

# Capitolul I

## Condițiile acordării daunelor-interese

### Secțiunea 1. Fapta ilicită

#### I. Privilegiul locatarului de imobile asupra mobilelor locatarului. Inexistența faptei ilicite

C. civ., art. 1730

O condiție pentru acordarea despăgubirilor constă în existența faptei ilicite cauzatoare a unui prejudiciu cert în patrimoniul persoanei care solicită angajarea răspunderii partenerului contractual.

Față de dispozițiile art. 1730 pct. 1 C. civ., care instituie privilegiul locatarului de imobile asupra mobilelor locatarului, se apreciază că fapta locatarului care a procedat la sigilarea spațiului închiriat, având în vedere neexecutarea de către chiriaș a obligației de plată a chiriei, nu are caracter ilicit, cauzator de prejudicii, ci apare ca un comportament tipic exercitării unui drept.

*Tribunalul București – Secția a VI-a comercială,  
decizia comercială nr. 618 din 24 mai 2006, nepublicată*

Prin sentința civilă nr. 8707 din 3 noiembrie 2005 a Judecătoriei Sectorului 2 București a fost admisă, în parte, acțiunea principală formulată de reclamanta SC D.M.P. SA, în contradictoriu cu pârâta SC G.B.G. SRL; a fost respinsă cererea reconvențională, ca neîntemeiată; a fost obligată pârâta-reclamantă să plătească reclamantei suma de 115.647.054 lei (11.564,70 RON) reactualizată, din care 57.823.527 lei (5.782 RON) reprezentând chirie neachitată și 57.823.527 lei (5.782 RON) penalități, a fost obligată pârâta-reclamantă la plata către reclamanta-pârâtă a sumei de 3875 lei (RON), cheltuieli de judecată.

S-a reținut de instanță că între părți a intervenit la data de 14 noiembrie 2001 contractul de închiriere nr. 62 având ca obiect folosința spațiului situat în București, str. nr. 6, sector 2, în suprafață de 206 mp, aflat în proprietatea reclamantei-pârâte.

Închirierea spațiului s-a făcut pe perioada 15 noiembrie 2001 – 15 octombrie 2002 pentru o chirie lunară de 619 dolari S.U.A., fără TVA, plățibili până la data de 5 ale lunii pentru care se face plata.

Pe parcursul derulării contractului, s-au ivit situații conflictuale din cauza nerespectării de pârâta-reclamantă a obligației contractuale, respectiv aceea de plată la termen a chiriei datorate.

Pentru întârzierile de plată și pentru neachitarea chiriei s-a stipulat în contract obligația chiriașului de a suporta, pe lângă contravaloarea chiriei în quantum reactualizat potrivit cursului leu – dolar S.U.A. practicat de B.N.R. la data plății, și o sumă cu titlu de penalități de 0,5% pe zi de întârziere din valoarea quantumului chiriei neplătite sau plătite cu întârziere.

Astfel, pârâta-reclamantă a rămas restantă cu suma de 57.823.527 lei, reprezentând chirie pentru lunile mai – noiembrie 2002. Pârâta a părăsit spațiul la 17 noiembrie 2003.

Privitor la penalități, instanța de fond a reținut că, în conformitate cu Legea nr. 469/2002, acestea nu pot fi mai mari decât quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

Privitor la bunurile pârâtei-reclamante aflate în spațiul închiriat, s-a reținut că reclamanta-pârâtă nu a sechestrat aceste bunuri, dimpotrivă, a refuzat să-și ridice bunurile mai bine de un an de la data expirării contractului, iar reclamanta nu avea nici măcar obligația pazei bunurilor, cu atât mai mult vreo responsabilitate cu privire la termenul de expirare al acestora. În drept, instanța a avut în vedere dispozițiile art. 969, art. 1411, art. 1429 C. civ.

Împotriva hotărârii a declarat recurs reclamanta la 12 decembrie 2005, solicitând modificarea sentinței, în sensul admiterii în totalitate a cererii privind plata penalităților.

Recurenta-reclamantă critică soluția instanței de reducere a quantumului penalităților, arătând că în mod eronat s-a făcut aplicarea Legii nr. 469/2002, deoarece la momentul nașterii raporturilor contractuale între părți la nivelul anului 2001, actul normativ menționat nu se afla în vigoare.

Contractului i se aplică legea în vigoare la momentul încheierii sale. Mai mult, conform clauzei de penalitate stipulate în contract, părțile au stabilit că penalitățile pot depăși cuantumul debitului.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 304<sup>1</sup> și art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

De asemenea, a declarat recurs pârâta, solicitând respingerea cererii principale, ca neîntemeiată și admiterea cererii reconvenționale.

În motivarea recursului, se arată că părțile erau obligate ca, înainte de expirarea termenului contractului, să convină de comun acord prelungirea contractului de închiriere, să încheie un nou contract. În speță, la expirarea duratei de valabilitate a contractului, părțile nu au prelungit durata, iar pârâta-recurentă a rămas răspunzătoare de plata chiriei numai până la expirarea termenului de închiriere, orice factură emisă după 15 octombrie 2002 neavând temei legal.

Recurenta-pârâta arată că reclamanta nu și-a respectat obligațiile contractuale, a manifestat ingerințe prin abuz, secheștrând și sigilând bunurile pârâtei, nu a permis accesul pentru ridicarea bunurilor, a emis facturi ulterior încetării contractului și a solicitat plata unor pretenții bănești pentru o perioadă cât nu s-a folosit spațiul.

Nerespectarea obligațiilor contractuale de către reclamantă a condus la refuzul pârâtei de a achita pretențiile solicitate.

Reclamanta nu a comunicat factura pe luna noiembrie 2002 și nici nu a probat că a fost primită și acceptată la plată.

Factura fiscală nr. 7260533/2002 a fost refuzată parțial la plată, deoarece contractul expirase, iar intimata a facturat chiria pe luna octombrie integral.

În mod eronat, instanța de fond nu a ținut cont de faptul că între părți nu a avut loc o operațiune de compensare și regularizare a obligațiilor reciproce între părți, conform art. 1144 C. civ.

