

Capitolul I

Domeniul de aplicare a O.U.G. nr. 40/1999

I. Contract de închiriere încheiat după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/1994. Neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 pentru prelungirea anumitor contracte de închiriere

Legea nr. 17/1994¹⁾
O.U.G. nr. 40/1999, art. 1-8

Au fost prelungite de drept, pe o perioadă de 5 ani, conform Legii nr. 17/1994 și, pe cale de consecință, îndeplinesc condiția impusă de art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999, modificată prin Legea nr. 241/2001, respectiv contractul să fi fost prelungit sau reînnoit conform Legii nr. 17/1994, doar acele contracte aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a acestei legi – 18 aprilie 1994. Pentru ca un contract să fi fost în curs de executare la data intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994 și, în consecință, să fi fost prelungit conform acestui act normativ, este necesar ca acel contract să fi existat la data intrării în vigoare a acestei legi, cu alte cuvinte să fi fost încheiat anterior acestui moment.

*Judecătoria Sectorului 5 București, sentința civilă nr. 978
din 18 februarie 2005, nepublicată*

Prin cererea formulată la data de 13 ianuarie 2005 și înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5, sub nr. 35572005, reclamanta C.D. a chemat în judecată pe pârâții O.C., O.V., N.M., N., N.L. pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, instanța să dispună evacuarea pârâților din imobilul situat în București, str. C.D., sector 5, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta arată că este proprietara imobilului menționat anterior, așa cum rezultă din certificatul de legatar

¹⁾ M. Of. nr. 100 din 18 aprilie 1994.

autenticat cu nr. 222 din 21 decembrie 2004 de B.N.P. E. El fusese restituit antecesorului reclamantei O.N. prin dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 1212 din 7 august 2000, urmată de procesul-verbal de predare-primire nr. 20609 din 8 decembrie 2004, ceea ce a avut drept efect sistarea contractului de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999 încheiat de pârâții O.C. și O.V. cu SC C. SA.

În prezent pârâții menționați nu au niciun titlu locativ pentru a putea folosi imobilul în litigiu și nu pot invoca dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999, deoarece dreptul conferit prin acest act normativ a expirat la 8 aprilie 2004. Legiuitorul nu a emis un act normativ în temeiul căruia proprietarii să fie îngădiți să-și folosească imobilele restituite și după data de 8 aprilie 2004. Articolul 480 C. civ. îi dă dreptul reclamantei de a se bucura și de a folosi imobilul proprietatea ei, nepermițând niciunei persoane să-i încalce acest drept. Mai mult, pârâții O.C. și O.V. au subînchiriat imobilul celorlalți pârâți, aceștia din urmă neavând nici ei un titlu valabil asupra imobilului, căci un eventual contract încheiat cu primii pârâți nu este opozabil adevăratului proprietar. În drept, reclamanta invocă dispozițiile art. 480 C. civ. și art. 61 din Legea nr. 114/1996.

Analizând materialul probator administrat, instanța reține următoarele:

Prin dispoziția nr. 1212 din 7 august 2000 a Primarului General al Municipiului București, coroborată cu procesul-verbal nr. 20609 din 8 decembrie 2004, imobilul din București, str. C.D., sector 5 a fost retrocedat numitului O.N. Acesta a decedat, iar în consecință, imobilul respectiv a fost transmis, pe cale de moștenire, reclamantei, care este moștenitoarea unică a defunctului, conform sentinței civile nr. 8166 din 19 decembrie 2003 a Judecătoriei Sectorului 1 București, rămasă definitivă și irevocabilă, coroborată cu certificatul de legatar nr. 222 din 21 decembrie 2004, întocmit de B.N.P. E. Prin urmare, la ora actuală reclamanta este proprietara exclusivă a imobilului din București, str. C.D., sector 5. Pârâții O.C. și O.V. au fost titularii contractului de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999, încheiat cu SC C., pentru imobilul amintit, așa cum chiar reclamanta însăși recunoaște în cuprinsul cererii de chemare în judecată.

Instanța consideră că pârâții nu se pot prevala de dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999, contractul de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999 ieșind din sfera de aplicare a acesteia.

