

## I. Contractul de antrepriză

### I. Restituirea garanției de bună execuție. Neîncheierea procesului-verbal de recepție finală

C. civ., art. 969

**Responsabilitatea eliberării garanției de bună execuție revine antreprenorului general, după îndeplinirea obligațiilor ce revin constructorului. Nu se poate justifica neîndeplinirea obligației de restituire a garanției de bună execuție, câtă vreme plata lucrărilor s-a făcut de finanțator către antreprenorul general, iar încheierea procesului-verbal de recepție finală era în sarcina antreprenorului general, care nu a făcut nici un demers pentru ca finalizarea lucrărilor să fie atestată de recepția finală, conform stipulației din contract.**

**În consecință, intimata nu se poate prevala de propria omisiune de a depune diligențele necesare pentru încheierea procesului-verbal de recepție finală, iar lipsa acestuia nu poate să constituie un impediment în eliberarea garanției de bună execuție, după expirarea perioadei convenite prin contract.**

*C.S.J., secția comercială, decizia nr. 2438 din 3 aprilie 2002, în P.R. nr. 2/2003, p. 69*

Societatea comercială E.C. SA a chemat în judecată SC C. SRL și a solicitat ca prin sentința civilă care se va pronunța să fie obligată la restituirea sumei de 15.178,8 mărci germane, reținută de aceasta cu titlu de garanție, cu motivarea că în calitate de subantreprenor și-a îndeplinit obligațiile ce-i reveneau conform contractului nr. 470 din 9 septembrie 1993 încheiat cu pârâta în calitate de antreprenor general. Tribunalul București, secția comercială, prin sentința nr. 560 din 24 decembrie 1998 a respins ca nefondată acțiunea reclamantei.

Sentința a fost confirmată de Curtea de Apel București, secția comercială, care, prin decizia nr. 2972 din 29 noiembrie 1999, a respins ca nefondat apelul reclamantei SC E.C. SA. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că reclamanta nu a făcut dovada îndeplinirii obligațiilor asumate prin contract întrucât recepția finală

nu a fost făcută și că, în aceste condiții, pretențiile formulate nu sunt certe, lichide și exigibile. S-a mai reținut că întocmirea procesului-verbal de recepție finală era în sarcina reclamantului conform clauzelor contractului și că până la îndeplinirea obligației ce-i revine garanția nu poate fi restituită.

Împotriva deciziei pronunțate în apel a declarat recurs reclamanta SC E.C. SA. Recurenta a susținut că decizia este nelegală și netemeinică pentru următoarele motive:

1. Instanțele nu au ținut seama de prevederile art. 25 din contractul de subantrepriză, potrivit cărora responsabilitatea eliberării garanției revine antreprenorului general după îndeplinirea obligațiilor ce revin constructorului. Dovada achitării de sarcinile contractuale a fost făcută cu procesele-verbale de recepție la terminarea lucrărilor.

2. Investitorul C.D.D.F. confirmă prin reprezentanții săi că suma totală reținută se află în cont și nu este utilizată.

3. La dosar s-au depus procesele-verbale de remediere întocmite în perioada de garanție, conform listei de remedieri care nu a fost avută în vedere de instanțele care au soluționat cauza.

4. Nu există nici un document din care să rezulte neîndeplinirea obligațiilor constructorului câtă vreme nu i-a fost comunicat procesul-verbal încheiat între antreprenorul general și finanțatoare la expirarea perioadei de garanție. De asemenea, nu i-au fost comunicate documentele care să ateste că au fost efectuate lucrări cu alți executanți.

5. Ceilalți subantreprenori care au participat la executarea obiectivului C. SRL și-au primit garanția deși nu posedau procesele-verbale de recepție finală.

În drept, recurenta a invocat prevederile art. 305 pct. 8, 9, 10 și 11 C. proc. civ., fără să le dezvolte și să le motiveze separat și a solicitat admiterea recursului iar în fond admiterea acțiunii așa cum a fost precizată.

Recursul este întemeiat pentru următoarele considerente.

