

PANDECTELE ROMÂNE

Nr. 6/2002

NOTĂ

1. Preliminarii. – Hotărârea adnotată ridică o interesantă problemă de aplicare a principiilor conflictului intertemporal de legi cu privire la succesiunea legilor de prorogare a termenelor contractelor de închiriere a locuințelor.

În speță, printr-o hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă pronunțată în 1994, reclamantei i s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra unui imobil preluat de stat în timpul regimului comunist. Acest imobil făcea obiectul unui contract de închiriere încheiat între stat, în calitate de locator, și pârâți, în calitate de chiriași. Termenul acestui contract de închiriere s-a prelungit de drept cu o perioadă de cinci ani, în temeiul Legii nr. 17/1994. În 1998, înainte de expirarea termenului astfel prelungit, reclamanta a introdus o acțiune în evacuare împotriva pârâților.

Pe parcursul procesului de evacuare, a intrat în vigoare Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999. În temeiul acestui act normativ, contractul de închiriere urma să fie reînnoit pe o durată de trei ani la cererea chiriașului. Invocând procedura obligatorie prevăzută de această ordonanță, reclamanta i-a notificat pe pârâți solicitându-le o întâlnire în vederea reînnoirii contractului de închiriere. Pârâții nu s-au prezentat la această întâlnire.

Constatând că raporturile juridice decurgând din contractul de închiriere au încetat prin ajungerea la termen și că, deși reclamanta proprietară a îndeplinit formalitățile prevăzute de lege, chiriașii pârâți nu au solicitat reînnoirea contractului, instanța de fond a admis acțiunea în evacuare, printr-o sentință pronunțată în noiembrie 1999. Sentința a fost confirmată în apel.

Sesizată cu recurs împotriva acestei ultime decizii, Curtea de Apel București a casat decizia și a respins acțiunea în evacuare ca fiind neîntemeiată. Instanța de recurs a considerat că, în virtutea principiului neretroactivității legii civile, judecătorul fondului ar fi trebuit să se pronunțe exclusiv pe baza legii aflate în vigoare la data introducerii acțiunii, Legea nr. 17/1994, fără a lua în considerare modificările survenite ulterior. De asemenea, contractul de închiriere, care a fost prelungit cu o perioadă de cinci ani prin această lege, nu expirase la data introducerii acțiunii.

În opinia noastră, această hotărâre reprezintă o aplicare greșită a principiilor ce guvernează acțiunea în timp a legii civile.

2. Principiile aplicării în timp a legii civile. – Aplicarea în timp a legii civile este guvernată de două principii complementare: principiul neretroactivității legii și principiul aplicării imediate a legii civile noi.¹⁾

¹⁾ Pentru amănunte cu privire la aceste principii v. de ex. : M. Eliescu, *Conflictul legilor în timp*, în *Tratat de drept civil*, vol. I, Partea generală, Ed. Academiei, București, 1967, p. 79-131 ; A. Pop, Gh. Beleiu, *Drept civil. Teoria generală a dreptului civil*, Universitatea din București, 1980, p. 69-76; O. Căpățînă, *Aplicarea legii în timp*, în *Tratat de drept civil*, vol. I, Partea generală, Ed. Academiei, București, 1989, p. 111-143 ; G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 18-25 ; Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2001, ed. a VII-a, revăzută și adăugită de M. Nicolae, P. Trușcă, p. 47-49.

În dreptul privat chestiunea aplicării în timp a legii noi este una dintre cele mai delicate, deoarece sunt în joc interese diverse, uneori antagoniste (orice intervenție a legiuitorului prin măsuri retroactive este de natură să rupă «echilibrul» dintre părțile raportului juridic avantajând pe una dintre ele în detrimentul celorlalte; cf. M. Nicolae, *Chestiunea încălcării dispozițiilor art. 15 alin. 2 din Constituție prin art. 46 alin. 2 și 3, art. 47 alin. 1 și 2 și art. 48 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989*, în „Regimul juridic al imobilelor preluate abuziv: Legea nr. 10/2001 comentată și adnotată” de Fl. A. Baias, B. Dumitrache, M. Nicolae, vol. II, ed. a II-a, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 265-281).