Cu privire la cererea reconvențională, recurenta-pârâta arată că, deși nu există nicio clauză contractuală privind dreptul de retenție a bunurilor pârâtei de către reclamantă, în cazul în care pârâta nu își achită datoria, prin abuz și fără titlu reclamanta a secheștrat bunurile existente în depozit, creând pârâtei un prejudiciu de 1.406.965.592 lei.

Recurenta-pârâta arată că a probat cu documente justificative prejudiciul creat de măsurile abuzive și nelegale luate de reclamanta-intimată, care demonstrează, în mod indubitabil, cuantumul acestuia. În data de 5 februarie 2003, membrii comisiei de inventariere ai reclamantei au procedat la desigilarea spațiului, încheind procesul-verbal

nr. 186/2003, înscrisul probând, fără putință de tăgadă, faptul că reclamanta a sigilat spațiul închiriat, a efectuat un inventar conform fișelor de magazie și a listelor de inventariere. Această situație conflictuală a durat și după data de 14 mai 2003, când reclamanta a anunțat-o pe pârâtă că va proceda la desigilarea spațiului.

Din înscrisurile depuse la dosar rezultă că pârâta nu și-a putut ridica bunurile din cauza măsurilor abuzive luate de reclamantă, bunurile având durată de valabilitate limitată.

Recurenta mai arată că a reușit să ridice bunurile din spațiul reclamantei numai după formularea unei plângeri penale.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 304 pct. 9 și art. 304<sup>1</sup> C. proc. civ.

Recurenta-pârâtă a depus întâmpinare la recursul reclamantei la data de 8 martie 2006, solicitând respingerea acestuia și susținând că reclamanta nu mai putea emite facturi după expirarea termenului de închiriere, penalitățile nu pot fi acordate deoarece nu există debit principal, penalitatea este mult prea mare și depășește dobânzile bancare. De asemenea, recurenta-pârâtă a susținut incidența art. 4 alin. (3) din Legea nr. 469/2002.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 308 pct. 2 C. proc. civ.

Verificând hotărârea recurată prin prisma motivelor invocate, tribunalul a reținut următoarele:

Părțile au dedus judecății un litigiu izvorât dintr-un raport juridic contractual fundamentat pe contractul de închiriere nr. 62 din 14 noiembrie 2001, prin care recurenta-reclamantă a închiriat recurentei-pârâte spațiul situat în București, str. nr. 6, sector 2, pe perioada 15 noiembrie 2001 – 15 octombrie 2002. Părțile au stabilit posibilitatea prelungirii duratei contractului de comun acord prin act adițional.

Recurenta-reclamantă a emis facturile fiscale nr. 7260533 din 31 octombrie 2002 și nr. 7260570 din 27 noiembrie 2002, facturi emise în executarea contractului de închiriere menționat.

În conținutul raportului juridic stabilit între părți intră și obligația recurentei-pârâte, în calitate de chiriaș, ca la terminarea contractului de închiriere să predea spațiul în stare de funcționare normală, excepând uzura, fără posibilitatea recuperării contravalorii amenajărilor neridicate și a eventualelor reparații făcute.

Recurenta-pârâtă s-a obligat să achite o chirie în quantum de 619 dolari S.U.A. lunar, plătibili până la data de 5 ale lunii pentru care se face plata.

Analizând recursul reclamantei, tribunalul a constatat că instanța de fond a aplicat greșit dispozițiile art. 4 din Legea nr. 469/2002, deoarece acest act normativ care privește disciplina contractuală a intrat în vigoare la data de 19 august 2002, conform art. 14, în timp ce raportul juridic dintre părți a luat naștere la data de 14 noiembrie 2001. Aplicându-se dispozițiile Legii nr. 469/2002 raportului juridic din prezenta cauză s-a încălcat principiul neretroactivității legii civile, consacrat de art. 1 C. civ.

Contrar celor susținute de intimata-pârâtă, tribunalul apreciază că data emiterii facturii – după intrarea în vigoare a Legii nr. 469/2002 – nu prezintă relevanță asupra incidenței Legii privind disciplina contractuală, deoarece facturile au fost emise în executarea contractului încheiat în anul 2001. Întrucât în contract părțile nu au prevăzut o clauză expresă, neîndoielnică, de limitare a cuantumului penalităților, recurenta-reclamantă este îndreptățită să obțină în întregime penalitățile solicitate.

Tribunalul menționează că, în dreptul obligațional român, clauza penală reprezintă un mod de evaluare a cuantumului despăgubirilor stabilit de părți ca urmare a prejudiciului rezultat în urma nerespectării obligației contractuale. Clauza penală este un contract cu forță juridică obligatorie între părți, iar cuantumul despăgubirilor nu poate fi cenzurat de instanță.

Conform contractului de închiriere nr. 62/2001, pârâta, în calitate de chiriaș, s-a obligat să achite o chirie de 619 dolari S.U.A. lunar, la cursul B.N.R. din ziua plății, până la data de 5 ale lunii pentru care se face plata, iar în caz de plată cu întârziere, să achite o penalitate de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, din valoarea cuantumului chiriei neplătite sau plătite cu întârziere.

Deoarece ne situăm pe tărâmul răspunderii civile contractuale, recurenta-reclamantă are obligația de a proba creanța, neexecutarea prezumându-se. Întrucât intimata-pârâtă nu a făcut dovada plății și nici a cauzelor exoneratoare de răspundere civilă, tribunalul apreciază ca întemeiată cererea reclamantei de obligare a pârâtei la plata sumei de 326.108.007 lei, reprezentând penalități de întârziere. Penalitățile au fost cuantificate în raport de data scadenței obligației de plată a chiriei, numărul de zile de întârziere, valorile achitate cu întârziere și chiriile neachitate.

Analizând recursul pârâtei, tribunalul a reținut că: motivele invocate de recurenta-pârâtă se circumscriu excepției de neexecutare a contractului de închiriere.