Potrivit art. 25 din contract, garanția de bună execuție se constituie prin rețineri necesare de 10% din valoarea situațiilor de plată. Garanția astfel reținută este depozitată în banca finanțatorului, în cont închis în mărci germane și se eliberează în lei la paritatea din ziua eliberării. Responsabilitatea eliberării garanției în condițiile achitării de sarcinile contractuale îi revine antreprenorului general. Potrivit art. 14 din contractul de subantrepriză nr. C 470/1993, recurenta, ca subantreprenor de specialitate, a acordat un termen de garanție pentru lucrările executate, de 2 ani. Acest termen curge, potrivit art. 15 din contract,

de la data recepției preliminare a lucrării. Predarea obiectivelor a căror realizare revenea subantreprenorului de specialitate a avut loc la data de 14 noiembrie 1994, conform procesului-verbal purtând aceeași dată. Procesul-verbal de recepție din 25 ianuarie 1995 încheiat de antreprenorul general cu beneficiarul lucrării atestă terminarea lucrărilor, ceea ce înseamnă că lucrările executate de recurentă au fost acceptate de finanțator.

În aceste condiții, solicitarea de restituire a garanției de bună execuție trebuia examinată de instanțele care au soluționat cauza sub cel puțin două aspecte: (1) dacă recurenta și-a îndeplinit obligația de remediere a defecțiunilor reținute în capitolul VI din procesul-verbal din 25 ianuarie 1995 și (2) dacă obligația de a efectua recepția finală îi revenea intimatului după expirarea perioadei de garanție.

Potrivit contractului, obligația efectuării recepției finale și a garanțiilor revenea în mod expres antreprenorului general, cu respectarea prevederilor art. 25 alin. (V) din contract. Remedierile care trebuiau executate erau cele prevăzute în lista anexată procesului-verbal de recepție din 25 ianuarie 1995, Capitolul VI, referitoare la Centrala termică, așa cum rezultă și din răspunsul la interogatoriu. Procesele-verbale din data de 11 aprilie 1995 și din 21 septembrie 1995 fac dovada îndeplinirii obligațiilor ce-i reveneau recurentei, așa încât, în lipsa unei dovezi din care să rezulte obiecțiunile finanțatorului față de lucrările executate, nu se justifică nerestituirea la sfârșitul celor doi ani conveniți prin contract a garanției de bună execuție.

Prin adresa din 7 mai 2001, finanțatorul confirmă că a efectuat toate plățile și că nu mai există alte pretenții în această privință în raporturile sale cu „contractantul principal”. Mai mult, într-o cauză ce a format obiectul dosarului nr. 5818/2001, intimata a fost obligată să încheie procesul-verbal de recepție a lucrărilor executate de SC E. SA. La această probă se adaugă și înscrisul aflat la dosarul constituit în apel din care rezultă că suma reținută drept garanție se află în cont, nefiind utilizată, problema restituirii garanției potrivit acestui înscris urmând să se soluționeze după întâlnirea din cursul lunii decembrie 1998.

Așadar, afirmațiile intimatului în justificarea neîndeplinirii obligației de restituire a garanției de bună execuție nu își găsesc corespondent în actele dosarului câtă vreme plata lucrărilor s-a făcut de finanțator către antreprenorul general iar încheierea procesului-verbal de recepție finală era în sarcina antreprenorului general care nu a făcut nici un demers pentru ca finalizarea lucrărilor să fie atestată de recepția finală conform stipulației din contract.

În consecință, intimata nu se poate prevala de propria omisiune de a depune diligențele necesare pentru încheierea procesului-verbal de recepție finală iar lipsa acestuia nu poate să constituie un impediment în eliberarea garanției de bună execuție, după expirarea perioadei convenite prin contract.

Având în vedere că soluțiile pronunțate în cauză nu se fundamentează pe probele dosarului, pentru considerentele expuse, antreprenorul general îi revine obligația să achite garanția de bună execuție conform cererii precizate aflată la dosarul constituit în apel, astfel că, potrivit art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ. și art. 314 C. proc. civ., recursul reclamantei a fost admis și, modificându-se decizia din apel în sensul admiterii apelului aceleiași părți, a fost schimbată sentința fondului, în sensul obligării pârâtei-intimate la plata sumei de 15.178,8 mărci germane, în lei la data plății și la 22.610.872 lei cheltuieli de judecată în toate instanțele.