Potrivit principiului neretroactivității legii, legea dispune numai pentru viitor.²⁾ Altfel spus, legea nouă nu poate atribui efecte juridice decât unor acte, fapte sau situații ulterioare intrării sale în vigoare. Din perspectivă inversă, într-o formulare cristalizată în literatura de specialitate³⁾ și preluată în considerentele hotărârii adnotate, o situație juridică produce acele efecte care sunt prevăzute de legea civilă în vigoare la data producerii ei.⁴⁾

Pe larg cu privire la problematica dreptului intertemporal sau tranzitoriu v. de ex.: Tr. Broșteanu, *Arbitrariul și relativitatea formulelor doctrinale cu privire la aplicarea legilor în timp*, Institutul de Arte Grafice „Vremea”, București, 1932; P. Vasilescu, *Stabilitatea dreptului în succesiunea legilor*, Institutul de Arte Grafice „N.V. Ștefăniu”, București, 1933; P. Roubier, *Droit transitoire (Conflicts des lois dans le temps)*, 2^e éd., Dalloz et Sirey, Paris, 1960; J. L. Bach, *Contribution à l'étude du problème de l'application des lois dans le temps*, RTD civ. 3/1969, p. 405-468; J. Héron, *Étude structurale de l'application de la loi dans le temps (à partir du droit civil)*, RTD civ. 1/1985, p. 277-333; *idem*, *Principes du droit transitoire*, Dalloz, Paris, 1996; J. Ghestin, G. Goubeau, M. Fabre-Magnan, *Traité de droit civil. Introduction générale*, 4^e éd., L.G.D.J., Paris, 1994, p. 325-371; A. Weill, F. Terré, *Droit civil. Introduction générale*, 4^e éd., Dalloz, 1979, p. 166-181; H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. Mazeaud, F. Chabas, *Leçons de droit civil, Introduction à l'étude du droit*, t. I, vol. I, 11^e éd., Montchrestien, Paris, 1996, p. 222-244; B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *Introduction au droit*, 4^e éd., Litec, Paris, 1996, p. 221-233.

²⁾ A se vedea art. 15 alin. 2 din Constituția României și art. 1 din Codul civil. Subliniem că în prezent, principiul neretroactivității legii civile noi având caracter constituțional, legiuitorul ordinar nu mai poate deroga de la el, chiar dacă s-ar invoca în favoarea unei astfel de derogări rațiuni superioare, de ordine publică.

³⁾ A se vedea Gh. Beleiu, *op. cit.*, p. 49.

⁴⁾ Întrucât cadrul restrâns al notei de față nu ne permite o discuție mai adâncită a unor aspecte de drept tranzitoriu precizăm că, în ce ne privește, în problema aplicării în timp a două legi succesive ce reglementează aceeași situație juridică sunt posibile trei (P. Roubier *op. cit.*, p. 9-12) sau chiar patru soluții (E. L. Bach, *op. cit.*, p. 429-430; cf. și M. Nicolae, *Discuții cu privire la aplicarea în timp a art. 35-36 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, în *Dreptul* nr. 11/2000, p. 27-30):

- retroactivitatea dispozițiilor legii noi;
- neretroactivitatea dispozițiilor legii noi;
- supraviețuirea legii vechi (excluderea aplicării imediate a legii noi);
- nesupraviețuirea legii vechi (aplicarea imediată a legii noi).

Aceste patru soluții posibile pot fi reunite în funcție de obiectul lor concret în două grupe de soluții (J. L. Bach, *loc. cit.*, p. 431-432; M. Nicolae, *op. cit.*, p. 28):

(1) Prima grupă de soluții răspunde la întrebarea de a ști data exactă de la care legea nouă a intrat în vigoare: *înainte sau după publicarea legii în Monitorul Oficial al României ori înainte sau după data stabilită pentru a intra în vigoare, după caz. Este vorba de soluția retroactivității sau neretroactivității legii noi*; această soluție lasă însă neatinsă chestiunea de a ști dacă legea veche a încetat de a fi în vigoare, adică a încetat de a fi obligatorie după intrarea în vigoare a legii noi, de unde și necesitatea unei a doua serii de soluții, esențialmente deosebită.

(2) A doua grupă de soluții răspunde, din contră, unei alte chestiuni și anume întrebării de a ști dacă, *după intrarea în vigoare a legii noi, se va aplica exclusiv această lege sau, dimpotrivă, se aplică (desigur, temporar și limitat) atât legea nouă, cât și legea veche*. Este vorba de data aceasta de **soluția supraviețuirii legii vechi și/sau a supraviețuirii acestei legi** ori, în alți termeni, de **soluția aplicării sau neaplicării imediate și generale a legii noi**.

Astfel, cât privește problema retroactivității sau neretroactivității legii noi, o lege este socotită retroactivă de îndată ce înțelege să reglementeze (adică să afecteze direct, nemijlocit) fapte care înainte de intrarea ei în vigoare au dat naștere, au modificat sau stins o situație juridică ori, după caz, efectele pe care acea situație le-a produs înainte de această dată – *facta praeterita*.

