Document finalizat

HOT 19

Dosar nr. ............

**R O M Â N I A**

**JUDECĂTORIA ............**

DOSAR NR. ............

**SENTINŢA ….. NR.**

Şedinţa publică din

Completul compus din:

PREŞEDINTE: A1012

GREFIER: 3

S-a luat în examinare soluţionarea cererii formulate de reclamanta comuna .........., în contradictoriu cu pârâtul 4 , având ca obiect reziliere contract, pretenţii şi evacuare.

La apelul nominal făcut în şedinţă publică se prezintă, pentru reclamantă, av. 5 , precum şi pârâtul, personal.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de şedinţă, după care instanţa, în temeiul art. 131 alin. 1 şi art. 94 pct. 1 lit. d) şi k) Cod procedură civilă, procedând la verificarea propriei competenţe, constată că este competentă din punct de vedere general, material şi teritorial să judece prezenta pricină.

La solicitarea instanţei, pârâtul învederează faptul că recunoaşte existenţa datoriei rezultate din neplata chiriei, însă din luna octombrie 2017 nu mai realizează venituri, dar se obligă să plătească câte 500 lei pe lună până la stingerea debitului.

Nemaifiind alte cereri de formulat şi probe de administrat, în baza art. 244 Cod procedură civilă, instanţa constată terminată cercetarea judecătorească, iar în temeiul art. 392 din acelaşi cod declară deschise dezbaterile în fond.

Reclamanta, prin avocat, solicită admiterea acţiunii aşa cum a fost ea formulată, fără cheltuieli de judecată.

Pârâtul solicită respingerea cererii de chemare în judecată, fără cheltuieli de judecată.

În baza art. 394 Cod procedură civilă instanţa declară închise dezbaterile în fond şi reţine cauza spre soluţionare.

**INSTANŢA,**

Deliberând asupra cauzei civile de faţă, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată la Judecătoria ............ în data de 23.10.2017 sub dosar nr. 6/2017 reclamanta comuna .........., în contradictoriu cu pârâtul 4 , a solicitat rezilierea contractului de închiriere pentru suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţă din data de 01.08.1983, obligarea pârâtului la plata sumei de 31.439,28 lei cu titlu de chirie restantă, precum şi evacuarea acestuia din imobilul situat în loc. .........., str. ..........., nr. , jud. T , înscris în CF nr. ............ .........., nr. top .............

În motivarea cererii formulate reclamanta a arătat că prin contractul de închiriere, reînnoit ca urmare a tacitei relocaţiuni, a cărui reziliere o solicită, pârâtul a dobândit în folosinţă imobilul mai sus identificat, însă nu şi-a îndeplinit obligaţia de plată a chiriei, acumulând restanţe la plata cărora solicită să fie obligat, dovadă în acest sens fiind fişa de cont fiscal, ataşată, fiind pus în întârziere şi somat să achite debitul până cel târziu la data de 01.09.2017, obligaţie pe care, însă, nu şi-a îndeplinit-o decât parţial, plătind doar suma de 550 lei, rămânând suma pretinsă prin acţiune.

Faţă de cele arătate, solicită, în temeiul art. 1549, 1550, 1554 alin. 3, art. 1796 alin. 1 lit. b), art. 1810, 1830 şi 1831 Cod civil, admiterea cererii aşa cum a fost ea formulată.

Pârâtul, legal citat, nu a formulat întâmpinare.

Analizând actele şi lucrările dosarului, instanţa reţine următoarele:

Prin contractul de închiriere pentru suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţă din data de 01.08.1983 reclamanta, în calitate de locator, a închiriat pârâtului, în calitate de locatar, imobilul situat în loc. .........., str. ..........., nr. , jud. T , înscris în CF nr. ............ .........., nr. top .............

În temeiul acestui contract de locaţiune, pârâtul s-a obligat la plata chiriei, obligaţie pe care, însă, nu şi-a îndeplinit-o, acumulând restanţe care totalizează 31.439,28 lei.

Instanţa apreciază că acţiunea reclamantei este întemeiată, motiv pentru care o va admite ca atare, având în vedere următoarele considerente:

Codul civil defineşte contractul de locaţiune în cuprinsul art. 1777 ca fiind „Contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numite locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, denumit chirie”.

Potrivit art. 1796 din acelaşi cod, locatarul are următoarele patru obligaţii principale: a) să ia în primire bunul dat în locaţiune, la termenul stipulat în contract, la locul unde se găsea bunul în momentul încheierii contractului; b) să plătească chiria în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract; c) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinaţia sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl foloseşte; d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locaţiune, în starea în care acesta a fost predat.

În conformitate cu art. 249 din Codul de procedură civilă, reclamanta este obligată să facă dovada existenţei obligaţiei, ceea ce, în speţă, partea a şi făcut, depunând la dosar contractul de locaţiune a cărui semnătură nu a fost contestată de partea adversă, iar apoi pârâtului îi revenea sarcina de a proba liberarea sa prin plată sau în alt mod admis de lege. Or, pârâtul locatar nu a produs o asemenea dovadă.