Privitor la termenul de închiriere, se constată că părțile au stabilit durata închirierii pe perioada 15 noiembrie 2001 – 15 octombrie 2002, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional. Prin acțiunea ce constituie actul de sesizare a instanței, reclamanta a solicitat plata contravalorii facturilor fiscale nr. 7260533 din 31 octombrie 2002 și nr. 7260570 din 27 noiembrie 2002, prin care s-a facturat contravaloarea folosinței spațiului închiriat pe perioada mai – noiembrie 2002. După 15 octombrie 2002, pârâta a continuat să folosească spațiul închiriat, părăsindu-l la data de 17 noiembrie 2003.

Se constată că, deși facturile au fost emise ulterior încetării duratei locațiunii, privesc perioada folosinței spațiului, anterior datei de 15 octombrie 2002, când recurentei-pârâte i-a incumbat obligația plății chiriei. Privitor la perioada 16 octombrie 2002 – 30 noiembrie 2002, tribunalul reține că, deși durata locațiunii încetase, recurenta-pârâtă datorează contravaloarea lipsei de folosință, care se raportează la cuantumul chiriei, atâta timp cât pârâta nu și-a îndeplinit obligația de predare a bunului, la data încetării locațiunii.

Locațiunea este un contract, prin excelență, cu titlu oneros, astfel încât nu i se poate cere locatorului să asigure folosința spațiului cu titlu gratuit.

Contrar celor susținute de recurenta-pârâtă, tribunalul apreciază că există temei legal pentru perceperea chiriei, cu titlu de contravaloare lipsă de folosință, după data de 15 octombrie 2002, respectiv folosința spațiului de aceasta și omisiunea predării bunului.

Împrejurarea că facturile nu au fost acceptate la plată nu prezintă relevanță, atâta timp cât izvorul creanței îl reprezintă contractul de închiriere nr. 62/2001.

Prin probele administrate, recurenta-pârâtă nu a probat că reclamanta și-a încălcat obligațiile contractuale asumate în privința asigurării liniștitei folosințe a spațiului și interzicerea accesului recurentei la bunurile aflate în spațiul închiriat.

Excepția de neexecutare a contractului, invocată de recurenta-pârâtă în susținerea refuzului de plată a chiriei corespunzător duratei locațiunii, nu are suport probator. Astfel, înscrisurile depuse nu susțin excepția, iar, la interogatoriu, reclamanta nu a recunoscut faptul prejudiciabil. O condiție esențială a excepției de neexecutare constă în

împrejurarea ca neexecutarea să nu se datoreze faptei înseși a celui ce invocă excepția. Or, în speță, recurenta-pârâtă se află în culpă, deoarece nu a mai achitat contravaloarea chiriei. De asemenea, tribunalul reține că recurenta-pârâtă nu a probat că a fost împiedicată să folosească bunul în condițiile contractului de închiriere, având în vedere și data la care au fost ridicate bunurile recurentei din spațiul închiriat, precum și faptul că recurentei îi incumba obligația predării bunului la încetarea duratei închirierii.

Contrar celor susținute de recurenta-pârâtă, tribunalul constată neîntemeiată și critica fundamentată pe compensarea de drept a creanțelor reciproce, în condițiile în care nu s-a probat existența unor creanțe certe, lichide și exigibile, în sensul art. 1441 C. civ.

Recurenta-pârâtă a solicitat, pe calea cererii reconvenționale, obligarea reclamantei-pârâte la plata contravalorii produselor farmaceutice și tehnico-medicale a căror valabilitate a expirat.

Verificând materialul probator administrat, tribunalul a reținut că recurenta-pârâtă nu a probat fapta cauzatoare de prejudicii și nici caracterul cert al prejudiciului.

Conform regulilor generale edictate în materie – avem în vedere art. 1730 pct. 1 C. civ. – în cazul neexecutării obligației de plată a chiriei, locatorul beneficiază de privilegiul locatorului de imobile asupra mobilelor locatarului.

În aceste condiții, împrejurarea că intimata-reclamantă a procedat la sigilarea și, apoi, desigilarea spațiului închiriat, având în vedere neexecutarea de către pârâtă a obligației de plată a chiriei, nu apare ca fiind o faptă ilicită, cauzatoare de prejudicii, ci apare ca un comportament tipic exercitării unui drept.

Somația adresată de către intimata-reclamantă recurentei-pârâte privind necesitatea inventarierii bunurilor aflate în spațiul închiriat, precum și toată corespondența părților legată de acest aspect relevă faptul că, după pierderea titlului locativ de către recurenta-pârâtă și neexecutarea de către aceasta a obligației de a preda spațiul, s-a încercat recuperarea creanței reprezentând chirie, inclusiv prin conservarea privilegiului special asupra bunurilor mobile. Locatorul conservă privilegiul asupra bunurilor mobile cât timp mobilele sunt în locuința sa.

Recurenta-pârâtă, deși îi incumba sarcina probei, nu a dovedit că intimata-reclamantă a avut un comportament abuziv, după data expirării duratei locațiunii și nici caracterul perisabil al unor bunuri aflate în spațiul închiriat și vinovăția intimatei-pârâte drept condiție de anga-

jare a răspunderii civile. Pretinsa însușire a 13 radiatoare nu a cauzat un prejudiciu recurenteii-pârâte, atâta timp cât aceasta recunoaște, prin chiar cererea de recurs, că bunurile i-au fost restituite după formularea unei plângeri penale.

Aserțiunile recurenteii-pârâte referitoare la comanda lansată de SC T.M. Trading SRL nu se constituie într-un argument viabil privind existența prejudiciului a cărui contravaloare se solicită pe calea cererii reconvenționale, mai ales că, așa cum arată recurenta prin cererea de recurs, bunurile comandate au fost restituite.

În raport de considerentele expuse, tribunalul a apreciat ca nefondat recursul recurenteii-pârâte, pe care l-a respins. De asemenea, a apreciat ca fondat recursul recurenteii-reclamante, pe care l-a admis și a modificat în parte sentința atacată, în sensul că a obligat-o pe pârâta-reclamantă la plata sumei totale de 326.108.007 lei (ROL), penalități de întârziere calculate până la 15 iunie 2004.