Dimpotrivă, legea nouă se va aplica de la intrarea ei în vigoare, fără a fi retroactivă, nu numai situațiilor juridice ce se vor naște, modifica sau stinge, după această dată (*tempus regit actum*), dar, de regulă, și situațiilor juridice în curs de formare, modificare sau stingere la data intrării în vigoare (*facta pendentia*), precum și a efectelor viitoare ale situațiilor juridice trecute (adică definitiv născute, modificate ori stinse) – *facta futura*. Dar, în toate aceste trei cazuri, ieșim din domeniul neretroactivității pentru a intra în acela al aplicării imediate a legii noi (sau, după caz, al supraviețuirii legii vechi, cât privește, desigur, ultimele două situații).

Această ultimă regulă rezultă însă numai *per a contrario* din principiul neretroactivității, care are în mod primordial o valoare negativă : situațiile juridice⁵⁾ anterioare – *facta praeterita* – **nu pot avea** efecte prevăzute de o lege intrată în vigoare ulterior producerii lor.⁶⁾ Cel puțin în egală măsură, regula citată se întemeiază și pe principiul aplicării imediate a legii civile noi, principiu care are o valoare pozitivă : toate situațiile juridice ivite după intrarea în vigoare a legii civile noi **vor avea** efectele juridice prevăzute de această lege.

După cum s-a arătat în doctrină,⁷⁾ “problema aplicării imediate a legii noi, este aceea a excluderii supraviețuirii legii vechi. Ea nu trebuie confundată cu problema diferită a retroactivității. Prima are ca obiect faptele și efectele în curs, cea de-a doua faptele în întregime consumate în trecut.”⁸⁾

Or, slăbiciunea hotărârii comentate constă tocmai în aceea că, extinzând domeniul de aplicare al principiului neretroactivității legii civile noi, ajunge să confere ultraactivitate legii civile vechi. Eroarea ar fi fost evitată dacă raționamentul instanței de recurs s-ar fi raportat în mod corect la principiul aplicării imediate a legii civile noi. Acest principiu prezintă o deosebită importanță în materia prorogărilor legale succesive ale termenelor contractelor de închiriere a locuinței, întrucât corecta sa aplicare condiționează însăși realizarea scopului urmărit de legiuitor prin aceste prorogări.

3. Succesiunea legilor de prorogare a termenelor contractelor de închiriere a locuințelor. – Din preocuparea de a asigura stabilitatea locuinței și exploatarea rațională a fondului locativ existent, legiuitorul român a recurs la repetate prorogări legale ale termenului contractelor de închiriere a locuinței. Dintre aceste prorogări, le vom examina pe scurt în acest comentariu numai pe cele incidente în speța finalizată cu hotărârea adnotată.⁹⁾

a) Potrivit Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative, contractele aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a legii se prelungeau cu o perioadă de 5 ani. Prolungirea opera:

i) cu privire la contractele încheiate în legătură cu suprafețele locative cu destinația de locuințe, supuse normării și închirierii, conform Legii nr. 5/1973, precum și cu cele folosite de către așezămintele social culturale și de învățământ, de partide politice, sindicate și alte organizații neguvernamentale;

⁵⁾ Precizăm că în doctrina franceză conceptului de situație juridică i s-au adus critici severe (a se vedea E.L.Bach, *op. cit.*, p. 417-424). Considerând însă că este necesar ca într-o notă de practică judiciară să rămânem fideli terminologiei juridice consacrate în literatura noastră, evitându-i capcanele, în măsura posibilului, vom folosi termenul de «situație juridică» în sensul de situații susceptibile de a se integra în ipoteza normei juridice sau, în alți termeni „d'état de droit susceptible de modifications (ex. état d'époux, d'enfant légitime, de propriétaire, de créancier etc.)” – F. Terré, *Introduction générale au droit*, 3^e éd., Dalloz, Paris, 1996, p. 394. A se vedea și J. Héron, *Etude structurale de l'application de la loi dans le temps (à partir du droit civil)*, cit. *supra*, p. 277 și urm.

⁶⁾ S-a remarcat că aplicarea retroactivă a legii noi operează, în măsura retroactivității, o mutație în esența normei, pe care o transformă din regulă (generală și abstractă) în decizie individuală (aplicată unor situații deja determinate la momentul edictării legii). A se vedea P. Mayer, *La distinction entre règles et décisions dans le droit international privé*, teză, Paris, 1973, nr. 55-56, *apud* J. Heron, *op. cit.*, p. 294 – 295.

