

Capitolul 1

Încheierea contractului de închiriere

I. Părțile contractului de închiriere

1. Încheierea contractului de închiriere de către administratorul societății, fără acordul consiliului de administrație. Consecințe

Încheierea contractului de închiriere de către președintele consiliului de administrație, fără acordul consiliului, atrage nulitatea relativă a actului, sancțiune ce poate fi invocată doar de persoana contractantă.

C.A. Brașov, decizia nr. 88/Ap din 1 aprilie 2004

Tribunalul Brașov a constatat reziliat contractul de închiriere ce a fost încheiat între părți, a respins cererea vizând constatarea nulității absolute a acestuia și a dispus evacuarea pârâtei.

Pentru a pronunța această decizie, instanța a reținut că acel contract de închiriere este valabil, fiind semnat de președintele consiliului de administrație al pârâtei, iar susținerea potrivit căreia acesta și-ar fi depășit limitele mandatului, încălcând prevederile art. 9 lit. E din statut, nu este de natură a înlătura răspunderii societății față de locatar și nici nu afectează validitatea contractului. S-a arătat, astfel, că nu se poate susține că actul încheiat este nul absolut, dat fiind principiul reprezentativității aparente și a neopozabilității față de terți a prevederilor actului constitutiv. Depășirea de către președintele consiliului de administrație a limitelor mandatului încredințat poate antrena, eventual, răspunderea acestuia față de societate.

Apelul pârâtei a fost respins ca nefondat.

Analizând recursul declarat, Curtea a reținut, în esență, că nerespectarea regulilor privind capacitatea de exercițiu este de

natură să atragă nulitatea actului juridic, întrucât a fost nesocotită o prevedere ce vizează o condiție de fond a actului juridic, însă nulitatea este una relativă, întrucât ocrotește interese private, ale părților contractante, putând fi confirmată.

Așa fiind, această nulitate nu poate fi invocată decât de părțile contractante și numai în termenul legal de 3 ani, prevăzut de art. 3 și 9 din Decretul nr. 167/1958.

2. Invocarea nulității pentru cauză ilicită. Încheierea contractului de către alte persoane decât cele pentru care s-a emis actul administrativ. Valabilitate

C. civ., art. 968

Conform art. 968 C. civ., cauza este ilicită când este prohibită de lege, când este contrară bunelor moravuri și ordinii publice.

Nu constituie cauză ilicită încheierea unui contract de închiriere a unui spațiu comercial între alte persoane decât cele pentru care s-a emis un act al administrației publice locale.

*C.A. Constanța, Secția comercială,
decizia nr. 882 din 2001*

Reclamanta SC M S.A. Constanța, prin reprezentant legal, a solicitat, în contradictoriu cu pârâții SC D S.R.L. și R.A.E.D.P.P. Constanța, ca prin hotărârea ce se va pronunța să se constate nulitatea absolută a contractului de închiriere încheiat între cele două pârâte la 29.05.2000 pentru folosința spațiului în litigiu.

În motivarea acțiunii s-a arătat că nulitatea contractului este dată de cauza ilicită, întrucât actul administrației publice locale menționat în preambulul contractului privește, în anexă, doar persoane fizice pentru care Consiliul Local Constanța a dispus încheierea de spații cu altă destinație decât aceea de locuință; ori, în cauza de față, spațiul comercial a fost închiriat către o societate comercială.

Acțiunea este nefondată.

Nulitatea este definită ca fiind sancțiunea de drept civil care lipsește actul juridic de efectele contrarii normelor juridice edictate pentru încheierea sa valabilă.

Cauza sau scopul este aceea premisă a actului juridic care definește obiectivul urmărit de părți la încheierea lui.

Caracterul licit și moral al cauzei constituie una din condițiile de valabilitate a convenției și este prevăzută de art. 966 C. civ.; cauza este ilicită când este prohibită de lege ori când este contrară bunelor moravuri și ordinii publice.

În speță nu se poate reține caracterul ilicit al contractului de închiriere.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 204/21.04.2000 a prevăzut în anexă, la pct. 2, repartitia spațiului comercial menționat către P.T. și M.V., beneficiari ai Legii nr. 42/1990. Persoanele fizice au fost cooptate ca asociați ai SC D S.R.L. Constanța, prin actul adițional autentificat la 05.05.2000.

Printr-o adresă emisă la 28.07.1998, Municipiul Constanța, prin primar, a apreciat că la instrumentarea contractelor de închiriere pentru spații cu altă destinație decât aceea de locuință, repartizate în condițiile Legii nr. 42/1990, se va putea înscrie ca beneficiară societatea comercială în care titularul repartitiei este asociat/acționar.

Această interpretare dată de emitentul actului administrativ a justificat încheierea contractului de închiriere de către administratorul spațiului cu societatea cu răspundere limitată, iar măsura nu poate fi apreciată ca având o cauză ilicită.