În drept, au fost avute în vedere dispozițiile art. 304 pct. 9, art. 304<sup>1</sup>, art. 312 C. proc. civ., art. 1169 C. civ., art. 1420 și urm. C. civ.

## **2. Folosirea în continuare a spațiului de către locatar, după rezilierea contractului. Consecințe**

C. civ., art. 969

**Constituie faptă ilicită folosința în continuare a spațiului închiriat de către locatar, după încetarea contractului, astfel încât acesta datorează despăgubiri până la data predării efective a spațiului.**

*C.S.J. – Secția comercială, decizia nr. 868  
din 12 februarie 2002, în R.R.D.A. nr. 3/2004, p. 132*

Prin sentința civilă nr. 417/LC din 2 mai 2000, Tribunalul Oradea a respins ca neîntemeiată acțiunea formulată de reclamanta RA A.P.A. Oradea împotriva pârâtei COOP M.I. Oradea, prin care se solicită obligarea pârâtei la plata despăgubirilor.

S-a reținut de instanță că, deși pârâta a fost notificată în sensul că nu se mai dorește prelungirea contractului, reclamanta nu s-a prezentat pentru preluarea spațiului, deși pârâta i-a comunicat că renunță la acesta, astfel încât reclamanta nu-și poate invoca propria culpă în susținerea pretențiilor.



Curtea de Apel Oradea – Secția comercială și de contencios administrativ, prin decizia nr. 488/C-A din 19 octombrie 2000, a respins ca nefondat apelul reclamantei, cu motivarea că aceasta nu a trimis niciun reprezentant pentru preluarea spațiului, fapt ce nu poate fi imputat pârâtei, cu atât mai mult cu cât nu s-a făcut dovada folosirii în continuare a spațiului de către pârâtă, iar facturile și ordinele de plată depuse la dosar de reclamantă sunt irelevante, fiind emise global.

Reclamanta a declarat recurs, susținând că în mod greșit i-a fost respinsă acțiunea, atât timp cât este de esența contractului de închiriere faptul că acesta se poate încheia și prin acordul tacit al părților, fără vreo formalitate, iar pârâta s-a folosit de spațiu pe perioada aprilie 1997 – iunie 2000, refuzând achitarea chiriei. Procesul-verbal de predare-primire din 20 martie 2000 face dovada atât a folosirii spațiului în continuare de către pârâtă, după notificare, cât și a recunoașterii indirecte a valabilității contractului de închiriere, cu clauze obligatorii pentru ambele părți.

Recursul a fost apreciat ca fondat, pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare.

Actul nou depus în recurs – procesul-verbal de predare-primire a spațiului – probează că pârâta a folosit efectiv spațiul în discuție, atât pe perioada facturată, cât și în continuare, până la data predării și preluării în martie 2000.

Este adevărat că la un moment dat a operat o reziliere voluntară a contractului de închiriere, dar de vreme ce pârâta nu a eliberat spațiul, este cert că ea datorează în continuare despăgubiri, ca urmare a folosinței spațiului în baza unui raport juridic clar și dovedit, iar modificarea de acțiune pentru perioada în care contractul nu a mai subzistat este corectă.

Drept consecință, recursul a fost admis, decizia casată și sentința schimbată, în sensul admiterii și obligării pârâtei la plata despăgubirilor.

### **3. Incidența art. 21 alin. (1<sup>1</sup>) din O.G. nr. 25/2002. Necesitatea probării faptei ilicite**

O.G. nr. 25/2002, art. 21 alin. (1<sup>1</sup>)

**Pentru angajarea răspunderii civile contractuale, în temeiul art. 21 alin. (1<sup>1</sup>) din O.G. nr. 25/2002, nu este suficientă probarea**

unui prejudiciu, ci trebuie dovedită și fapta ilicită care a cauzat prejudiciul.

În opinia instanței, nu se poate concluziona, într-o manieră absolută, existența unor fapte culpabile ale pârâtei care au condus la falimentul societății privatizate.

De asemenea, nu poate fi prezumată o culpă a pârâtei numai în considerarea faptului că nu au fost plătiți creditorii societății privatizate.

Singura modalitate prin care pârâta ar fi putut crea prejudicii era aceea a participării în adunările generale ale acționarilor și exprimării unui vot favorabil anumitor operațiuni prin care s-ar fi urmărit fraudarea intereselor reclamantei, vot ce ar fi determinat o majoritate necesară adoptării operațiunilor prejudiciabile. Obligațiile asumate de pârâtă prin contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni privesc angajamentul acesteia de a nu aproba în adunarea generală a acționarilor: modificarea obiectului principal de activitate al societății, dizolvarea și lichidarea societății, în mod voluntar, menținerea unui anumit număr de angajați.

De asemenea, nu există nicio dovadă că pârâta a avut o inițiativă care a prejudiciat interesele reclamantei în buna derulare a procesului de privatizare. Diminuarea activului net a avut loc ca urmare a derulării procedurii de lichidare, pentru acoperirea datoriilor societății. Or, în condițiile în care nu se poate stabili în mod indubitabil că pârâta este culpabilă de intrarea în faliment a societății privatizate, pe cale de consecință, nu există legătură de cauzalitate între diminuarea activului net contabil și scăderea valorii contabile a acțiunilor și prejudiciul invocat.

*Tribunalul București – Secția a VI-a comercială,  
sentința comercială nr. 2977 din 5 martie 2007, nepublicată*

Prin cererea formulată la 17 ianuarie 2006, reclamanta A.V.A.S. a solicitat obligarea pârâtei Asociația Salariaților D.M. PAS Vatra Dornei, la plata sumei de 131.413,85 lei, daune-interese constând în dobânzi și penalități de întârziere pentru neachitarea în termenul contractual a ratelor reprezentând prețul acțiunilor înstrăinate de reclamantă, plata sumelor constând în dividende și plata de daune-interese reprezentând valoarea prejudiciilor aduse de A.V.A.S., altele decât cele prevăzute anterior.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că între părți s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 77/1995, prin care

pârâta a dobândit acțiuni reprezentând 70% din capitalul social al SC D.M. SA.