## **2. Neexecutarea la termen și integrală a obligațiilor. Clauza penală. Interpretare**

C. civ., art. 969

**Prin contract, părțile au stipulat că, pentru depășirea duratei de execuție cu peste 30 de zile, antreprenorul va plăti penalități ce nu vor depăși 0,18% din valoarea lucrărilor. În aceste condiții, penalitățile nedepășind un procent din valoarea totală a lucrărilor, fără a fi vorba despre o penalitate pe fiecare zi de întârziere, și folosind argumentul de interpretare *in dubio pro reo*, rezultă că s-au stabilit daune-interese moratorii – datorate pentru executarea cu întârziere a obligațiilor, iar nu pentru neexecutarea acestora.**

*Tribunalul București, secția a VI-a comercială,  
sentința comercială nr. 1519 din 6 aprilie 2006*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei sectorului 5 București la 13 ianuarie 2005, sub nr. 335/2005, reclamanta M.I. a chemat în judecată pe pârâta SC O.P.I. SRL, solicitând rezilierea contractului de execuție în construcții nr. P05 din 20 mai 2003, restituirea contravalorii diferenței dintre valoarea lucrărilor efectuate și suma plătită până la sistarea lucrărilor, obligarea pârâtei la plata penalităților de 0,18% din valoarea lucrărilor pentru depășirea duratei de execuție, așa cum este stipulată în contract, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii reclamanta arată că a încheiat cu pârâta un contract de execuție a unei case de locuit la 20 mai 2003, iar în luna august 2003 a obținut autorizația de construire.

Încă înainte de obținerea autorizației a achitat un avans de 18.000 euro. Pârâta a executat doar fundația, după care a mai solicitat o sumă de bani, achitată de reclamantă la 16 aprilie 2004. Sub pretextul că nu mai au bani, reprezentanții pârâtei au mai solicitat efectuarea de plăți, iar la 30 septembrie 2004 reclamanta a achitat pârâtei 2.500 euro.

Deși a achitat pârâtei 34.800 euro, în condițiile în care se depășise de mult termenul de finalizare a lucrării, pârâta a abandonat definitiv construcția în octombrie 2004.

Reclamanta solicită și aplicarea punctului 4.4 din contractul de construire ce prevede plata de penalități pentru depășirea termenului de execuție.

În drept, se invocă dispozițiile art. 942 și urm., 1021 C. civ.

La cerere au fost anexate: taxă de timbru, timbru judiciar, contract, anexe, chitanțe, extras de cont, autorizație de construire, ordin de plată, facturi fiscale.

La 8 februarie 2005 pârâta a formulat cerere reconvențională, solicitând rezilierea contractului de execuție în construcții nr. P05 din 20 mai 2003 și obligarea reclamantei-pârâte la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare pârâta-reclamantă invocă împrejurarea că beneficiarul nu a mai avut bani pentru continuarea lucrărilor, astfel că lucrările s-au sistat prin acordul verbal al celor două părți până în momentul în care beneficiarul putea să susțină material lucrarea. Se mai invocă împrejurarea că reclamanta-pârâtă a solicitat modificări în execuția lucrării, modificări care necesitau schimbări majore de soluție, autorizație și avize, precum și modificarea substanțială a valorii inițial negociate.

Se solicită rezilierea contractului, datorită nerespectării clauzelor contractuale privind termenele de plată de către reclamanta-pârâtă.

La cerere au fost anexate: proces-verbal, notificări.

Prin sentința civilă nr. 878 din 16 februarie 2005 s-a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București, secția a VI-a comercială, reținându-se că în speță contractul intră în categoria faptelor de comerț mixte și va fi guvernat de legea comercială pentru ambele părți, conform art. 56 C. com., atât cererea principală, cât și cererea reconvențională având un obiect neevaluabil în bani.

Prin încheierea din 7 aprilie 2005 tribunalul a respins excepția de necompetență materială, reținând că în speță natura litigiului este comercială.

S-au administrat proba cu interogatoriul pârâtei-reclamante și interogatoriul reclamantei-pârâte.

În cadrul probei cu înscrisuri s-au mai depus la dosar: memoriu arhitectură, expertiză tehnică extrajudiciară.

