de Apel București, Secția comercială a respins apelul reclamantei ca nefondat.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de apel apreciază că în mod corect a reținut instanța de fond că reclamanta nu a dovedit îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, că în mod neîntemeiat susține apelanta reclamantă că nu a fost contestată convenția încheiată, față de faptul că prin întâmpinare intimata invocă nulitatea contractului, că facturile nu fac dovada debitului, nefiind însușite de pârât și că în mod corect instanța de fond a pus în discuție dreptul de proprietate pentru a se stabili dacă contractul dintre părți a fost valabil încheiat.

Reclamanta a declarat recurs împotriva deciziei pronunțate în apel, criticând-o pentru netemeinicie și nelegalitate constând în interpretarea greșită a actului dedus judecății, schimbarea naturii ori înțelesului vădit neîndoielnic al acestuia, nestabilirea raporturilor dintre părți și analiza unei pretense nulități a contractului cu care instanța a fost sesizată procedural.

Recursul este fondat.

Astfel, în mai 1996, reclamanta și pârâta au încheiat un contract prin care reclamanta asigură pârâtei folosința unui spațiu [art. 1 coroborat cu art. 4 lit. a) din contract], pârâta obligându-se la utilizarea acestui spațiu potrivit destinației și la plata unui tarif lunar supus reactualizării în funcție de paritatea leu/dolar [art. 3 coroborat cu art. 4 lit. (a) din contract] plătit în avans până la 25 ale lunii în curs pentru luna următoare.

Procurarea folosinței nu este condiționată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului, potrivit dispozițiilor legale

pentru încheierea validă a unui contract cu acest obiect, nu aparența sau natura dreptului fiind esențială, ci o situație de fapt constând în predarea bunului, menținerea acestuia în stare de întrebuințare potrivit destinației și asigurarea neîmpiedicării folosinței bunului pe toată durata contractului.

Apreciind asupra validității contractului în funcție de existența sau inexistența unui drept de proprietate al cărui titular să fie reclamanta, instanțele au avut în vedere o condiție neprevăzută de lege în această situație, astfel că acest motiv de casare invocat de recurentă este fondat, pe cale de consecință recursul urmând a fi admis sub acest aspect.

Din actele dosarului rezultă folosirea spațiului de către pârâtă, folosință ce are un preț contractual stabilit, recunoașterea debitului de către pârâtă, astfel că în mod eronat instanțele au respins pretenția reclamantei, situație în care și acest motiv de casare este fondat, motiv pentru care recursul urmează a fi admis și sub acest aspect.

Fiind admisibilă pretenția cu titlu de preț, în temeiul art. 3 alin. ultim din contract, se apreciază ca fondată și cererea privind obligarea pârâtei la plata penalităților de întârziere.

Pentru aceleași motive, urmează a se acorda, în temeiul art. 274 C. proc. civ. și cheltuielile de judecată.

Prin art. 3 alin. (3) din contract, părțile convin asupra modalităților de plată. Apreciind asupra instrumentelor de plată convenite de părțile contractante, se constată că plata tarifului se face de către pârâtă din proprie inițiativă, până la termenul stabilit de părți prin același contract.

Față de situația stabilirii unei obligații certe de plată prin contract și a modalităților de executare a acestei obligații, se impune concluzia că emiterea facturilor de către reclamantă nu corespundea unei necesități de stabilire cu certitudine a unei obligații de plată și a întinderii acesteia, așa cum apreciază instanța de fond și instanța de apel, atâta timp cât această obligație era stabilită prin contractul încheiat între reclamantă și pârâtă, ci emiterea acestora era dictată exclusiv de satisfacerea rațiunilor legale privind evidența contabilă a plăților și încasărilor.

Pentru aceste motive, recursul declarat de reclamantă împotriva deciziei civile nr. 258 din 12 februarie 1999 a Curții de Apel București, Secția comercială urmează a fi admis, a se casa decizia recurată, a se admite apelul reclamantei și a se schimba sentința atacată cu apel în sensul admiterii acțiunii reclamantei.

Notă: A se vedea și C.A. București, Secția a V-a comercială, decizia nr. 249 din 13 februarie 2004, în C.A. București, P.J. com. 2003-2004, p. 107, prin care s-a reținut că faptul că reclamanta SC F. SA nu este proprietarul spațiului comercial închiriat, acesta aparținând în proprietate PMB, nu reprezintă un impediment pentru ca reclamanta să promoveze și să susțină acțiunea de față, atâta timp cât este administratorul spațiului în cauză, conform contractului nr. 1455 din 24 iulie 2000, iar contractul de închiriere nr. 15 din 25 martie 1992 a fost încheiat între reclamanta SC F. SA și pârâta-recurentă, astfel încât dispozițiile contractuale le sunt opozabile părților contractante.

De altfel, cum locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, locatorul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune, locațiunea transmițând numai dreptul de folosință temporară a lucrului închiriat.

Contractul de prestări servicii nr. 1455 din 24 iulie 2000 încheiat între reclamantă, intimată și DGAFI, fapt reținut de către instanța de fond, o abilitază pe reclamantă, în calitate de prestator, să urmărească și să încaseze veniturile cuvenite beneficiarului din contractele în care sunt angajate activele date în administrarea reclamantei și închiriate de aceasta, precum și de a reprezenta DGAFI în instanță în litigiile referitoare la aceste active.

2. Lipsa calității de proprietar a locatorului. Problema cauzei ilicite

C. civ., art. 1411

Locațiunea nu este un contract translativ sau constitutiv de drepturi reale, ci un contract creator de raporturi obligaționale, astfel încât locatorul transmite chiriașului numai dreptul de folosință temporară a lucrului închiriat, ca drept de creanță, iar nu dreptul de proprietate.