Conform art. 4 din contract, părțile au convenit ca suma de 1.904.000.000 lei, reprezentând 80% din preț, să fie plătită în 12 rate eșalonate în perioada 3 iunie 1996 – 1 decembrie 2004.

Întrucât pârâta nu și-a îndeplinit obligația de plată a prețului, reclamanta a făcut aplicarea pactului comisoriu conform căruia contractul se desființează de drept dacă cumpărătorul nu plătește la scadență două rate succesive.

Reclamanta arată că este îndreptățită să solicite suma de 131.413,85 lei, reprezentând dobânzi și penalități calculate la ratele scadente și neachitate.

Au fost redat dispozițiile art. 21 din O.G. nr. 25/2002, reclamanta susținând că se află în imposibilitatea determinării cuantumului daunelor-interese, ca urmare a prejudiciului creat prin defectuoasa administrare și executare a contractului, urmând să-și precizeze cererea după efectuarea expertizei.

În drept, au fost invocate dispozițiile O.G. nr. 25/2002 și cele ale Legii nr. 137/2002.

În cauză, au fost încuviințate și administrate probele cu înscrisuri și expertiză contabilă.

Pârâta nu s-a prezentat în fața instanței.

Verificând materialul probator administrat, tribunalul a reținut următoarele:

Prin contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 77 din 24 martie 1995, reclamanta a înstrăinat către pârâtă un număr de 137.896 acțiuni, cu o valoare nominală de 25.000 lei fiecare, în sumă totală de 3.447.400.000 lei, reprezentând 70% din capitalul social al SC D.M. SA.

Părțile au stabilit plata unui avans, în limita a 20% din prețul contractului, stabilind, totodată, ca restul de 80% să fie plătit în 18 rate eșalonate în perioada 30 noiembrie 1995 – 1 decembrie 2004. Prin actul adițional încheiat la 25 februarie 2000, a fost modificat art. 4 lit. b) din contract, părțile stabilind ca suma de 1.904.000.000 lei, reprezentând 80% din prețul contractului, să fie plătită în 12 rate eșalonate pe perioada 3 iunie 1996 – 1 decembrie 2004.

Întrucât pârâta nu a achitat rata 9 din contract, scadență la data de 20 octombrie 2001, și rata 10, scadență la data de 20 octombrie 2002, reclamanta a înțeles să se prevaleze de pactul comisoriu de gradul IV

din contract – art. 4 alin. (2): „contractul se desființează de drept, fără nicio somație, dacă cumpărătorul nu plătește la scadență două rate succesive, cu reținerea de către vânzător a sumelor reprezentând dobânda și penalități calculate la data desființării contractului”. Drept consecință, la data de 5 noiembrie 2003, reclamanta i-a comunicat pârâtei desființarea contractului de plin drept, cu reînscriserea reclamantei ca acționar în cadrul SC D.M. SA.

Pârâta nu a înțeles să conteste modul de desființare a contractului.

Fiind pe tărâmul răspunderii contractuale și reclamanta probând existența creanței, incumba pârâtei să probeze plata ratelor reprezentând prețul sau incidența cauzelor de exonerare de răspundere civilă. În absența acestor dovezi, neexecutarea se prezumă, pârâta aflându-se în culpă contractuală pentru nerespectarea obligației de plată a restului de preț.

Față de dispozițiile derogatorii instituite de O.G. nr. 25/2002, alin. (1) lit. a), reclamanta este îndruidită să rețină sumele achitate de pârâtă cu titlu de preț, până la momentul notificării rezoluțiunii.

Deoarece reclamanta și-a executat obligațiile contractuale, în sensul transmiterii dreptului de proprietate asupra acțiunilor înstrăinate pârâtei, este îndreptățită să obțină despăgubiri pentru acoperirea prejudiciilor suferite ca urmare a neexecutării obligațiilor de către partea în culpă. În conformitate cu clauzele contractuale – art. 4 din contract – pârâta s-a obligat să plătească o dobândă de 5%/an, iar în caz de neplată a unei rate la scadență, să achite pe perioada dintre data scadenței și data plății efective, o penalitate de 0,3% din valoarea ratei neachitate pe fiecare zi de întârziere.

Conform art. 21 alin. (1<sup>1</sup>) din O.G. nr. 25/2002, modificată prin Legea nr. 506/2002, cumpărătorul este obligat la plata daunelor-interese reprezentând dobânzi și penalități pentru ratele scadente și neachitate, până la data desființării contractului, sumele reprezentând dividende încasate de cumpărător în perioada de valabilitate a contractului. Astfel, textul menționat prevede „în cazul desființării contractului pe cale convențională sau judiciară, pentru prejudicii cauzate Autorității, cumpărătorul este obligat la plata daunelor-interese constituite din:

a) sumele reprezentând dobânzile și penalitățile datorate pentru ratele scadente și neachitate până la data desființării contractului, precum și penalitățile datorate ca urmare a neîndeplinirii celorlalte obligații contractuale;

b) sumele reprezentând dividendele încasate de cumpărător în perioada de valabilitate a contractului”.

Se observă astfel că legiuitorul român a stabilit valoarea prejudiciului cauzat, iar prejudiciul rezultă din neplata sumelor de bani reprezentând prețul acțiunilor, în condițiile în care reclamanta a transmis dreptul de proprietate asupra acțiunilor, respectându-și obligația contractuală asumată.

Soluția este fundamentată pe necesitatea reparării integrale a prejudiciului suferit de statul român, care trebuie să cuprindă pierderea efectiv suferită, cât și câștigul pe care nu l-a putut realiza. Instanța are în vedere și situația societății privatizate, care, în prezent, se află în procedura de faliment.