De altfel, încheierea raportului juridic în beneficiul altei persoane decât cea nominalizată în hotărârea Consiliului Local nu poate fi considerată ca prejudiciantă pentru terți, ci, eventual, pentru titularul repartitiei.

Față de aceste considerente, acțiunea reclamantei este nefondată.

3. Locuință închiriată. Persoană tolerată. Drepturile locative ale membrilor familiei titularului de contract

În măsura în care fostul soț al fiului titularului contractului de închiriere nu a fost înscris în contract, el este doar o

persoană tolerată, a cărei evacuare poate fi dispusă oricând după desfacerea căsătoriei părților.

*C.A. Cluj, Secția civilă, decizia nr. 419
din 27 februarie 2002*

Judecătoria a admis acțiunea reclamantului și, în consecință, a dispus evacuarea pârâtei, fosta soție a fiului său, din imobilul deținut de reclamant pe baza unui contract de închiriere.

Prin decizia civilă nr. 1578 din 18 octombrie 2001 Tribunalul Cluj a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtă.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs pârâta.

Recursul este nefondat și a fost respins de curte care a reținut în motivarea soluției următoarele:

Recurenta s-a căsătorit cu intimatul A.I. la data de 29 noiembrie 1976. Din relațiile de căsătorie au rezultat doi copii, în prezent majori.

După încheierea căsătoriei, recurenta împreună cu soțul ei și cu cei doi copii s-au mutat în locuința ce face obiectul contractului de închiriere încheiat între reclamant și administratorul fondului locativ de stat.

Soțul pârâtei recurente a fost înscris în fișa locativă a locuinței, în calitate de fiu al titularului contractului de închiriere, însă recurenta nu a fost înscrisă în fișa locuinței.

Așa fiind, rezultă că recurenta a fost primită în spațiu de socrul ei, titularul contractului de închiriere, și a avut doar calitatea de tolerat, pe timpul cât a durat căsătoria dintre aceasta și fiul titularului contractului de închiriere, fără să dobândească drepturi locative proprii.

La desfacerea căsătoriei dintre fiul titularului contractului de închiriere și recurentă, aceasta nu mai are niciun drept să locuiască în casa în litigiu.

II. Forma și dovada contractului de închiriere

4. Prorogarea legală a contractului de închiriere. Lipsa înscrisului constatator. Efecte. Rezilierea contractului pentru neplata chiriei. Condiții

Legea nr. 114/1996, art. 24 lit. b)
O.U.G. nr. 40/1999, art. 1, art. 13
C. civ., art. 1020, art. 1021

Atunci când prelungirea termenului locațiunii operează prin efectul legii, încheierea unui înscris constatator în acest sens nu mai este necesară.

Potrivit art. 24 lit. b) din Legea nr. 114/1996 și art. 1020-1021 C. civ. rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriei pentru neplata chiriei nu pot avea loc în lipsa unei culpe a acestuia în legătură cu neîndeplinirea obligației contractuale.

*C.A. Timișoara, Secția civilă, decizia civilă nr. 3
din 13 ianuarie 2003*

Reclamantul Consiliul Local al municipiului Timișoara i-a chemat în judecată pe pârâții M.S., M.E., M.M. și M.G. solicitând să se constate expirat termenul de locațiune prevăzut în contractul nr. 12008/1987, în subsidiar să se dispună rezilierea acestui contract și evacuarea necondiționată a pârâților din locuința deținută, cu obligarea acestora la plata sumei de 5.979.348 lei chirie restantă pe perioada 1 decembrie 1999 - 6 iunie 2001 și majorări legale. Reclamantul a susținut că pârâții nu au achitat chiria datorată, deși au fost somați, în drept invocând art. 969 și 1020 C. civ., precum și art. 24 lit. b) și 25 din Legea nr. 114/1996.

Judecătoria Timișoara, prin sentința civilă nr. 20687 din 19.11.2001, a admis în parte acțiunea, obligând pârâții să plătească reclamantului 333.208 lei chirie restantă și 168.000 lei cheltuieli de judecată, respingând cererile ce vizau constatarea expirării locațiunii, rezilierea contractului și evacuarea pârâților.

Prima instanță a reținut că pârâții au achitat o parte din debit, restanțele constând în penalități, care nu au putut fi plătite din lipsa unor posibilități, iar nu din rea-credință, astfel că nu sunt incidente prevederile art. 1020 și 1021 Cod civil.

Apelul declarat de reclamant a fost admis de Tribunalul Timiș prin decizia civilă nr. 1327 din 10 octombrie 2002. Instanța de apel a schimbat în parte hotărârea în sensul că a admis integral acțiunea, a constatat expirată locațiunea, dispunând evacuarea necondiționată a părâților, pe care i-a obligat la 3.232.080 lei chirie restantă și penalități de întârziere, menținând restul dispozițiilor hotărârii de fond.

Tribunalul a reținut că locațiunea a expirat, neexistând nicio dovadă că ar fi fost prelungit termenul în condițiile art. 13 din O.U.G. nr. 40/1999, astfel că reclamantul este îndreptățit, conform art. 23 din Legea nr. 114/1996, să pretindă evacuarea părâților. În ce privește chiria restantă, împreună cu penalitățile însumează o sumă mai mare decât cea stabilită în primă instanță.