Drept urmare, locatorul nu trebuie să fie proprietarul lucrului dat în locațiune, iar lipsa acestei calități nu reprezintă o cauză ilicită, de natură a atrage nulitatea absolută a convenției.

*C.A. București, s. a V-a com.,
decizia nr. 1218 din 18 octombrie 2002, în P.J. com. 2002, p. 83*

Reclamanții SC G. SRL și I.L. au solicitat instanței, în contradictoriu cu pârâta SC F. SA, obligarea acesteia de a le lăsa în liniștită folosință spațiile comerciale situate în București, deținute în baza contractelor de închiriere nr. 2560/1998 și nr. 2741/2000, și, în subsidiar, constatarea nulității absolute a contractelor de închiriere menționate, acestea fiind

fondate pe o cauză ilicită, contrară bunelor moravuri și ordinii publice, deoarece pârâta nu este proprietara spațiilor comerciale închiriate, acestea fiind proprietatea Primăriei Municipiului București.

Prin sentința civilă nr. 10346 din 13 decembrie 2001, Tribunalul București, Secția comercială, a respins, ca nefondată, acțiunea reclamanților, reținând că cele două contracte de închiriere au încetat, unul prin denunțare unilaterală, iar celălalt prin ajungere la termen, nemai-fiind prelungit prin acordul părților, pârâta neputând fi obligată să asigure folosința spațiilor după încetarea raporturilor contractuale între părți.

Împotriva acestei sentințe au formulat recurs reclamanții, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie, recursul fiind întemeiat, în drept, pe dispozițiile art. 304 pct. 8 C. proc. civ.

Recurenții au susținut că, în mod greșit, Tribunalul București, Secția comercială, nu a obligat pârâta să le lase deplina proprietate și posesie a celor două spații, deoarece pârâta a ascuns faptul că nu este proprietara spațiilor închiriate, astfel încât a încasat necuvenit chiria, realizând o îmbogățire fără justă cauză, în detrimentul Primăriei Municipiului București.

De asemenea, având în vedere această cauză ilicită, instanța trebuia să o oblige pe pârâta a lăsa reclamanților proprietatea și posesia spațiilor și să constate nulitatea contractelor de închiriere încheiate, fără însă ca nulitatea să retroactiveze în acest caz, din cauza relei-credințe a pârâtei la încheierea contractelor.

Au fost depuse acte în probatoriu.

Recursul este nefondat.

Locațiunea nu este un contract translativ sau constitutiv de drepturi reale, ci un contract creator de raporturi obligaționale, dreptul de folosință al locatarului fiind un drept de creanță.

Spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare, locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, ci numai dreptul de folosință temporară a lucrului închiriat.

Locațiunea este un contract cu executare succesivă în timp. Elementul „timp” este de esența locațiunii, astfel încât instanța de fond a reținut corect că, după data încetării locațiunii, locatorul nu mai poate fi obligat să asigure folosința spațiilor comerciale ce făcuseră obiectul celor două contracte de închiriere.

În ceea ce privește capătul subsidiar de cerere privind constatarea nulității absolute, Curtea constată că a fost respins în mod corect de către tribunal.

Dat fiind faptul că locațiunea nu transmite dreptul de proprietate, locatorul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune, fapta neconstituind o cauză ilicită, de natură a atrage nulitatea absolută a contractelor de închiriere.

Că este așa o dovedește și faptul că în practica judecătorească și în literatura de specialitate s-a admis o derogare de la regula încetării contractului de locațiune, ca urmare a desființării titlului locatorului.

Este vorba de aplicarea teoriei proprietarului aparent, potrivit căreia contractul de închiriere încheiat de proprietarul aparent cu un locatar de bună-credință își păstrează efectele ca și un contract ce ar fi fost încheiat cu proprietarul real (Trib. Suprem, Secția civilă, decizia nr. 2437/1974; decizia nr. 2479/1983; decizia nr. 442/1986), și anume în condițiile dreptului comun.

În speță, nu s-a pus, însă, problema desființării titlului locatorului, spațiile comerciale respective făcând parte din patrimoniul societății comerciale pârâte, conform anexei la contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni încheiat cu F.P.S. sub nr. 430/1995.

3. Calitate procesuală activă. Evacuare. Lipsa rapo- turilor locative și a calității de proprietar a reclamantului

C. civ., art. 1410, art. 1411

Exercitarea acțiunii civile produce două efecte: unul de ordin procedural – investirea legală a instanței cu soluționarea litigiului și, totodată, obligarea acesteia să-l soluționeze, precum și unul de ordin substanțial – iminența tranșării litigiului prin hotărârea instanței. Condițiile necesare pentru exercitarea acțiunii au o valoare generală, iar doctrina și jurisprudența le-au grupat în: a) condiții relative la persoană, subiectul care acționează (interesul și calitatea); b) condiții relative la necesitatea de a acționa într-un anumit termen.

Calitatea procesuală semnifică titlul care conferă unei persoane puterea de a aduce în justiție dreptul a cărui sancțiune o cere, context în care reclamanta, cu actele existente la dosarul cauzei, nu a făcut dovada calității de proprietar al imobilului din care este solicitată evacuarea pârâtei. Mai mult, probele administrate în cauză nu dovedesc că între reclamantă și pârâtă s-a legat un raport juridic, care să o îndreptățească pe prima să stea în proces, iar pârâta a făcut dovada că, în calitatea sa de chiriaș, a

Încheiat un contract de locațiune cu o durată de 10 ani cu ade-văratul proprietar.

I.C.C.J., s. com., decizia nr. 3214 din 27 mai 2005, www.scj.ro

Prin sentința civilă nr. 9439 din 10 iunie 2003 pronunțată de Judecătoria Constanța, a fost admisă excepția necompetenței materiale a judecătoriei invocată de pârâtă, cu motivarea că litigiul se referă la evacuarea dintr-un spațiu destinat desfășurării de activități comerciale.