Privitor la cererea de acordare a dividendelor, tribunalul a reținut că reclamanta nu a probat acest capăt de cerere, deși sarcina probei îi incumbă.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect obligarea părții la plata de daune-interese, altele decât cele formate din dobânzi și penalități, tribunalul a reținut următoarele:

Conform raportului de expertiză contabilă efectuat de G.A. prin examinarea situației financiare a societății privatizate pe perioada 1995-2004, s-au constatat următoarele: în perioada 1995-1999 a existat o creștere a producției vândute, precum și a cifrei de afaceri, ceea ce denotă o mărire a rentabilității societății privatizate.

În anii 2001-2002, societatea a înregistrat pierderi din cauza faptului că veniturile din vânzarea mărfurilor au scăzut de 3 ori în anul 2001, față de anul 2000, iar în anul 2002 a scăzut față de anul 2001 de 9,6 ori.

În anul 2004, pierderea netă s-a datorat creșterii cheltuielilor rezultate din vânzarea activelor și scăderea producției vândute.

În perioada 1995-2004, creanțele societății acopereau datoriile firmei. Vânzarea activelor imobilizate s-a datorat și faptului că societatea privatizată este în proces de lichidare, vânzarea activelor și achitarea datoriilor ducând la o diminuare treptată a activului net contabil.

Expertul nu a putut stabili un quantum al dividendelor încasate de părțile.

La data de 31 decembrie 2003, societatea se află în procedură de reorganizare, conform Legii nr. 64/1995, iar în anul 2004, activele au fost vândute în proporție de 100%. Prin raportarea numărului de acțiuni la activul net contabil, expertul a stabilit o valoare contabilă pe

acțiune de 38,23 în anul 1995 și de 29,71 în anul 2004, indicele exprimând valoarea acțiunii în raport de valoarea contabilă.

Scăderea procentului ratei rentabilității evidențiază că societatea privatizată nu este capabilă să își controleze costurile sau să obțină prețurile optime aferente vânzărilor. În 1999 a existat o creștere a activelor față de anul 1995, urmată de o diminuare a acestora în 2003 până la o valoare 0 în 2004.

Tribunalul a constatat că, în examinarea obiectivului nr. 1 al raportului de expertiză, expertul desemnat a analizat modul de gestionare a veniturilor și cheltuielilor la SC D.M. SA pe perioada 1995-2004, menționând pentru fiecare an cifra de afaceri a societății, cifră care a scăzut treptat, cea mai mare scădere fiind înregistrată în anul 2004, când s-a înregistrat o scădere de 71%.

În opinia tribunalului, este neîntemeiată susținerea reclamantei privind existența unui prejudiciu cert de 1.174.873, 9 lei, reprezentând diferența dintre valoarea contabilă a acțiunilor la momentul încheierii contractului de privatizare și data rezoluțiunii contractului, pentru considerentele ce vor fi arătate în continuare.

În prezenta cauză, nu se probează existența unei conivențe a acționarilor, cu participarea pârâtei, care să fi determinat formarea unei voințe sociale cauzatoare de prejudiciu autorității. Singura împrejurare imputabilă pârâtei este cea a neplății prețului acțiunilor dobândite. De asemenea, tribunalul reține că orice scădere a valorii acțiunilor nu poate fi imputată pârâtei, atât timp cât nu s-a făcut dovada că aceasta a influențat/creat diminuarea.

Dispozițiile art. 21 alin. (1) din O.G. nr. 25/2002, în opinia tribunalului, se fundamentează pe existența unei fapte ilicite a pârâtei care a determinat în patrimoniul reclamantei un prejudiciu, determinat din punct de vedere al cuantumului, de expertiza economică. Așadar, nu este suficientă o determinare a prejudiciului, ci trebuie probată și fapta ilicită care a cauzat acest prejudiciu, ceea ce în prezenta cauză nu se verifică.

Diminuarea activului net a avut loc ca urmare a deschiderii procedurii de faliment, procedură deschisă împotriva societății privatizate și în cadrul căreia activele societății au fost înstrăinate.

Prin contractul de privatizare, reclamanta a înstrăinat acțiuni ale societății SC D.M. SA, nu active ale acesteia, pentru a putea exprima un prejudiciu prin prisma valorii activelor societare și prin raportare la existența și valoarea acestora la data încheierii contractului de

vânzare-cumpărare de acțiuni și data rezoluțiunii contractului. Din probele administrate nu rezultă că falimentul societății privatizate s-a produs din cauza unui management defectuos.

În opinia tribunalului, nu se poate concluziona, într-o manieră absolută, existența unor fapte culpabile ale pârâtei care au condus la falimentul societății privatizate.

De asemenea, nu poate fi prezumată o culpă a pârâtei numai în considerarea faptului că nu au fost plătiți creditorii societății privatizate.

Singura modalitate prin care pârâta ar fi putut crea prejudicii era aceea a participării în adunările generale ale acționarilor și exprimării unui vot favorabil anumitor operațiuni prin care s-ar fi urmărit fraudarea intereselor reclamantei, vot ce ar fi determinat o majoritate necesară adoptării operațiunilor prejudiciabile. Obligațiile asumate de pârâta prin contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni privesc angajamentul acesteia de a nu aproba în adunarea generală a acționarilor: modificarea obiectului principal de activitate al societății, dizolvarea și lichidarea societății, în mod voluntar, menținerea unui anumit număr de angajați.

De asemenea, nu există nicio dovadă că pârâta a avut o inițiativă care a prejudiciat interesele reclamantei în buna derulare a procesului de privatizare. Diminuarea activului net a avut loc ca urmare a derulării procedurii de lichidare, pentru acoperirea datoriilor societății. Or, în condițiile în care nu se poate stabili în mod indubitabil că pârâta este culpabilă de intrarea în faliment a societății privatizate, pe cale de consecință, nu există legătură de cauzalitate între diminuarea activului net contabil și scăderea valorii contabile a acțiunilor și prejudiciul invocat.

Condițiile existenței unei fapte culpabile și a legăturii de cauzalitate dintre faptă și prejudiciu, pentru acordarea de despăgubiri creditorului, este, implicit, prevăzută de art. 1082 C. civ., conform căruia: „debitorul este osândit, de se cuvine, la plata daunelor-interese sau pentru neexecutarea obligației, sau pentru întârzierea executării”.