Astfel, art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 dispune: „Contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de

partide politice, de sindicate și de alte organizații neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, se prelungesc de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei”. Prin urmare, art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 impune îndeplinirea a două condiții cumulative pentru ca un contract de închiriere să poată fi prelungit în baza sa: 1. contractul să fi fost prelungit sau reînnoit conform Legii nr. 17/1994; 2. contractul să se afle în curs de executare la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999.

Referitor la prima condiție, trebuie menționat că, potrivit Legii nr. 17/1994, contractele de închiriere, indiferent de proprietarul suprafeței locative (precum și cele folosite de așezămintele social-culturale și de învățământ, de partide politice, de sindicate și de alte organizații neguvernamentale) aflate în curs de executare (suprafața fiind ocupată de chirias) la data intrării în vigoare a legii – 18 aprilie 1994, au fost prelungite de drept pe o perioadă de 5 ani (art. 1, art. 2, art. 5). Astfel, este clar că au fost prelungite (de drept, pe o perioadă de 5 ani) conform Legii nr. 17/1994 și, pe cale de consecință, îndeplinesc prima condiție expusă anterior doar acele contracte aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a legii respective – 18 aprilie 1994. Indiscutabil, pentru ca un contract să fi fost în curs de executare la data intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994 (18 aprilie 1994) și, în consecință, să fi fost prelungit conform acestui act normativ, este necesar ca acel contract să fi existat la data intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994, cu alte cuvinte să fi fost încheiat anterior acestui moment. Este de domeniul evidenței că un contract încheiat după 18 aprilie 1994 nu avea cum să fie în executare la 18 aprilie 1994, soluția contrară fiind un nonsens.

În speță, contractul nr. 531 din 11 iunie 1999 a fost încheiat pe 11 iunie 1999, deci după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/1994 (18 aprilie 1994), și astfel nu a fost prelungit conform Legii nr. 17/1994, căci nu era în curs de executare la 18 aprilie 1994, după cum s-a văzut. Din aceleași rațiuni, contractul respectiv nu poate fi considerat nici reînnoit conform Legii nr. 17/1994, acest act normativ neputând reînnoi un contract care nici măcar nu exista la momentul intrării în vigoare.

Referitor la a doua condiție, nici ea nu este îndeplinită din considerente similare: contractul nr. 531 din 11 iunie 1999 a fost încheiat la 11 iunie 1999, adică după intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999

(8 aprilie 1999), și astfel nu avea cum să fie în curs de executare la momentul intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999, nesatisfăcând, în consecință, a doua condiție expusă mai sus.

În concluzie, art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 nu este aplicabil în speță.

Articolul 2 din O.U.G. nr. 40/1999 dispune: „Contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuință, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se prelungesc, la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență”.

Ca atare, pentru a intra sub incidența textului prezentat, trebuia îndeplinită (din nou) condiția ca respectivul contract să fi fost prelungit sau reînnoit conform Legii nr. 17/1994. Numai că, după cum s-a arătat anterior, contractul nr. 531 din 11 iunie 1999 nu intră sub incidența Legii nr. 17/1994, fiind încheiat mult după adoptarea acesteia și, prin urmare, nu poate fi considerat ca prelungit sau reînnoit conform Legii nr. 17/1994. În plus, pentru ca prelungirea să fi operat, era necesară o cerere din partea chiriașilor, ceea ce în speță nu s-a dovedit și, prin urmare, nu există.

Astfel, contractul nr. 531 din 11 iunie 1999 nu intră nici în sfera de aplicare a art. 2 din O.U.G. nr. 40/1999.

De asemenea, contractului amintit nu îi sunt aplicabile art. 3 (ce se referă la suprafețe locative folosite de unități de învățământ sau de așezăminte social-culturale, care nu se regăsesc în speță), art. 4 (ce se referă la imobile folosite la data retrocedării de unități de învățământ, așezăminte social-culturale sau de instituții publice, care nu se regăsesc în speță), art. 5 (care se referă la imobile – terenuri și construcții – precum și la suprafețe locative cu destinația de locuință, toate acestea privatizate după 1 ianuarie 1990 odată cu societățile comerciale care le dețineau în proprietate, care însă nu se regăsesc în speță), art. 6 (care se referă la situația contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 și desființate prin hotărâre judecătorească, ceea ce nu este însă cazul în speță), art. 7 (ce se referă la contractele de închiriere vizate de art. 1, care, după cum s-a arătat, nu este incident în cauză) și art. 8 (ce se referă la garajele deținute de stat, care însă nu se regăsesc în speță).