Tribunalul Constanța, Secția comercială, prin sentința civilă nr. 1545/COM din 24 februarie 2004, a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei F. Constanța, invocată de pârâta SC S. SRL, cu sediu social în Constanța și a respins cererea, ca fiind formulată de o persoană lipsită de calitate procesuală activă.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut, în principal, că probele administrate în cauză nu dovedesc că între reclamantă și pârâtă s-a legat un raport juridic, care să o îndreptățească pe F. Constanța să stea în proces în calitate de reclamantă. Calitatea procesuală, condiție de exercițiu a acțiunii civile, presupune existența unei identități între persoana reclamantului și persoana care este titular al dreptului în raportul juridic dedus judecării (calitate procesuală activă) și între persoana pârâtului și cel obligat în același raport juridic (calitate procesuală pasivă). Susținerile reclamantei potrivit cărora imobilul în litigiu este proprietatea sa, fiind construit de fostul UJECOOP, nu au putut fi primite, întrucât nu s-au depus înscrisuri care să le confirme.

Curtea de Apel Constanța, Secția comercială, prin decizia civilă nr. 222/COM din 24 iunie 2004 a respins apelul declarat de reclamantă împotriva sentinței civile nr. 1545/COM/24 februarie 2004, pronunțată de Tribunalul Constanța, Secția comercială.

S-a stabilit că reclamanta nu a făcut dovada că imobilul din care solicită să fie evacuată pârâta se află în patrimoniul său. Autorizația de construcție pe care a prezentat-o apelanta reclamantă, ca fiind dovada dreptului său de proprietate, atestă doar construcția unui complex comercial denumit „Bazar sat vacanță”, fără însă a fi nominalizat și imobilul pe care îl deține pârâta în baza contractului de închiriere din 28 martie 2002, cu o durată de 10 ani. Rezultă că între acest complex comercial Bazar sat vacanță și spațiul închiriat de pârâtă, denumit „Restaurant B.H.” sunt construcții distincte ce pot fi identificate în mod separat. Obiectul cauzei fiind cererea de evacuare, reclamanta nu a reușit să facă dovada calității de locator.

Împotriva deciziei civile nr. 222/COM din 24 iunie 2004 pronunțată de Curtea de Apel Constanța, Secția comercială, reclamanta a declarat recurs, criticând hotărârea judecătorească pentru nelegalitate și netemeinicie, sub aspectele că aceasta cuprinde motive contradictorii și străine de natura pricinii, că a fost interpretat greșit actul dedus judecății, s-a schimbat natura și înțelesul vădit neîndoielnic al acestuia, hotărârea fiind lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii și nu s-a pronunțat asupra dovezilor administrate, hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii, invocând ca temei de drept al cererii de recurs dispozițiile art. 304 pct. 7, 8, 9 și 10 C. proc. civ.

Pârâta a depus întâmpinare motivată în fapt și în drept, prin care a cerut respingerea recursului.

Înalta Curte, analizând materialul probator administrat în cauză, în raport cu criticile formulate în cererea de recurs, a constatat că acestea sunt neîntemeiate și a respins recursul ca nefondat.

Este de necontestat că, prin cererea de chemare în judecată, a fost solicitată evacuarea pârâtei din imobilul situat în Satul de vacanță, municipiul Constanța, cu motivarea că Biroul executiv a emis Decizia nr. 43/2001 iar Consiliul de administrație a emis Hotărârea nr. 3A/2002 prin care s-a anulat Hotărârea nr. 317. De asemenea, potrivit acestor hotărâri s-a stabilit că imobilele din patrimoniul indivizibil al coope-rației de consum aflate pe raza Municipiului Constanța să fie retrocedate către Federalele Județene care le-au construit. Conformându-se acestor hotărâri, Biroul executiv Constanța a emis Decizia nr. 10 din 25 februarie 2002 prin care s-a anulat Decizia nr. 205/1991, astfel că patrimoniul Satului de vacanță a reintrat în administrarea directă a reclamantei.

Instanțele judecătorești anterioare, printr-o corectă și integrală apreciere a probelor, au stabilit adevăratele raporturi juridice dintre părți, soluționând cauza prin admiterea excepției lipsei calității procesuale active a reclamantei în promovarea acțiunii având ca obiect evacuarea.

Verificând hotărârea recurată sub aspectul criticilor formulate, au fost examinate toate apărările reclamantei. Amplu motivat și bine argumentat, instanța de apel a expus considerentele care au fundamentat interpretarea actelor deduse judecății, fiecare document invocat de reclamantă fiind analizat și fiindu-i conferită semnificația juridică corespunzătoare.

Exercitarea acțiunii civile produce două efecte: unul de ordin procedural – investirea legală a instanței cu soluționarea litigiului și, totodată, obligarea acesteia să-l soluționeze, precum și unul de ordin

substanțial – iminența tranșării litigiului prin hotărârea instanței. Condițiile necesare pentru exercitarea acțiunii au o valoare generală, iar doctrina și jurisprudența le-au grupat în: a) condiții relative la persoană, subiectul care acționează (interesul și calitatea); b) condiții relative la necesitatea de a acționa într-un anumit termen.

Calitatea procesuală semnifică titlul care conferă unei persoane puterea de a aduce în justiție dreptul a cărui sancțiune o cere, context în care reclamanta, cu actele existente la dosarul cauzei, nu a făcut dovada calității de proprietar al imobilului din care este solicitată evacuarea pârâtei. Mai mult, pârâta a făcut dovada că, în calitatea sa de chiriaș, a încheiat un contract de închiriere din 28 martie 2002 cu proprietarul C.C. Constanța, al cărui obiect îl constituie spațiul în suprafață de 438 mp situat în municipiul Constanța, sat V., bazar restaurant RH., contract cu o durată de 10 ani.