În speță, tribunalul a reținut că nu s-a probat fapta culpabilă și legătura de cauzalitate, deoarece, pe durata existenței contractului, pârâta nu a acționat în fraudă intereselor reclamantei. Nu rezultă nici că a urmărit buna desfășurare a activității societății privatizate, dar dubiul profită debitorului. În speță, nu s-a susținut și nici probat că prin deciziile luate de pârâta, ca acționar sau administrator, au fost

create prejudicii autorității, în sensul art. 21 din O.G. nr. 25/2002, altele decât cele rezultate din neplata prețului. De asemenea, nu rezultă că, în situația în care reclamanta și-ar fi păstrat calitatea de acționar, activitatea societății privatizate ar fi avut un alt parcurs, iar valoarea acțiunilor s-ar fi păstrat.

Drept consecință, tribunalul a admis în parte cererea precizată, a obligat-o pe pârâtă la plata către reclamantă a sumei de 131.413,85 lei (RON), cu titlu de daune-interese, din care suma de 24.131,50 lei reprezintă dobânzi aferente ratelor 9-12, iar suma de 107.282,35 lei, penalități de întârziere aferente ratelor nr. 8-12. Daunele au fost calculate până la data de 24 octombrie 2005.

În drept, au fost avute în vedere dispozițiile art. 969 și urm. C. civ., art. 1073 și urm. C. civ., O.G. nr. 21/2002.

Privitor la cererea de cheltuieli de judecată, constând în onorariu expert, tribunalul a admis cererea în parte, având în vedere că pârâta a căzut în pretenții și a generat prezentul litigiu în care au fost efectuate verificări de către expert, iar acțiunea a fost admisă în parte.

**Notă:** Hotărârea a rămas definitivă prin *decizia comercială nr. 337 din 26 iunie 2007 a C.A. București și irevocabilă prin respingerea recursului prin decizia nr. 1574 din 3 mai 2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.*

## Secțiunea a 2-a. Prejudiciul

### 4. Continuarea folosinței după rezilierea contractului de închiriere. Beneficiu nerealizat

C. civ., art. 969, art. 998, art. 999, art. 1066

**Desfășurarea activității comerciale de către locatar în spațiul proprietatea locatorului, după rezilierea contractului de închiriere încheiat de părți, dă dreptul locatorului să obțină contravaloarea beneficiului nerealizat prin lipsa folosinței spațiului, calculată la nivelul chiriei percepute pe perioada anterioară rezilierii contractului.**

*I.C.C.J. – Secția comercială, decizia nr. 691 din 24 februarie 2004, în P.R. nr. 1/2005, p. 94*



Prin acțiunea înregistrată la Tribunalul București – Secția comercială, reclamanta C.G.M.B. – A.F.I. a acționat în judecată pe pârâta SC U.E. SA, pentru ca, prin hotărâre judecătorească, pârâta să fie obligată la plata sumei de 224.304.575 lei, cu titlu de beneficiu nerealizat, TVA aferent și penalități, pentru spațiul din București. În motivarea cererii sale, reclamanta a susținut că, deși contractul de închiriere încheiat între părți a fost reziliat, pârâta a continuat să folosească spațiul, plătind cu întârziere obligațiile față de reclamantă.

Tribunalul București – Secția comercială, prin sentința nr. 7005 din 3 noiembrie 2000, a respins ca nefondată acțiunea reclamantei, reținând că, prin cererea sa introductivă la instanță, reclamanta nu a precizat modalitatea de calcul a pretențiilor sale și temeiul de drept al acțiunii.

Apelul declarat de reclamantă împotriva sentinței pronunțate de instanța de fond a fost respins, ca nefondat, de Curtea de Apel București – Secția a V-a comercială, prin decizia nr. 313 din 28 februarie 2001. La pronunțarea acestei hotărâri, instanța de apel a reținut că hotărârea pronunțată de tribunal este temeinică atâta vreme cât cuantumul pretențiilor reclamantei solicitate prin acțiunea introductivă nu corespund cu modalitatea de calcul a acestora.

Împotriva acestei hotărâri, reclamanta a declarat recurs, a solicitat admiterea acestuia și schimbarea hotărârilor anterioare, iar pe fond, admiterea acțiunii sale, invocând ca temei de drept prevederile art. 304 pct. 8 C. proc. civ.

Prin decizia nr. 4638 din 2 iulie 2002 a Curții Supreme de Justiție – Secția comercială, recursul reclamantei a fost admis, decizia recurată a fost casată și cauza a fost trimisă aceleiași instanțe de apel spre rejudecare, reținându-se că instanțele anterioare nu au intrat în cercetarea fondului cauzei și nu s-a ordonat, dacă se considera necesar pentru stabilirea adevărului, administrarea unei expertize contabile.

Rejudecând apelul reclamantei, Curtea de Apel București – Secția a V-a comercială, prin decizia nr. 14 din 23 februarie 2003, a admis apelul reclamantei, a schimbat în tot sentința instanței de fond și a admis în parte acțiunea acesteia pentru suma de 66.241.598 lei, la care a obligat-o pe pârâtă la plată, cu titlu de chirie pe perioada 10 mai 1999 – 30 septembrie 1999.

Prin aceeași hotărâre s-a respins capătul de cerere privind plata penalităților, ca fiind neîntemeiat, reținându-se că, în lipsa unei clauze

penale, solicitarea reclamantei de a i se achita penalități de întârziere nu are temei juridic.

Reclamanta a declarat recurs împotriva acestei din urmă hotărâri, susținând că, în mod neîntemeiat, prin hotărârea recurată a fost respins capătul de cerere privind plata penalităților de întârziere. A susținut în acest sens că, potrivit art. 13 din O.G. nr. 11/1996, orice obligație bugetară neachitată la scadență generează plata unor majorări, calculate pentru fiecare zi de întârziere, iar majorările calculate în sarcina pârâtei, rezultând din neplata la timp a chiriei, reprezintă venituri publice și creanțe bugetare ce trebuie încasate și vărsate către bugetul de stat.

