

Florin RADU

**Culegere de practică judiciară în materie civilă
pe anul 2014**

Tribunalul Hunedoara

(Conform noului Cod civil și noului Cod de procedură civilă)

Florin RADU

**Culegere de practică judiciară
în materie civilă pe anul 2014**

**Tribunalul Hunedoara
(Conform noului Cod civil
și noului Cod de procedură civilă)**

**Universul Juridic
București
-2015-**

Editat de S.C. Universul Juridic S.R.L.

Copyright © 2015, S.C. Universul Juridic S.R.L.

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al

S.C. Universul Juridic S.R.L.

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA
ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

**Practică judiciară în materie civilă : Tribunalul Hunedoara : (conform noului
Cod civil și noului Cod de procedură civilă) / Florin Radu - București : Universul
Juridic, 2015**

ISBN 978-606-673-639-8

343

REDACTIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

LISTA DE ABREVIERI

AEGRM – Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare

AFP – Administrația Finanțelor Publice

BEJ – Birou Executor Judecătoresc

alin. – alineat

art. – articol

cap. – capitol

C. civ. – Codul civil

C. pen. – Codul penal

C. pr. civ. – Codul de procedură civilă

C. pr. pen. – Codul de procedură penală

dec. civ. – decizia civilă

dec. pen. – decizia penală

H.G. – Hotărâre a Guvernului

înch. – încheierea

OCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

O.G. – Ordonanță a Guvernului

O.M.J. – Ordinul Ministrului Justiției

O.U.G. – Ordonanță de urgență a Guvernului

p. – pagina

par. – paragraf

s. I civ. – secția I civilă

sent. civ. – sentința civilă

urm. – următoarele

vol. – volumul

PREFAȚĂ

Fără îndoială, intrarea în vigoare a noilor coduri – civil și de procedură civilă –, reprezintă o etapă deosebit de importantă în dezvoltarea legislativă a țării, în reșezarea raporturilor juridice civile în concordanță cu noile realități sociale, culturale, economice, dar și în îmbunătățirea normelor de procedură după care urmează a se desfășura procesul civil.

Un aspect fundamental în ceea ce privește aplicarea unor legi atât de importante îl constituie necesitatea cristalizării unei practici judiciare coerente, juste, dar și unitare.

Probabil că acest îndrăzneț deziderat este încă destul de departe de a fi realizat în totalitate, însă avem credința că prezenta lucrare va constitui o componentă a acestui demers.

Autorul mulțumește pentru sprijinul acordat la realizarea acestei culegeri, atât conducerii Tribunalului Hunedoara și judecătorilor din subordine, cât și judecătorilor acestor instanțe, a căror activitate se regăsește pe deplin în paginile acestei lucrări.

Partea I
DREPT CIVIL

1. Aplicarea legii civile în timp, în raport de data încheierii unui contract. Imposibilitatea obligării pârâtului la plata penalităților, atâta timp cât acest lucru nu s-a prevăzut expres în contract

- Legea nr. 71/2011: art. 102
- Codul civil: art. 1020, art. 1021
- Codul de procedură civilă: art. 466, art. 470, art. 662
- Codul civil din 1864: art. 969, art. 970

În mod temeinic și legal a reținut prima instanță faptul că prin contractul încheiat între părți nu s-a stipulat vreo prevedere în sensul suportării de către chiriași a contravalorii penalităților în cazul neplății taxelor comune, motiv pentru care, convenția fiind legea părților, nu se poate acorda această solicitare.

Nu este întemeiată susținerea apelantei, în sensul că o astfel de prevedere s-ar subînțelege în astfel de contracte, atâta timp cât nu este expres stipulată și nu poate duce la obligarea părții, chiar dacă se face culpabilă de neplata utilităților.

Mai mult, în cuprinsul contractului încheiat de părți se stipulează ca o obligație a chiriașului efectuarea, pe cheltuiala proprie, a contorizării individuale pentru utilități (energie electrică, energie termică, apă rece, apă caldă, gaz etc.) și încheierea de contracte individuale cu furnizorii de utilități, cu suportarea contravalorii utilităților consumate, precum și orice alte cheltuieli rezultate din folosința spațiului cu destinație de locuință.

(Tribunalul Hunedoara, s. I civ., dec. nr. 143/A din 27 martie 2014)

Prin sentința civilă nr. 4780/2013, pronunțată de Judecătoria Deva, a fost admisă în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta Municipiul Deva, prin Direcția de Asistență Socială Deva, în contradictoriu cu pârâții A.F.L. și A.V. în nume propriu și în calitate de reprezentant legal al pârâților minori A.V.A., A.R.C., A.P.O.