Criticile formulate în cererea de recurs au fost înlăturate ca neîntemeiate, nefiind îndeplinite niciuna din cerințele art. 304 C. proc. civ.

4. Contract de locațiune încheiat verbal. Lipsa dovezilor privind începerea executării. Probă cu martori. Inadmisibilitate. Neacordarea penalităților de întârziere

C. civ., art. 1066, art. 1411, art. 1416, art. 1417
C. proc. civ., art. 225

1. Contractul de locațiune este unul consensual, ceea ce înseamnă că se încheie prin acordul, fie și tacit, al părților, fără vreo formalitate. În materia locațiunii de imobile, în ceea ce privește proba contractului, prin art. 1416–1417 C. civ. se stabilesc reguli excepționale.

Astfel, dacă nu s-a început executarea contractului încheiat verbal și una dintre părți neagă existența lui, dovada cu martori nu este admisibilă, oricât de mic ar fi prețul chiriei. În consecință, instanța de fond în mod corect a respins, ca neîntemeiată, cererea recurentei privind administrarea probei testimoniale, în contextul negării existenței unei astfel de convenții de către partea adversă.

2. Recurenta nu a depus la dosar înscrisuri din care să rezulte încheierea unui contract de locațiune între părți, durata contractului, obiectul acestuia, cuantumul chiriei și existența unei clauze penale, în sensul dispozițiilor art. 1066 C. civ., cunoscut fiind faptul că în materia contractelor comerciale lipsa clauzei penale nu poate conduce la obligarea din oficiu a părții la plata pena-

lităților de întârziere, în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale în condițiile stipulate.

Simple mențiune privind penalitățile de întârziere, înscrisă unilateral de către recurenta-reclamantă pe facturile fiscale, nu poate fi considerată drept consimțământ din partea intimă de a plăti penalități de întârziere calculate într-un anumit procent în caz de neexecutare a obligației din „parte-i”, în sensul dispozițiilor art. 1066 C. civ.

Clauza penală constituie o convenție accesorie prin care părțile contractante stabilesc prin apreciere anticipată quantumul daunelor-interese cominatorii sau moratorii care vor fi datorate de partea în culpă în caz de neexecutare a obligației contractuale. Acest quantum trebuie stabilit de comun acord de ambele părți.

C.A. București, s. a V-a com., decizia nr. 714 din 17 mai 2002, în P.J. com. 2002, p. 95

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București, Secția comercială, la data de 25 aprilie 2001, reclamanta SC S. SRL a chemat-o în judecată pe pârâta SC E. SRL, solicitând obligarea acesteia la plata sumelor de 26.498.150 ROL, reprezentând contravaloare chirie și servicii, precum și 58.677.081 ROL, penalități de întârziere calculate până la data de 25 aprilie 2001 și la plata penalităților calculate într-un procent de 0,5% pe zi de întârziere pentru intervalul de timp de la 26 aprilie 2001 până la achitarea integrală a debitului, cu cheltuieli de judecată.

Prin Sentința civilă nr. 10207 din 11 decembrie 2001, pronunțată de Tribunalul București, Secția comercială, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată, reținând în esență faptul că reclamanta nu a făcut dovada cu înscrisuri a existenței unui contract de locațiune, a prețului închirierii și a unei clauze penale.

Împotriva acestei sentințe civile, reclamanta, în termenul legal prevăzut de art. 301 C. proc. civ., a declarat recurs.

În motivele de recurs, recurenta-reclamantă critică sentința civilă recurată sub aspectul nelegalității și netemeinicii, invocând dispozițiile art. 304 pct. 8, 9 și 10 C. proc. civ.

În esență reclamanta a susținut că:

- instanța de fond a omis să constate că între părți a existat un contract de prestări servicii, în baza căruia recurenta a emis facturi acceptate de intimată și neachitate;

- s-au ignorat dispozițiile art. 1, 3, 4, 43, 44 și 46 C. com., care stipulează că prestarea de servicii este analogă vânzării-cumpărării, serviciul în cauză fiind chiar bunul vândut, și că, în speță, sunt aplicabile textele de lege menționate;

- instanța de fond nu a făcut aplicarea dispozițiilor art. 225 C. proc. civ. și în mod nelegal a respins administrarea probei testimoniale de către recurentă;

- instanța de fond a ignorat materialul probator administrat de recurentă, din care ar fi putut deduce existența unor raporturi juridice între părți.

Curtea, analizând legalitatea sentinței atât sub aspectul motivelor de recurs invocate, cât și potrivit dispozițiilor art. 304¹ C. proc. civ., constată că recursul este nefondat.

Recurenta-reclamantă, în prezentarea situației de fapt prin cererea de chemare în judecată, face referire la încheierea de către părți a unei convenții de locațiune în baza căreia recurenta a închiriat intimitatei un spațiu pentru desfășurarea activității sale, beneficiind de o serie de servicii aferente: telefon, fax etc.

În acest context, instanța de fond, din însăși susținerile recurente-reclamante, a calificat natura juridică a pretinselor raporturi juridice dintre părți ca aparținând instituției contractului de locațiune.

Prin locațiune se înțelege acel contract intervenit între persoane fizice sau juridice prin care locatorul se obligă să asigure locatarului folosința temporară, totală sau parțială a unui bun în schimbul unei sume de bani numită chirie (art. 1411 C. civ.).

Acest contract este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ și consensual.

Fiind consensual, contractul de locațiune se încheie prin acordul, fie și tacit, al părților, fără vreo formalitate.

Regulile excepționale stabilite prin art. 1416-1417 C. civ. se aplică numai la locațiunea de imobile.