Recursul reclamantei a fost apreciat ca neîntemeiat.

Astfel, din analiza materialului probator administrat, instanța de recurs a reținut că prin hotărâre judecătorească, la 10 aprilie 1998, a fost dispusă rezilierea contractului de închiriere nr. 158 din 25 noiembrie 1993, încheiat între părți pentru spațiul cu altă destinație decât locuință din București.

Întrucât pârâta a continuat să desfășoare activitate comercială în acest spațiu, în mod corect, prin hotărârea recurată, instanța de apel a dispus obligarea pârâtei la contravaloarea beneficiului nerealizat de reclamantă prin nefolosința spațiului, calculat la nivelul chiriei percepute pe perioada anterioară rezilierii contractului.

În ce privește plata penalităților de întârziere, contractul de închiriere fiind reziliat, deci în absența unei clauze penale prin care părțile să stabilească contractual, prin apreciere anticipată, cuantumul daunelor-interese compensatorii sau moratorii, care să sancționeze partea în culpă de nerealizarea prevederilor contractului, apare, de asemenea, corectă și respingerea pretențiilor reclamantei de obligare a pârâtei la plata penalităților de întârziere.

## **5. Cuantificarea daunelor-interese prin contract**

C. civ., art. 1020, art. 1021

**Dacă părțile au stabilit prin contract că folosința terenului după încetarea raportului contractual se sancționează cu plata dublului chiriei, locatorul este îndreptățit să obțină daune-interese**

**conform clauzelor contractuale, de la locatarul care nu și-a îndeplinit obligația de a plăti daunele închiriat.**

*I.C.C.J. – Secția comercială, decizia nr. 4682  
din 27 noiembrie 2003, în R.D.C. nr. 4/2005, p. 176 (extras)*

Prin sentința civilă nr. 427 din 18 aprilie 2001, Tribunalul Bacău – Secția comercială și de contencios administrativ a respins acțiunea reclamantei ca nefondată, reținând că eliberarea terenului nu poate face obiectul unei acțiuni în evacuare, ci al unei acțiuni în revendicare și că solicitând plata dublului chiriei convenite cu pârâta, sub formă de daune, reclamanta nu a probat existența și întinderea prejudiciului suferit.

Curtea de Apel Bacău – Secția comercială și de contencios administrativ, prin decizia nr. 457/2001, a respins apelul ca nefondat, apreciind că în mod corect s-a reținut inadmisibilitatea acțiunii în evacuare și nedatorarea daunelor solicitate.

Recursul declarat de reclamantă a fost apreciat ca fondat, pentru considerentele ce vor fi expuse în continuare.

La data de 1 octombrie 1999, între reclamantă, în calitate de locator, și pârâtă, în calitate de locatar, a intervenit contractul având ca obiect acordarea folosinței unei suprafețe de teren, în incinta stației C.F.R. Bacău. Potrivit contractului, acesta înceta de drept când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiului locatorului necesită eliberarea acestora. Corespunzător acestui caz de reziliere și potrivit clauzelor contractului, reclamanta a notificat pârâtei încetarea contractului de închiriere pe acest temei.

Contractul de închiriere s-a constatat a fi reziliat în temeiul pactului comisoriu expres menționat, astfel încât criticile sub acest aspect sunt întemeiate.

Pârâta nu a eliberat terenul închiriat, folosindu-l fără titlu. Or, potrivit art. 25 din contract, părțile au convenit ca pentru ocuparea fără titlu a spațiului, pârâta este obligată a plăti daune locatorului. În art. 25 alin. (2) din contract, se prevede că aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent, pentru fiecare lună, până la eliberarea terenului.

În raport de clauzele menționate, însușite de pârâtă prin semnarea contractului, criticile sunt întemeiate, iar instanța a declarat admis recursul.

## **6. Interzicerea denunțării unilaterale a contractului. Quantum prejudicii**

C. civ., art. 969, art. 1066, art. 1082

**Dacă, prin contract, părțile au interzis denunțarea unilaterală fără preaviz, iar una din părți își încalcă obligația, cealaltă parte are dreptul la acoperirea prejudiciului constând în onorariu neîn-casat, conform clauzelor contractuale.**

*Tribunalul București – Secția a VI-a comercială,  
decizia comercială nr. 308 din 6 aprilie 2005, nepublicată*

Prin sentința civilă nr. 4559 din 17 septembrie 2004, Judecătoria Sectorului 4 București a respins ca neîntemeiată acțiunea formulată de reclamantă împotriva pârâtei și a luat act de renunțarea reclamantei la cererea de acordare a cheltuielilor de judecată.

În considerente, a reținut că reclamanta nu a făcut dovada prestării serviciilor prevăzute în contractul nr. 25 din 8 iulie 2002 pentru perioada noiembrie – decembrie 2003, iar din notificările nr. 82 și nr. 83 din 24 decembrie 2003 nu a reieșit împiedicarea de către beneficiar a executării obligațiilor.

Cu privire la cel de-al doilea capăt de cerere, a reținut că din notificarea formulată prin executor judecătoresc nu rezultă intenția pârâtei de a denunța unilateral contractul, mai mult aceasta era interzisă doar pentru perioada anterioară datei de 15 iulie 2003, după care s-a prelungit automat ca urmare a tacitei relocațiuni, astfel că denunțarea unilaterală era permisă.

Împotriva sus-menționatei hotărâri, în termen legal a formulat recurs reclamanta, înregistrat pe rolul Tribunalului București sub nr. 129/2005, întemeiat juridic pe dispozițiile art. 304 pct. 3, 8 și 9 C. proc. civ.

În susținerea recursului, s-a arătat că instanța de fond aplică tacita relocațiune unui contract căruia nu i se poate aplica această instituție și chiar dacă prin absurd ar fi incidentă, aceasta nu ar produce efecte decât cu privire la termen, celelalte clauze rămânând neschimbate, or art. 9 înlătură posibilitatea denunțării unilaterale a contractului, părțile prevăzând ca modalitate de încetare a contractului doar rezilierea, în condițiile art. 9 alin. (3).