În ședința publică din 12 mai 2005 reclamanta și-a precizat acțiunea, evaluând lucrările efectuate la suma de 20.000 euro, iar penalizările la suma de 3.600 euro. În ședința publică din 9 iunie 2005 reclamanta și-a precizat oral valoarea pretențiilor la suma de 14.800 euro, reprezentând diferență dintre valoarea achitată și valoarea construcției și 127.000.000 lei penalități.

În cauză s-a efectuat un raport de expertiză tehnică imobiliară, expertul răspunzând la obiecțiunile formulate, iar expertul-partea a formulat separat un punct de vedere.

În cauză s-au administrat proba cu martori, fiind audiați martorii S.D., propus de reclamanta-pârâtă și Z.G., propus de pârâta-reclamantă.

Analizând probele administrate în cauză, tribunalul reține următoarele.

Între reclamanta-pârâtă, în calitate de beneficiar și pârâta-reclamantă, în calitate de antreprenor, s-a încheiat „contractul de execuție în construcții” nr. P05 din 20 mai 2003, având ca obiect executarea unei lucrări – casă de locuit, compusă din subsol + parter + 1 etaj la adresa din B-dul Iuliu Maniu, sector 6, București.

Conform art. 2.1 din contract, părțile au convenit ca plata lucrărilor să se facă în cel mult trei zile de la data emiterii facturii, valoarea totală a lucrărilor fiind de 60.000 euro la care se adaugă TVA.

La art. 3 din contract se stabilește că lucrările de execuție vor începe numai după obținerea autorizației de construire, că beneficiarul va achita un avans de minim 15% din preț înainte de începerea lucrării, recuperarea avansului urmând a se face prin reținere din situația de lucrări lunară.

Conform art. 3 alin. (6) din contract, durata execuției este de 100 zile lucrătoare care decurg din momentul achitării avansului.

Așa cum rezultă din înscrisul intitulat chitanță, după la dosar, reclamanta-pârâtă a achitat reprezentantului pârâtei-reclamante M.A.O. suma de 18.000 euro, reprezentând avansul pentru începerea execuției imobilului la data de 30 mai 2003. Conform contractului, execuția urma să înceapă după maxim 10 zile de la plata avansului, iar durata de execuție nu trebuia să depășească 100 de zile lucrătoare.

Pe parcursul derulării contractului, reclamanta-pârâtă a mai achitat pârâtei-reclamante suma de 14.300 euro la 29 iulie 2004.

Deși reclamanta susține că la 30 septembrie 2004 a mai achitat pârâtei suma de 2.500 euro, nu a produs nicio dovadă în acest sens.

Deși a fost achitat avansul, iar conform contractului plățile urmau a fi făcute pe baza situațiilor de lucrări și a facturilor emise de către executant, pârâta nu a făcut dovada emiterii acestor facturi și a executării lucrărilor în cadrul termenelor stabilite contractual.

Prin cererea reconvențională formulată, pârâta-reclamantă recunoaște implicit neexecutarea în termen a lucrărilor, invocând însă unele împrejurări nedovedite (modificarea unilaterală a contractului de către reclamantă), iar altele care îi sunt imputabile (neefectuarea plăților de către reclamanta-pârâtă, în condițiile în care pârâta-reclamantă nu dovedește emiterea facturilor pentru lucrările executate, în vederea achitării acestora).

Mai mult, prin raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză se constată că nu s-a respectat calitatea lucrărilor de către executant. Astfel, expertul a constatat, în ce privește turnarea betonului, neacoperirea armăturilor cu beton la stâlpi, grinzi și planșeul peste parter. Stâlpul rotund de la parter a fost prost fixat și s-a deplasat, astfel că este ieșit din verticală, unele armături din stâlpi au fost deviate, iar la unii stâlpi, pe porțiunile dezgolite, expertul nu a observat numărul necesar de etrieri. La controlul vizual s-a mai constatat că nu au fost tratate corespunzător legăturile din planșeele de beton cu rampele de scară, spre subsol și spre etaj, iar golul din placă spre subsol este insuficient ca dimensiuni.