Dacă nu s-a început executarea contractului încheiat verbal și una dintre părți neagă existența lui, dovada cu martori nu este admisibilă, oricât de mic ar fi prețul chiriei.

Având în vedere dispozițiile art. 1416 C. civ., instanța de fond, în mod corect, la termenul din 3 septembrie 2001, a respins, ca neînte-meiată, cererea recurente privind administrarea probei testimoniale, în contextul negării existenței unui astfel de contract, de către partea adversă.

Așa cum s-a arătat, contractul de locațiune nu este supus unor condiții de formă deosebite, el este valabil indiferent de modul de exteriorizare al consimțământului părților.

Existența și conținutul unui astfel de contract pot fi dovedite însă numai prin înscrisuri.

Recurenta nu a depus la dosar înscrisuri din care să rezulte încheierea unui contract de locațiune între părți, durata contractului, obiectul acestuia, cuantumul chiriei și existența unei clauze penale, în sensul dispozițiilor art. 1066 C. civ., cunoscut fiind faptul că în materia contractelor comerciale lipsa clauzei penale nu poate conduce la obligarea din oficiu a părții la plata penalităților de întârziere, în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale în condițiile stipulate.

Simpla mențiune privind penalitățile de întârziere, înscrisă unilateral de către recurenta-reclamantă pe facturile fiscale, nu poate fi considerată drept consimțământ din partea intimă de a plăti penalități de întârziere calculate într-un anumit procent în caz de neexecutare a obligației din „parte-i”, în sensul dispozițiilor art. 1066 C. civ.

Clauza penală constituie o convenție accesorie prin care părțile contractante stabilesc prin apreciere anticipată cuantumul daunelor-interese cominatorii sau moratorii care vor fi datorate de partea în culpă în caz de neexecutare a obligației contractuale. Acest cuantum trebuie stabilit de comun acord de ambele părți.

Recurenta-reclamantă nu a făcut în niciun fel dovada acordului de voință al intimă cu privire la calcularea unor penalități de întârziere, într-un procent de 0,5%, în caz de culpă contractuală.

De altfel, recurenta-reclamantă, la întrebarea nr. 1 din interogatoriul propus de intimă, a recunoscut că acest contract a fost predat spre semnare intimă, care nu l-a semnat, recunoaștere de unde se poate trage concluzia existenței intenției recurente de a încheia raporturi juridice cu intimă și a refuzului implicit al intimă de a accepta oferta recurente, refuz exprimat prin nesemnarea contractului.

Art. 225 C. proc. civ. prevede că în cazul în care partea refuză, fără motive temeinice, să răspundă la interogatoriu, instanța poate socoti aceste împrejurări ca o mărturisire deplină sau numai ca un început de dovadă scrisă în folosul părții potrivnice.

Instanța este liberă să aprecieze în raport de ansamblul materialului probator oportunitatea aplicării dispozițiilor art. 225 C. proc. civ.

Față de însăși recunoașterea recurente-reclamante a inexistenței vreunui contract scris între părți și negarea exprimată de intimă cu privire la obiectul cauzei, instanța de fond în mod corect nu a făcut

aplicarea dispozițiilor art. 225 C. proc. civ., considerând că pârâta și-a exprimat poziția foarte clar prin întâmpinarea depusă la dosar, poziție pe care în mod cert nu și-a mai schimbat-o, prin consemnarea răspunsurilor la întrebările formulate de recurentă.

Față de aceste aspecte, Curtea, în baza art. 312 alin. (1) C. proc. civ., a respins recursul ca nefondat, menținând dispozițiile sentinței civile atacate.

Note: 1. Dispozițiile art. 1416 C. civ., în sensul inadmisibilității probei cu martori, sunt aplicabile doar în situația în care nu s-a început executarea contractului de locațiune încheiat verbal, iar una dintre părți neagă existența lui. Deși nu explicit, din considerentele celor două hotărâri judecătorești expuse mai sus reiese că nu s-a făcut nici proba începerii executării convenției, care la rândul ei nu poate fi una testimonială, căci ar însemna a se admite dovada cu martori a locațiunii însăși, deși legea o interzice.

2. A se vedea, cu privire la punctul 2:

2.1. Curtea de Apel București, Secția a V-a comercială, decizia nr. 561/2001, în C.P.J. com. 2000-2001, p. 124, prin care s-a reținut că, la data perfectării raporturilor juridice de închiriere, respectiv la momentul încheierii contractelor, părțile nu au înțeles să convină asupra unor sancțiuni pentru întârziere în decontarea închirierii, constând în plata unei penalități de întârziere, astfel că, în mod corect, s-au respins pretențiile la penalități de întârziere, soluția pronunțată fiind temeinică și legală.

În doctrina de specialitate și în practica judiciară, penalitățile legale se aplică numai dacă în contract s-a prevăzut o clauză penală. Prin natura sa juridică, clauza penală este convențională, neputând fi complicită printr-o reglementare juridică specială, ea fiind voința reciprocă a părților contractante. Așadar, în cazul în care în contract nu există o prevedere prin care părțile să fi stabilit penalități, evident că acestea nu se pot aplica.

Chiar dacă există acte normative, în care legiuitorul prevede penalități pentru abateri de la disciplina contractuală, acestea s-ar fi putut aplica numai dacă în contract ar fi existat clauză penală sub forma unei dispoziții generale cum ar fi „se vor plăti penalitățile prevăzute în ...”. Este adevărat că, potrivit dispozițiilor art. 43 C. com., datoriile comerciale lichide și plătibile în bani, produc dobândă de drept din ziua când devin exigibile. În speță însă, reclamanta recurentă nu a pretins obligarea pârâtei la dobânzi pentru neplata datoriei comerciale, astfel că nici acestea nu au putut fi acordate.