Pârâta M.E. a declarat recurs, susținând că în mod nelegal s-a dispus evacuarea

Curtea de Apel Timișoara, examinând hotărârile pronunțate în cauză, în concordanță cu normele cuprinse în art. 23 din Legea nr. 114/1996 și art. 1020, 1021 C. civ. constată că recursul este întemeiat, reținând următoarele:

Astfel cum rezultă din contractul de închiriere nr. 12808/1987, locuința în litigiu a fost închiriată părâților la 1 mai 1988, pe termen de 5 ani, locuința aparținând fondului locativ de stat, al cărui regim juridic era supus la acea dată normelor cuprinse în Legea nr. 5/1973. Pentru această categorie de locuințe Legea nr. 17/1994 a operat o prelungire de drept a locațiunii începând cu 8 aprilie 1994 până la 8 aprilie 1999, când au intrat în vigoare dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 aprobate prin Legea nr. 241/2001. Prin acest ultim act normativ, locațiunile privind locuințele ce aparțineau fondului locativ de stat au fost prelunghite în conformitate cu art. 1 pe același termen de 5 ani, astfel că în cauză în mod greșit instanța de apel a reținut expirarea locațiunii, considerând că nu a intervenit un act juridic de natură a obliga părțile să respecte locațiunea conform O.U.G. nr. 40/1999. Prelungirea locațiunii operând prin efectul legii, nu este condiționată de încheierea vreunui act juridic constatator.

În legătură cu rezilierea întemeiată pe art. 24 lit. b) din Legea nr. 114/1996, este de reținut că prima instanță a aplicat corect prevederile art. 1020 și 1021 C. civ., ce constituie normele de drept

comun în materia rezoluțiunii contractelor sinalagmatice, care prevăd condiția existenței unei culpe în neîndeplinirea obligațiilor contractuale, pentru a determina desființarea contractului. În speță, pârâta recurentă M.E. este singura întreținătoare a familiei sale, ce include 2 minore, având un câștig lunar ca muncitoare, ce nu depășește 1.400.000 lei, astfel că neplata consecventă și la termen a chiriei nu se datorează vreunei culpe sau rele-credințe.

În consecință, soluția primei instanțe, pronunțată cu privire la respingerea cererilor având drept obiect constatarea expirării locațiunii, rezilierii contractului de închiriere și evacuarea, este legală, instanța de apel înfrângând normele enunțate prin soluția pronunțată.

5. Contract de închiriere. Lipsa înscrisului constatator. Efecte

C. com., art. 46
C. civ., art. 1416, art. 1417

Cu toate că între locator și locatar nu a existat un înscris semnat de ambele părți, este în afara oricărui dubiu că prin folosirea spațiului comercial de către locatar și prin achitarea chiriei, între părți au existat raporturi contractuale specifice închirierii, astfel că trebuie permis locatorului să facă dovada cuantumului chiriei și prin alte mijloace de probă.

*C.S.J., Secția comercială, decizia nr. 876
din 12 februarie 2002*

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

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

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

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

Recursul este fondat.

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

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

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

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

6. Lipsa înscrisului constatator. Proba contractului. Quantumul despăgubirilor

C. com., art.46
C. civ., art. 1416, art. 1417

Procesul-verbal de predare-preluare a spațiului face dovada folosinței efective a spațiului de către locatar și poate fi interpretat, în același timp, și ca o recunoaștere din partea locatorului a existenței contractului. Chiar dacă, la un anumit moment, a intervenit rezilierea voluntară a contractului, locatorul datorează despăgubiri pentru perioada în care a rămas în folosința sa.

*C.S.J., Secția comercială, decizia nr. 868
din 12 februarie 2002*

Reclamanta R.A APATERM Oradea a chemat-o în judecată pe pârâta COOP. M.I. Oradea, solicitând instanței ca aceasta să fie obligată la plata sumei reprezentând despăgubiri, deși inițial a cerut plata chiriei.

Prin sentința civilă nr. 417/LC din 2 mai 2000, Tribunalul Bihor a respins ca nefondată acțiunea, reținând că, deși a notificat-o pe pârâtă că nu mai dorește să prelungească contractul de închiriere, reclamanta nu s-a prezentat pentru preluarea spațiului, cu toate că pârâta i-a comunicat că renunță la acesta, astfel că 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 a prelua spațiul, 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, așa că a anexat și procesul-verbal de predare-preluare din 20 martie 2000, act care 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 este fondat.

Din examinarea criticilor formulate în recurs, raportate la actele dosarului și la hotărârile pronunțate în cauză, se constată că actul nou depus în recurs de reclamantă, respectiv procesul-verbal de predare-preluare a spațiului, demonstrează într-adevăr că pârâta a folosit efectiv spațiul în discuție, atât pe perioada facturată, cât și