Expertul, prin raportare la prețul stabilit între părți și în funcție de cota-parte executată din construcție a ajuns la o valoare a investiției executate de 27.352 euro, în condițiile în care a constatat că s-a efectuat un procent de 38,3081 din lucrarea contractată.

Prin urmare, reclamanta-pârâtă a achitat în plus pârâtei-reclamante suma de 4.948 euro.

Contractele sinalagmatiche sunt guvernate de principiul reciprocității și interdependenței obligațiilor asumate de părți.

În cazul în care una dintre părțile contractului sinalagmatic refuză executarea contractului cealaltă parte poate invoca excepția de neexecutare, poate cere executarea silită a contractului, eventual cu despăgubiri, sau poate cere rezoluțiunea.

Rezoluțiunea/rezilierea reprezintă o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior. Potrivit art. 1020 C. civ., condiția rezolutorie este subînțeleasă totdeauna în contractele

sinalagmatice, în caz când una dintre părți nu îndeplinește angajamentul său. Rezoluțiunea nu operează de drept, partea îndreptățită fiind nevoită să se adreseze instanței judecătorești cu o acțiune în rezoluțiune conform art. 1021 C. civ.

Tribunalul constată îndeplinite condițiile rezilierii judiciare, în sensul că pârâta-reclamantă în calitate de executant nu și-a executat obligația contractuală de a executa lucrările contractate în termenul de 100 zile lucrătoare din momentul achitării avansului, neinvocând intervenția vreunei cauze independente de voința sa.

Tribunalul nu poate reține susținerile din cererea reconvențională, în sensul neachitării la timp a contravalorii lucrărilor efectuate de către reclamanta-pârâtă, în condițiile în care pârâta-reclamantă nu a făcut dovada emiterii facturilor corespunzătoare. Mai mult, așa cum rezultă din raportul de expertiză efectuat în cauză, la momentul sistării lucrărilor reclamanta-pârâtă a achitat în plus suma de 4.948 euro către pârâta-reclamantă, rezultând de aici netemeinicia susținerilor acesteia.

Mai mult, din procesul-verbal încheiat între părți la 28 octombrie 2004 rezultă că reclamanta-pârâtă nu a achitat sumele solicitate de pârâta-reclamantă, întrucât aceasta nu a executat în totalitate lucrările solicitate, prin urmare este vorba de invocarea excepției de neexecutare de către beneficiar.

Astfel, potrivit art. 5 lit. b) din procesul-verbal invocat, beneficiarul se angajează să achite tranșa de bani restantă după terminarea lucrărilor menționate la punctul 4.

Având în vedere cele reținute mai sus, tribunalul urmează să admită capătul din cererea principală având ca obiect rezilierea contractului și să respingă cererea reconvențională având ca obiect rezilierea contractului din culpa reclamantei-pârâte.

În ce privește daunele-interese, tribunalul reține următoarele.

Conform art. 4.4 din contract, pentru depășirea duratei de execuție prevăzute în prezentul contract cu peste 30 de zile antreprenorul va plăti penalități ce nu vor depăși 0,18% din valoarea lucrărilor.

Clauza penală reprezintă o convenție prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul suferit ca urmare a neexecutării, executării cu întârziere sau executării necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin contract.

Reclamanta-pârâtă solicită obligarea pârâtei-reclamante la plata de penalități de întârziere de 0,18%/zi din valoarea totală a contractului pentru neexecutarea lucrărilor contractate – daune-interese compensatorii.



Din analiza dispozițiilor contractuale invocate – art. 4.4, folosind argumentul de interpretare *in dubio pro reo*, rezultă că articolul invocat se referă la daune-interese moratorii – datorate pentru executarea cu întârziere a obligațiilor, iar nu pentru neexecutarea acestora. Penalitățile nu vor depăși 0,18% din valoarea totală a lucrărilor – 60.000 euro, nefiind vorba de un procent de 0,18%/zi de întârziere.

Având în vedere cele reținute mai sus, tribunalul, în temeiul dispozițiilor contractuale, ce reprezintă legea părților conform art. 969 C. civ., a obligat pârâta-reclamantă la plata către reclamanta-pârâtă a sumei de 108 euro, reprezentând daune-interese.