2.2. Tribunalul București, Secția a VI-a comercială, decizia nr. 642 din 30 mai 2007, în Contractele comerciale, p. 327, prin care s-a apreciat că, astfel cum și prima instanță a reținut în mod corect, pârâta datorează reclamantei contravaloarea folosinței spațiului situat în București, Str. Vasile Lascăr, sector 2, spațiul folosit de către pârâtă, pentru perioada iunie-iulie 2002, de la acest din urmă moment spațiul fiind retrocedat fostului proprietar.

Intimata-pârâtă nu datorează însă și plata unor penalități de întârziere pentru neplata contravalorii folosinței spațiului, astfel cum a reținut și prima instanță. Penalitățile de întârziere pot fi acordate doar în condițiile în care există o convenție a părților în acest sens, respectiv o clauză penală, în sensul art. 1066 și 1069 alin. (1) C. civ. În condițiile în care între părți nu a fost convenită o asemenea clauză penală, în mod corect instanța de fond a respins cererea recurentei-reclamante privind plata sumei de 224,40 USD, cu titlu de penalități de întârziere. Nu poate fi reținută nici temeinicia susținerii recurentei, în sensul că penalitățile de întârziere solicitate ar fi datorate în chiar temeiul legii.

Într-adevăr, potrivit dispozițiilor art. 970 alin. (2) C. civ., orice convenție obligă nu numai la ceea ce este expres prevăzut în ea, ci și la toate urmările ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligației, după natura sa. Ca atare, într-adevăr, în temeiul unei legi se poate dispune obligarea unei părți la executarea unei obligații, dedusă din acea lege, chiar dacă acea obligație nu ar fi prevăzută în convenția particulară a părților.

Nu aceasta este însă situația și în prezenta cauză. Astfel, recurenta a susținut că obligația de plată a penalităților decurge din lege, invocând în acest sens dispozițiile art. 11, cap. IV din anexa nr. 2 a hotărârii C.G.M.B. nr. 59/1997, modificată prin hotărârea C.G.M.B. nr. 221/1998. Prin aceste dispoziții se prevede, într-adevăr, plata unor penalități, însă nu într-un act cu caracter de lege (normativ), ci în anexa nr. 2 (în care se află și art. 11 invocat), care reprezintă doar un model de contract de colaborare (contracte de colaborare care, potrivit dispoziției Primarului general nr. 105/1998, urmau să fie încheiate de utilizatorii spațiilor cu altă destinație cu Primăria Municipiului București). În condițiile în care dispozițiile invocate sunt cuprinse într-un model-tipizat de posibil contract de colaborare, preconizat a fi încheiat, iar în cauză, între părțile litigante, nu s-a făcut dovada încheierii unui asemenea contract, nu se poate reține incidența dispozițiilor art. 969 alin. (1) C. civ. (neexistând încheiat între părți un contract care să aibă forță obligatorie) și nici existența unei clauze penale în temeiul căreia pârâta-intimată să fie obligată și la plata penalităților de întârziere.

5. Lipsa înscrisului constatator. Proba contractului

C. civ., art. 1411

C. com., art. 46

Chiar dacă relațiile comerciale existente între părți nu au îmbrăcat forma unui contract scris, semnat de ambele părți, este în afara oricărui dubiu că între părți au existat raporturi contractuale comerciale, pentru că pârâta a folosit spațiul aparținând reclamantei și a achitat chiria.

Ca atare, instanța trebuia să cerceteze cauza în fond și să dea relevanță dispozițiilor art. 46 C. com., privind administrarea probelor.

C.S.J., s. com., decizia nr. 876 din 12 februarie 2002, www.scj.ro

Reclamanta SC S. SA a chemat în judecată pe pârâta BCR pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, aceasta să fie obligată la plata sumei reprezentând chiria restantă.

Tribunalul Bihor, prin sentința civilă nr. 208 din 2 martie 2000, a respins acțiunea și a admis excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei, reținând că reclamanta, în calitate de locator, a emis un proiect de contract de închiriere pentru un spațiu comercial în care locatarul este pârâta, actul juridic nefiind semnat de reprezentanții pârâtei și neperfectat și, în consecință, neproducând efecte juridice între părți.

Prin decizia nr. 454 din 17 octombrie 2000, Curtea de Apel Oradea, Secția comercială și de contencios administrativ, a respins apelul reclamantei ca nefondat, reținând că între părți nu a fost perfectat niciun contract, motiv pentru care în mod corect a fost respinsă acțiunea.

Reclamanta a declarat recurs susținând că problema nu o constituie existența sau inexistența raporturilor contractuale, deoarece pârâta a folosit imobilul și a achitat chiria, ci diferența de chirie rămasă de plătit.

Recursul este fondat.

Din examinarea actelor dosarului, se constată că prima instanță, în mod greșit, a considerat că între părți nu au existat raporturi contractuale și că acțiunea este nefondată.

Astfel, chiar dacă relațiile comerciale existente între părți nu au îmbrăcat forma unui contract scris, semnat de ambele părți, este în afara oricărui dubiu că între părți au existat raporturi contractuale

comerciale, pentru că pârâta a folosit spațiul aparținând reclamantei și a achitat chiria.

Ca atare, instanța trebuia să cerceteze cauza în fond și să dea relevanță dispozițiilor art. 46 C. com., privind administrarea probelor, să soluționeze cauza având ca obiect plata diferenței de chirie restantă.

În consecință, recursul și apelul reclamantei au fost admise, decizia curții de apel și sentința tribunalului au fost desființate, cu trimiterea cauzei primei instanțe.