Pe scurt, O.U.G. nr. 40/1999 nu poate fi considerată incidentă în ceea ce privește contractul de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999.

Chiar dacă am considera că totuși contractul respectiv ar fi fost prelungit conform O.G. nr. 40/1999, el nu mai beneficiază și de

prelungirea pe încă 5 ani dispusă de O.U.G. nr. 8/2004. Astfel, O.U.G. nr. 8/2004 prevede că „durata contractului de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, care expiră la data de 8 aprilie 2004, se prelungește de drept pentru o perioadă de 5 ani”. Este limpede că actul normativ în discuție se referă doar la contractele de închiriere vizând locuințele din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale. Numai că imobilul în litigiu nu mai este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, ci a fost retrocedat persoanei îndreptățite (O.N.), care la rândul său l-a transmis prin moștenire reclamantei, conform celor expuse anterior.

În fine, din moment ce contractul de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999 nu intră sub incidența O.U.G. nr. 40/1999, titularii săi nu beneficiază, bineînțeles, nici de dreptul la reînnoirea acestuia consacrat de ordonanța în discuție. Articolul 14 din actul normativ amintit dispune că „la expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii”. Ca atare, nu orice contracte de închiriere se pot reînnoi în baza articolului respectiv (cum se întâmpla înainte de modificarea O.U.G. nr. 40/1999 prin Legea nr. 241/2001), ci numai acele contracte al căror termen a fost stabilit conform O.U.G. nr. 40/1999, cu alte cuvinte numai acele contracte care intră sub incidența O.U.G. nr. 40/1999. Cum, dimpotrivă, contractului de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999 nu îi este aplicabilă ordonanța în discuție (conform celor expuse mai sus), firește, termenul de închiriere din respectivul contract nu are cum să fie stabilit conform O.U.G. nr. 40/1999 și, mai departe, art. 14 nu îi este aplicabil.

Oricum, pentru a beneficia de reînnoirea prevăzută de art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999, titularii săi ar fi trebuit să ceară în justiție respectiva reînnoire înainte de expirarea termenului de închiriere, în caz contrar ei fiind obligați să părăsească locuința în termen de 60 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Alineatul (5) al art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999 duce indiscutabil la această concluzie.

Ținând seama de considerentele expuse, instanța consideră că la momentul actual contractul de închiriere nr. 531 din 11 iunie 1999 a încetat să mai producă vreun efect, deoarece a expirat termenul de

închiriere de 5 ani prevăzut în acesta (încă din iunie 2004), iar în speță nu a operat nici prelungirea, nici reînnoirea respectivului contract.

Chiar dacă am considera că ar fi operat tacita relocațiune, în acest caz noul contract astfel realizat este considerat încheiat fără termen și i se poate pune capăt oricând de oricare dintre părți, prin denunțare unilaterală, cu condiția respectării termenului de preaviz [art. 1436 alin. (2) C. civ.]. Prezenta cerere în evacuare constituie o manifestare neechivocă a voinței proprietarului de denunțare a contractului, iar termenul de preaviz a fost acoperit de timpul necesar soluționării procesului (trebuie avut în vedere intervalul scurs până la rămânerea irevocabilă a sentinței de evacuare).

În consecință, pârâții nu au în prezent niciun titlu locativ asupra imobilului din București, str. C.D., sector 5. Ținând seama și de art. 23 și art. 25 din Legea nr. 114/1996, instanța a dispus evacuarea pârâților din imobilul menționat, pentru lipsa titlului locativ.

Notă: Protecția acordată de O.U.G. nr. 40/1999, cel puțin în privința art. 1, art. 2, art. 3 și art. 7, este condiționată de existența unui contract de închiriere încheiat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 17/1994, care să fi fost prelungit sau reînnoit în condițiile art. 1 și art. 2 din acest act normativ.