În temeiul art. 274 și 276 C. proc. civ., tribunalul, având în vedere cheltuielile de judecată efectuate de reclamanta-pârâtă cu prezentul dosar constând în onorariu de expert, taxa de timbru și timbru judiciar, expertiza extrajudiciară și onorariu de avocat, respectiv cheltuielile de judecată efectuate de pârâta-reclamantă – constând în onorariu de avocat, a compensat, în parte, cheltuielile de judecată și a obligat pârâta-reclamantă la plata către reclamanta-pârâtă a sumei de 67.471.200 lei.

### **3. Revocarea contractului. Neîntrunirea acordului de voință în ce privește stabilirea părții în culpă. Obligarea antreprenorului la finalizarea lucrării**

C. civ., art. 969, 973

**Din împrejurarea că beneficiarul invocă rezilierea contractului „din culpa evidentă” a societății-executant, convocând-o pe aceasta la o dată ulterioară pentru conciliere, în timp ce executantul comunică împrejurarea că este de acord cu rezilierea, „urmând ca instanța competentă să se pronunțe cui aparține culpa”, nu se poate deduce voința expresă și necondiționată a părților de a pune capăt contractului încheiat. Cu atât mai mult nu a intervenit „rezilierea contractului” care reprezintă o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic cu executare succesivă, cu consecința încetării efectelor contractului pentru viitor, antreprenorul rămânând obligat să finalizeze lucrarea.**

*Tribunalul București, secția a VI-a comercială,  
sentința comercială nr. 9412 din 2 noiembrie 2006*

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București, secția a VI-a comercială, la 9 februarie 2006, reclamantul B.C. a chemat în judecată pe pârâta SC R.95C. SA, solicitând obligarea pârâtei la executarea obligațiilor contractuale – respectiv finalizarea lucrărilor de construcție a locuinței, conform contractului nr. 848 din 4 iunie 2004, obligarea pârâtei la plata sumei de 1000 RON pe zi de întârziere daune cominatorii, cu cheltuieli de judecată.

În motivare reclamanta arată că a încheiat cu pârâta contractul de execuție nr. 848 din 4 iunie 2004, având ca obiect construirea unei locuințe pentru prețul de 43.193 euro + TVA. Termenul de execuție a construcției a fost fixat în luna mai 2005. Pârâta a refuzat înmânarea unei copii a autorizației de construcție.

Invocând greșeli proprii de proiectare și de calcul, pârâta a solicitat o majorare de preț de 1500 euro, pe motiv că locuința avea trei și nu două balcoane. După lungi discuții reclamantul a fost de acord să plătească în plus 600 euro + TVA. Mai mult, pârâta a solicitat reclamantului să accepte înlocuirea materialului de construcție a plafonului din beton în lemn fără să scadă prețul.

Ulterior, pârâta a refuzat să mai construiască pe motiv că euro a ajuns la cursul de 34.000 lei, reclamantul fiind de acord să achite contravaloarea lucrărilor la un curs de 37.000 lei/euro.

În prezent, arată reclamantul, deși a consimțit la prelungirea termenului până la 1 septembrie 2005, lucrările nu sunt finalizate nici până astăzi.

Se mai precizează că terenul pe care se ridică locuința a fost cumpărat de la P.L. care a condiționat ridicarea construcției cu societatea acestuia, în caz contrar contractul de vânzare-cumpărare urmând să se desființeze retroactiv.

La cerere au fost anexate: taxa de timbru, timbru judiciar, împu-ternicire avocațială, notificare, proces-verbal de conciliere, contract de execuție construcție + anexe, corespondență, contract de vânzare-cumpărare, situații de lucrări, facturi fiscale, ordine de plată, situații de decontări pe faze de lucrări.

La termenul din 16 martie 2006 pârâta a formulat întâmpinare și cerere reconvențională.

Pârâta-reclamantă arată că din cauza unei erori de proiectare la 8 octombrie 2004 s-a ajuns într-un impas în continuarea lucrărilor, ulterior corectarea proiectului fiind acceptată de beneficiar. Un alt moment tensionat în derularea contractului l-a constituit stabilirea cursului de schimb, din cauza prăbușirii cursului valutar leu/euro.