Note: 1. A se vedea și C.S.J., Secția comercială, decizia nr. 868 din 12 februarie 2002⁽¹⁾, prin care s-a stabilit că actul nou depus în recurs de reclamantă, respectiv procesul-verbal de predare-preluare a spațiului, demonstrează că pârâta a folosit efectiv spațiul în discuție, atât pe perioada facturată, cât și în continuare, până când s-a procedat la predarea și respectiv preluarea acestuia.

2. A se vedea și I.C.C.J., Secția comercială, decizia nr. 145 din 20 ianuarie 2004⁽²⁾, prin care s-a statuat că instanța de fond a fost sesizată cu o acțiune în pretenții derivând din neexecutarea unui contract de subînchiriere de către sublocatar. Instanța de fond a reținut, în mod corect, că nu există un proces-verbal de predare primire a spațiului, iar întocmirea lui era prevăzută în contract. Totuși, părțile, de comun acord, au procedat la predare-primire în lipsa acestuia. Acest fapt rezultă din scrisoarea directorului general al societății intimăte către conducerea băncii reclamante din care rezultă că a folosit spațiul închiriat o lună și a plătit 600 dolari SUA.

Predarea spațiului mai rezultă și din mențiunile efectuate în registrul comerțului care atestă că sediul societății intimăte este la adresa spațiului închiriat. În atare situație, cum prima instanță, cu ignorarea probelor de la dosar, nu s-a pronunțat asupra fondului pricinii, Curtea va admite recursul, va casa decizia atacată, va admite apelul și, anulând sentința, va trimite cauza instanței de apel pentru soluționarea pe fond a pricinii.

(1) Publicată pe www.scj.ro.

(2) Publicată pe www.scj.ro.

6. Bun afectat de o servitute de interes public. Cerere de obligare la încheierea unui contract de închiriere privind terenul afectat rețelei electrice. Netemeinicie în lipsa acordului părților

Legea nr. 318/2003⁽¹⁾, art. 16⁽²⁾ și 37 alin. (4)⁽³⁾
C. civ., art. 969 alin. (1)

Din dispozițiile Legii nr. 318/2003 privind energia electrică rezultă că scopul acesteia este acela de a consacra o servitute pentru prestatorul unui serviciu de interes public (furnizarea energiei electrice), atât asupra terenurilor, dar, implicit, și asupra construcțiilor, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 37 alin. (4) și dispozițiile art. 16 din acest act normativ. Aceste dispoziții legale consacră un drept la despăgubire în favoarea proprietarilor bunurilor afectate de servitutea de interes public, fără a impune însă obligativitatea încheierii unui contract, de închiriere sau de altă natură, în temeiul căruia să fie permisă folosirea imobilului.

Dreptul românesc consacră principiul libertății contractuale, art. 969 alin. (1) C. civ. impunând forță de lege contractelor încheiate cu respectarea dispozițiilor legale de către contractanți. Orice contract se încheie cu respectarea principiului libertății contractuale, în temeiul căruia doar părțile prin propria lor voință pot să decidă. Nu poate fi admisă intervenția instanței în acest domeniu, aceasta neputând impune părților să încheie un anumit contract, căci altfel s-ar înfrânge tocmai principiul mai sus menționat. De asemenea, între părți nu este încheiat un antecontract, care să confere dreptul la încheierea unei convenții de locațiune, situație în care, eventual, s-ar fi pus problema suplinirii consimțământului părților la încheierea contractului.

*Trib. București, s. a VI-a com., sentința comercială nr. 341
din 31 ianuarie 2006, în Contractele comerciale, p. 328*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București la data de 12 mai 2004, reclamanta SC T.A.F. SA a chemat în judecată pe pârâta SC E.M.S. SA, solicitând instanței ca prin hotărârea care se va pronunța să se dispună obligarea acesteia la plata sumei de 553.014.000 ROL, cu titlu de daune și la încheierea unui

⁽¹⁾ Abrogată prin Legea nr. 13/2007 (M. Of. nr. 51 din 23 ianuarie 2007).

⁽²⁾ Rămas art. 16 și în noua lege.

⁽³⁾ Devenit art. 35 alin. (3), în noua lege.

contract de închiriere pentru spațiul ocupat cu postul de transformare PT 593.

În motivarea cererii sale, reclamanta arată că pârâta ocupă în mod abuziv, de aproape 14 ani, spațiul de 38 mp, care aparține reclamantei și în care este instalat postul de transformare PT 593, format din două unități TP 1 și TP 2, situat în str. Spătarul Preda nr. 7A, sector 5, post care deservește diverși beneficiari, reclamanta și rețeaua stradală. Arată că pârâta are acces neîngrădit la postul de transformare, nu contestă calitatea de proprietar a reclamantei, dar refuză să plătească chirie pentru folosirea spațiului, susținând că prestează un serviciu de utilitate publică, astfel că reclamanta solicită obligarea pârâtei și la încheierea unui contract de închiriere negociat între părți, cu privire la suma de plată lunar.

Cererea de chemare în judecată nu a fost întemeiată în drept.

Prin sentința nr. 8663 din 15 septembrie 2005, Judecătoria Sectorului 1 a declinat competența de soluționare a capătului doi din cererea de chemare în judecată în favoarea Tribunalului București, Secția a VI-a comercială.

Pe rolul acestei instanțe, cauza a fost înregistrată la data de 5 octombrie 2005.

În urma declinării competenței de soluționare a cauzei, părțile nu au mai administrat alte probe, cu excepția unor înscrisuri depuse de către reclamantă prin care tinde să dovedească proprietatea asupra imobilului în cauză.

Analizând materialul probator administrat în cauză, tribunalul apreciază cererea ca fiind neîntemeiată și urmează să o respingă, pentru considerentele care vor fi reținute în cele ce urmează.