2. Prelungirea de drept a efectelor juridice ale închirierii în temeiul art. 2 din Legea nr. 17/1994. Incidența dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999

Legea nr. 17/1994¹⁾, art. 1, art. 2, art. 5
O.U.G. nr. 40/1999

Prin art. 2 din Legea nr. 17/1994 s-au reînnoit contractele de închiriere existente la 1 ianuarie 1988, în aceleași condiții în care a operat și prelungirea de drept a contractelor prevăzute în art. 1 din lege, adică reînnoirea s-a produs în puterea legii, prin efectul dispoziției legale și indiferent de proprietar, titularii acestor contracte beneficiind și de prelungirea de drept în temeiul dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999.

C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 3156 din 10 iulie 2003, www.scj.ro

¹⁾ M. Of. nr. 100 din 18 aprilie 1994.

La data de 19 mai 2000, reclamanta Parohia S.V.N. a chemat în judecată pe pârâții D.V. și D.T., solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună evacuarea pârâților din locuința pe care o ocupă fără titlu locativ, contractul lor de închiriere încheiat cu reclamanta în anul 1968 fiind expirat. În drept, reclamanta a invocat prevederile art. 480 C. civ.

Prin sentința civilă nr. 1048 din 24 ianuarie 2001, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, s-a admis acțiunea și s-a dispus evacuarea pârâților din locuința pe care o dețin, pentru lipsa titlului locativ.

S-a reținut, în motivarea sentinței, că reclamanta, în calitate de proprietară, a încheiat cu pârâta D.E.M. contractul de închiriere nr. 161 din 28 iunie 1968, pe o durată de 3 ani, apoi un nou contract nr. 11 din 25 ianuarie 1970 a intervenit între părți, pentru o perioadă de 3 ani, până la 1 ianuarie 1973, când închirierea a încetat de drept, prin simpla împlinire a termenului, astfel că pârâții ocupă fără drept locuința.

Apelul declarat de pârâți împotriva sentinței a fost respins, ca nefondat, de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 2125/A din 29 iunie 2001.

În considerentele deciziei, s-a reținut că durata contractului de închiriere nr. 11 din 25 ianuarie 1970 nu a fost prelungită de drept, în baza Legii nr. 17/1994, întrucât prorogarea dispusă de lege s-a referit la contractele încheiate în temeiul Legii nr. 5/1973, iar contractul în discuție s-a încheiat anterior acestei legi. De asemenea, nu sunt incidente prevederile O.U.G. nr. 40/1999, iar pe de altă parte, spațiul în litigiu este o locuință de serviciu care nu poate fi ocupată decât de personalul bisericesc.

Recursul declarat de pârâți împotriva deciziei a fost admis de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, care, prin decizia civilă nr. 3713 din 18 decembrie 2001, a modificat decizia atacată, a admis apelul pârâților, a schimbat în tot sentința, în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că spațiul locativ din care se solicită evacuarea recurenților-pârâți nu este locuință de serviciu, chiar dacă apartamentul este situat la aceeași adresă cu sediul reclamantei proprietare. S-a mai argumentat în sprijinul soluției că în temeiul unor acte normative, contractului de închiriere i s-au aplicat prorogările legale prevăzute în Legea nr. 17/1994 și O.U.G. nr. 40/1999, iar notificarea trimisă de intimata-reclamantă nu a respectat condițiile impuse

de art. 10 alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999, consecința fiind prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea unui nou contract.

Împotriva deciziei nr. 3713 din 18 decembrie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, a declarat recurs în anulare procurorul general al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiție, invocând prevederile art. 330 pct. 2 C. proc. civ. Se susține, în motivarea recursului în anulare, că hotărârea atacată a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat soluționarea greșită a cauzei, decizia fiind vădit netemeinică.

Reclamanta, proprietară a imobilului dobândit prin cumpărare la 19 octombrie 1936, a închiriat pârâtei D.E.M. locuința din litigiu în baza contractului de închiriere nr. 161 din 28 iunie 1968, pe o perioadă de 3 ani, în temeiul Legii nr. 10/1968, locațiune reînnoită prin contractele de închiriere nr. 11 din 25 ianuarie 1970, termenul locațiunii fiind prelungit până la data de 1 ianuarie 1973.

Întrucât locuința a fost închiriată în condițiile Legii nr. 10/1968, și nu ale Legii nr. 5/1973, intrată în vigoare după încheierea contractului de locațiune, respectiv 31 martie 1973, în speță sunt incidente prevederile art. 2 din Legea nr. 17/1994. Conform acestor dispoziții legale, contractele de închiriere existente la 1 ianuarie 1988, precum și cele încheiate și expirate după această dată, se reînnoiesc în aceleași condiții, dacă chiriașul ocupă și în prezent spațiul locativ, care a format obiectul închirierii.