S-a constatat încetarea contractului de închiriere, modificat prin actele adiționale nr. 1, nr. 2 și nr. 3.

A fost obligat pârâtul A.V. la plata către reclamantă a sumei de 231,11 lei cu titlu de chirie aferentă perioadei noiembrie 2010 - septembrie 2011, precum și a sumei de 231,11 lei, reprezentând penalități de întârziere aferente perioadei octombrie 2010 - martie 2011.

A fost obligat pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 1463,92 lei cu titlu de contribuție la taxele comune de întreținere aferente perioadei iulie 2010 - mai 2013, precum și plata acestora și în continuare până la data executării prezentei hotărâri judecătorești.

A fost respinsă în rest cererea.

S-a dispus evacuarea pârâților din spațiul locativ respectiv.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că, la data de 27 august 2009, între părți s-a încheiat un contract de închiriere, având ca obiect locuința situată în municipiul Deva, durata contractului fiind până la data de 19 mai 2014.

În cele ce urmează, instanța a analizat distinct capetele de acțiune formulate de reclamantă.

1. În ceea ce privește rezilierea contractului de închiriere:

Potrivit art. IV lit. b) din contractul încheiat, proprietarul poate cere rezilierea acestuia înainte de termen atunci când chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutiv. Din actele și lucrările dosarului, instanța a constatat că pârâtul nu și-a mai achitat chiria datorată din luna noiembrie 2010.

Potrivit art. 969 C. civ. (1864) (dispoziții aplicabile în cauză față de prevederile art. 102 din Legea nr. 71/2011), „contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante”. În aplicarea acestui principiu, instanța a reținut că derularea conformă a unei convenții trebuie asumată de fiecare dintre participanții la raportul juridic și trebuie să fie respectată în același mod de ambele părți. Însă, în situația de față se poate constata că reclamanta, deși și-a respectat obligațiile contractuale asumate, respectiv a pus la dispoziția pârâtului bunul închiriat, acesta nu a înțeles să-și execute obligația corelativă de plată a prețului chiriei.

În aceste condiții, instanța a apreciat că pârâtul nu și-a executat culpabil obligațiile asumate prin contractul încheiat, obligații interdependente, motiv pentru care în temeiul art. 1020-1021 C. civ. a dispus rezilierea contractului de închiriere, modificat prin actele adiționale nr. 1, 2 și 3.

2. Cu privire la capătul de cerere privind pretențiile formulate:

Referitor la acest capăt de acțiune, astfel cum a fost formulat, instanța a reținut că pârâtul, titular al contractului de închiriere, nu și-a executat obligația contractuală de plată a chiriei și nici a taxelor comune restante la termenele scadente.

În speță, reclamanta a probat cu înscrisurile depuse la dosar, necontestate de pârât, pretențiile solicitate. În schimb acesta din urmă nu a făcut dovada achitării creanței și nici nu a contestat faptul că avea datoria de a plăti debitul solicitat pentru locuința închiriată.

În ceea ce privesc penalitățile de întârziere solicitate pentru neplata în termen a chiriei se va reține că, potrivit dispozițiilor contractuale, quantumul acestora nu poate depăși totalul chiriei restante.

Prin urmare, creanță pretinsă de reclamantă este certă, lichidă, exigibilă, conform dispozițiilor art. 662 C. pr. civ. și necontestată de către pârât, care nu a făcut în cauză dovada achitării debitului și nu a contestat quantumul creanței, situație în care, pârâtul, în calitate de titular al contractului de închiriere, a fost obligat la plata către reclamantă a sumei de 231,11 lei cu titlu de chirie aferentă perioadei noiembrie 2010 - septembrie 2011, precum și a sumei de 231,11 lei reprezentând penalități de întârziere aferente perioadei octombrie 2010 - martie 2011; a sumei de 1463,92 lei cu titlu de contribuție la taxele comune de întreținere aferente perioadei iulie 2010 - mai 2013, precum și plata acestora și în continuare până la data executării prezentei hotărâri judecătorești.

Însă cu privire la penalitățile solicitate pentru neplata la termen a contribuției la taxele comune de întreținere instanța a constatat că nu există vreo clauză contractuală asumată de părți în condițiile art. 969 și 970 C. civ. (1864) prin care să se fi stabilit quantumul acestora, drept pentru care a respins capătul de cerere referitor la plata penalităților de întârziere calculate pentru neplata la termen a contribuției la taxele comune de întreținere.

3. În ceea ce privește cererea de evacuare formulată:

Evacuarea reprezintă o sancțiune civilă, aplicabilă raporturilor juridice de locațiune, caracterizată prin faptul că reclamantul urmărește eliberarea de către pârât a imobilului la