Prin cererea cu a cărei judecată a fost sesizată instanța, reclamantul a solicitat ca pârâta să fie obligată să încheie un contract de închiriere pentru spațiul ocupat cu postul de transformare PT593, format din două unități TP1 și TP2, situat în strada Spătarul Preda nr. 7A, sector 5.

Astfel cum rezultă din probatoriul administrat în cauză, acest spațiu este, într-adevăr, proprietatea reclamantei, din raportul de expertiză tehnică întocmit de expert C.F. rezultând că acesta este în suprafață de 39,81 mp, iar postul de transformare asigură energia electrică mai multor beneficiari din zonă, printre care și reclamantei, prin cele două unități TP1 și TP2.

Din dispozițiile Legii nr. 318/2003 privind energia electrică rezultă că scopul acesteia este acela de a consacra o servitute în interes public pentru prestatorul unui serviciu de interes public (furnizarea energiei

electrice), atât asupra terenurilor, dar, implicit, și asupra construcțiilor, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 37 alin. (4) și dispozițiile art. 16 din acest act normativ. Aceste dispoziții legale consacără un drept la despăgubire în favoarea proprietarilor bunurilor afectate de servitutea de interes public, fără a impune însă obligativitatea încheierii unui contract, de închiriere sau de altă natură, în temeiul căruia să fie permisă folosirea imobilului, astfel că, sub acest aspect, cererea reclamantei de obligare la încheierea unui contract de închiriere apare ca neîntemeiată.

Cererea reclamantei de obligare a părâtei la încheierea unui contract apare ca neîntemeiată și sub un alt aspect.

Astfel, dreptul românesc consacără principiul libertății contractuale, art. 969 alin. (1) C. civ. impunând forță de lege contractelor încheiate cu respectarea dispozițiilor legale de către contractanți.

Orice contract se încheie cu respectarea principiului libertății contractuale, *mutuus contractus*, în temeiul căruia doar părțile prin propria lor voință pot să decidă încheierea unui contract.

Nu poate fi admisă intervenția instanței în acest domeniu, instanța neputând impune părților să încheie un anumit contract, căci altfel s-ar înfrânge tocmai principiul libertății contractuale.

Tribunalul mai reține că între părți nu este încheiat un antecontract, care să confere dreptul la încheierea unui contract de închiriere, situație în care, eventual, s-ar fi pus problema suplinirii consimțământului părâtei la încheierea contractului.

În consecință, având în vedere cele anterior reținute, constatând că nu există niciun temei în baza căruia instanța să oblige părâta la încheierea unui contract de închiriere cu reclamanta, apreciază cererea acesteia din urmă ca fiind neîntemeiată.

Notă: A se vedea și sentința civilă nr. 6319 din 20 aprilie 2007 a Judecătoriei Sectorului 1 București, definitivă ca urmare a perimării apelului, prin care s-a reținut că încheierea actelor juridice între două subiecte de drept este guvernată pe deplin de principiul libertății contractuale. În condițiile în care termenul contractual pentru care s-a încheiat convenția de cazare între părțile cauzei s-a împlinit, iar reclamanta părâtă refuză prelungirea acesteia, nu s-ar putea suplini de către instanță acordul acesteia de voință și nici nu ar putea fi obligată la prelungirea contractului menționat. Impunerea unei îndatoriri în sarcina uneia dintre părți, prin admiterea unei acțiuni judecătorești, este strâns legată de existența unei culpe a părții care cade în pretenții. În cauză însă, termenul contractual stabilit de comun acord între părți a

expirat, contractul a încetat așadar prin ajungerea la termen, iar părțile din convenție sunt libere să acționeze potrivit propriilor interese, putând să prelungească sau nu convenția anterioară; în atare condiții, reclamanta pârâtă are opțiunea de a refuza încheierea unui nou contract cu pârâtul reclamant, fără ca acest refuz să poată fi calificat ca nejustificat și sancționat de către instanță.

7. Valoarea chiriei. Invocarea caracterului fictiv sau derizoriu. Condiții

C. civ., art. 969, art. 1165, art. 1411

Prețul închirierii trebuie să fie serios, adică să nu fie derizoriu (infim), atât de disproportionat față de valoarea lucrului închiriat, încât să nu reprezinte chirie, să nu poată reprezenta obiectul obligației locatarului și, deci, o cauză suficientă a obligației locatorului de a transmite folosința lucrului închiriat. De asemenea, prețul locațiunii se impune a fi sincer, în sensul de preț real, pe care părțile să îl fi stabilit nu în mod fictiv, ci în scopul de a fi cerut și plătit în realitate. Prețul este fictiv, când din intenția părților (exprimată într-un act secret) rezultă ca nu este datorat.

Chiria stabilită de părți nu poate fi apreciată ca fictivă sau derizorie, astfel că nici contractul de închiriere nu poate fi declarat nul, chiar când cuantumul acesteia este mult inferior valorii reale a imobilului închiriat, întrucât, la momentul încheierii contractului, părțile sunt libere să determine prețul folosinței, echivalența fiind relativă, stabilindu-se nu doar prin raportare la valoarea lucrului sau la prețul pieței, dar și în funcție de subiectivismul părților sau de relațiile dintre acestea.

Trib. București, s. a VI-a com., sentința comercială nr. 3687 din 16 mai 2006, în Contractele comerciale, p. 289

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București, Secția a VI-a comercială, reclamantii D.D.A. și D.D.T și D.D.I.F., prin reprezentant legal, reclamanta D.D.A, mama lor, au chemat în judecată pe pârâta SC N.T.97I. SRL, solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună constatarea nulității absolute a contractului de închiriere încheiat între părți, având ca obiect închirierea imobilului situat în București, sector 2, precum și evacuarea pârâtei din imobil, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamantii au arătat, în esență, că reclamanta D.D.A, împreună cu soțul ei, D.D.T., au dobândit proprietatea acestui