Prin urmare, spre deosebire de locuințele închiriate, conform Legii nr. 5/1973, privitor la care termenul se prelungește de drept (art. 1 din Legea nr. 17/1994), în cazul celorlalte imobile, pentru a opera prorogarea legală, s-a instituit condiția reînnoirii contractului, care, în speță, nu a fost reînnoit după 1 ianuarie 1988, astfel încât pârâții nu beneficiază de prorogarea legală prevăzută de Legea nr. 17/1994. Pe cale de consecință, nu sunt aplicabile nici dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999, modificată și aprobată prin Legea nr. 241/2001, potrivit cărora sunt prelungite de drept contractele de închiriere încheiate în baza Legii nr. 17/1994.

Pe de altă parte, conform art. 1437 C. civ., dacă locatarul a rămas în folosința lucrului și după expirarea termenului contractual, a operat tacita relocațiune, pârâții beneficiind doar de prorogarea legală prevăzută de Decretul nr. 386/1983, iar tacita relocațiune poate fi împiedicată prin denunțarea contractului, care reprezintă manifestarea de voință a locatorului de a nu reînnoi contractul. În cauză, manifestarea de voință s-a exteriorizat prin notificarea nr. 734 din 22 februarie

2000, conform căreia reclamanta a înțeles să denunțe contractul, deci pârâții nu mai dețin un titlu valabil, în baza căruia să exercite folosința asupra imobilului în litigiu.

Se solicită, în temeiul dispozițiilor art. 314 C. proc. civ., admiterea recursului în anulare, casarea deciziei atacate și respingerea recursului introdus de pârâți.

Recursul în anulare este nefondat, pentru motivele ce se vor expune:

Contrar susținerii în sensul că pârâții au beneficiat de o singură prorogare legală a contractului de închiriere, anume prin Decretul nr. 386/1983, durata contractului lor de închiriere a fost prelungită de drept în baza mai multor acte normative. Contractul inițial, încheiat la 28 iunie 1968 pe o durată de 3 ani, s-a reînnoit la 25 ianuarie 1970, încheiat de asemenea pe 3 ani, până la 25 ianuarie 1973. Anterior expirării termenului contractului de închiriere, a intrat în vigoare Decretul nr. 554 din 30 decembrie 1972, care a prelungit de drept contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinație de locuințe, indiferent de proprietar, existente la data de 1 ianuarie 1973, până la 1 ianuarie 1978. Actul normativ a fost urmat de Decretul nr. 13 din 7 februarie 1978, care în art. 1 a dispus prelungirea contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinație de locuințe, indiferent de proprietar, existente la data de 1 ianuarie 1978, până la 1 ianuarie 1983, după care Decretul nr. 386 din 18 octombrie 1983 a prelungit, în aceleași condiții ca și decretele anterioare, contractele de închiriere existente la 1 ianuarie 1983, până la data de 1 ianuarie 1988.

Prin art. 2 din Legea nr. 17/1994 s-au reînnoit contractele de închiriere existente la 1 ianuarie 1988, cum este cel în cauză, în aceleași condiții în care a operat și prelungirea de drept a contractelor, prevăzute în art. 1 din lege, adică reînnoirea s-a produs în puterea legii, prin efectul dispoziției legale și indiferent de proprietar.

Nicio rațiune nu justifică existența unui tratament juridic diferențiat între contractele de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii conform Legii nr. 5/1973, pentru care prelungirea operează de drept pe o perioadă de 5 ani, conform art. 1 din Legea nr. 17/1994 și contractele de închiriere având ca obiect aceleași suprafețe, prevăzute în art. 1, existente la 1 ianuarie 1988, care se reînnoiesc în aceleași condiții, dar tot prin efectul legii, dacă chiriașul ocupă și în prezent spațiul locativ care a format obiectul închirierii, conform art. 2 din Legea nr. 17/1994, în ambele ipoteze contractele, fie că sunt în curs de derulare (art. 1), fie că se reînnoiesc (art. 2), au aceeași finalitate, și anume prelungirea de drept, în puterea