Potrivit dispozițiilor art. 1516 Cod civil, creditorul are dreptul la îndeplinirea exactă, integrală și la timp a obligației. Acesta nu este altceva decât principiul dreptului la o executare conformă a contractului, care rezultă din însuși principiul forței obligatorii a contractelor.

Condiția fundamentală a invocării remediilor prevăzute de Codul civil o constituie existența unei neexecutări contractuale sub oricare dintre cele trei dimensiuni ale acesteia – cantitativă (adică îndeplinirea „integrală” a obligației), calitativă (adică executarea „exactă” a acesteia) și temporală (adică îndeplinirea „la timp” a sarcinii contractuale) – și indiferent de însemnătatea acesteia pentru creditor (gravitatea neexecutării are, totuși, o importanță covârșitoare raportat la tipul remediului care poate fi invocat).

Tot în cuprinsul art. 1516 alin. 2 este consacrat și dreptul de opțiune al creditorului între mai multe remedii pe care le poate invoca, fiind lăsat la alegerea sa: 1) să ceară sau, după caz, să treacă, la executarea silită a obligației (aici fiind cuprinsă atât executarea silită în natură, reglementată de art. 1527-1529 Cod civil, cât și executarea silită prin echivalent – de facto, răspunderea civilă contractuală – legiferată la art. 1350 și art. 1530-1548 Cod civil); 2) să obțină, dacă obligația este contractuală, rezoluțiunea sau rezilierea contractului ori, după caz, reducerea propriei obligații corelative; 3) să folosească, atunci când este cazul, orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său. Toate acestea, fără a pierde dreptul la daune-interese, când condițiile răspunderii civile contractuale pentru fapta proprie/a altuia sunt îndeplinite.

Din economia întregului capitol referitor la „Executarea silită a obligațiilor”, precum și a celorlalte dispoziții cu implicație necesară în materie (art. 1270 – forța obligatorie a contractului, art. 1350 – răspunderea contractuală), din interpretarea pct. 3 al alin. 2 al art. 1516 Cod civil, rezultă că, pe lângă dreptul de a solicita sau de a trece la executarea silită a contractului și acela de a obține rezoluțiunea/rezilierea sau reducerea propriei obligații corelative, creditorul dispune și de alte „remedii” pe care legiuitorul le prevede expres. Se identifică în acest sens: 1) posibilitatea de a solicita/aștepta executarea voluntară în natură, acordând, în acest scop, debitorului, un termen de executare (art. 1522 alin. 3 Cod civil); 2) facultatea de a invoca excepția de neexecutare a contractului (art. 1556 Cod civil); 3) prerogativa de a suspenda executarea propriilor obligații (art. 1557 alin. 2); 4) dreptul de a obține desființarea contractului (art. 1557 alin. 2 Cod civil).

Dat fiind faptul că debitorul nu a înţeles să-şi onoreze una dintre principalele obligaţii care îi incumbă, în calitate de locatar, instanţa, raportat la clauza contractuală inserată în art. II din convenţia părţilor, ţinând seama şi de dispoziţiile art. 1549 alin. 2 Cod civil, care stipulează că, „dacă nu cere executarea silită a obligaţiilor contractuale, creditorul are dreptul la rezoluţiunea sau, după caz, rezilierea contractului, precum şi la daune-interese, dacă i se cuvin”, raportat la art. 1550 alin. 1 din acelaşi cod, potrivit căruia „rezoluţiunea poate fi dispusă de instanţă, la cerere, sau, după caz, poate fi declarată unilateral de către partea îndreptăţită”, va admite capătul de cerere referitor la reziliere. De asemenea, instanţa va obliga locatarul la plata sumei restante reprezentând chiria. Nu în ultimul rând, ca urmare a desfiinţării titlului în temeiul căruia pârâta avea dreptul să folosească imobilul locatorului, instanţa va dispune şi evacuarea acesteia, susţinerile sale referitoare la lipsa resurselor financiare pentru plata datoriei fiind fără relevanţă juridică.

Văzând că nu au fost solicitate cheltuieli de judecată,

**PENTRU ACESTE MOTIVE**

**ÎN NUMELE LEGII**

**HOTĂRĂŞTE**

Admite cererea formulată de reclamanta comuna .........., cu sediul procesual ales în loc. ............ , str. …, nr. . bl. ……., sc….., , jud. T , la S.C.A. 5, în contradictoriu cu pârâtul 4 , cu domiciliul în loc. .........., str. ..........., nr. …, jud. T şi, în consecinţă:

Dispune rezilierea contractului de închiriere pentru suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţă din data de 01.08.1983.

Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 31.439,28 lei cu titlu de chirie restantă.

Dispune evacuarea pârâtului din imobilul situat în loc. .........., str. ..........., nr. 81, jud. T , înscris în CF nr. ............ .........., nr. top .............

Fără cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria ............ .

Pronunțată în ședință publică azi,.

**PREŞEDINTE GREFIER**

A1012 3

A1012/3

4 ex./2 com.