⁷⁾ M. Eliescu, *op. cit.*, p. 98.

⁸⁾ A se vedea și E.L. Bach, *op. cit.*, p. 431.

⁹⁾ Pentru o privire de ansamblu asupra prorogărilor legale intervenite până în 2001, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 221-225. Pentru prelungirea/reînnoirea contractelor de închiriere asupra imobilelor care fac obiectul Legii nr. 10/2001, a se vedea R. Popescu, R. Dincă, *Incidența Legii nr. 10/2001 asupra reglementării contractului de închiriere a locuinței*, în *Dreptul*, nr. 12/2001, p. 36-42.

- ii) indiferent de proprietar¹⁰⁾;
- iii) de drept;
- iv) fără modificarea condițiilor de închiriere (altele decât termenul).¹¹⁾

Potrivit art. 2 coroborat cu art. 4 din aceeași lege, contractele de închiriere având ca obiect suprafețele enumerate la pct. iii) de mai sus, existente la 1 ianuarie 1988, precum și cele încheiate și expirate după 1 ianuarie 1988 urmau să fie reînnoite, tot pentru 5 ani, în cazul în care chiriașul ocupa imobilul la data intrării în vigoare a legii, și aceasta chiar dacă, la acea dată, pe rolul instanțelor se aflau litigii având ca obiect evacuarea chiriașului pentru lipsa titlului locativ. Dacă, în raport cu această ultimă dispoziție, am aplica raționamentul utilizat în speță de instanța de recurs cu privire la art. 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, am ajunge la concluzia că ea este retroactivă și deci neconstituțională. Într-adevăr, prin dispoziția în cauză, Legea nr. 17/1994 tindea să se aplice unor situații juridice litigioase în legătură cu care cererea de chemare în judecată fusese introdusă prin ipoteză înainte de intrarea în vigoare a legii. Or, dimpotrivă, în controlul anterior de constituționalitate, Curtea Constituțională a decis că textele în cauză nu încălcau dispozițiile art. 15 alin. (2) din Constituție.¹²⁾

¹⁰⁾ Legea nu s-a aplicat însă contractelor de închiriere încheiate cu proprietari particulari după 1 ianuarie 1990.

¹¹⁾ Deși problema nu mai prezintă interes actual, remarcăm că art. 1 din Legea 17/1994 era imprecis cu privire la data de la care urma să se calculeze termenul de prorogare. Textul a dispus: *“Contractele de închiriere ... aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei legi, se prelungească de drept pe o perioadă de 5 ani, în aceleași condiții.”* O interpretare posibilă este aceea potrivit căreia termenul curgea de la data intrării în vigoare a legii. Strict literal însă, referirea textului la această dată privea numai domeniul material de aplicare al legii, și anume contractele aflate în curs, iar nu data de la care se calcula termenul de 5 ani. De aceea, se putea considera că acest termen trebuia calculat de la data la care contractele ar fi expirat dacă nu ar fi intervenit legea de prorogare.

¹²⁾ A se vedea Curtea Constituțională, Decizia nr. 30/1994, CDH, 1995, p. 18 și urm., în special p. 22-23. A se vedea, în sens contrar, G. Roujou de la Boubée, *La loi nouvelle et le litige*, în RTD civ, nr. 2/1968, p. 480 și urm. Precizăm însă că soluția instanței constituționale nu este la adăpost de critică. Avem în vedere dispozițiile art. 4 din lege care stabilesc că prevederile art. 2 privitoare la reînnoirea contractelor de închiriere existente la 1 ianuarie 1988 și a celor încheiate și expirate după această dată „se aplică și în cazul litigiilor dintre proprietari și chiriași, aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect *evacuarea chiriașilor pentru lipsa de titlu* (s. ns., – R.D.; M.N.). Sub acest aspect Curtea Constituțională a statuat că „prevederile art. 4 din lege fac în realitate corp comun cu cele ale art. 2 și nu reprezintă, în ultimă analiză, decât o precizare la dispozițiile pe care le introduce acesta. Ele au ca scop să sublinieze doar faptul că prelungirea privește toate contractele de închiriere, fără nici un fel de excepție”, neputându-se vorbi de încălcarea principiului constituțional al neretroactivității, câtă vreme este vorba de continuarea pe viitor, pe o perioadă de timp determinată, a unor contracte aflate în curs de executare. Și aceasta cu atât mai mult cu cât „în conformitate cu legislația locativă, evacuarea nu poate fi cerută în mod întemeiat pentru lipsa de titlu decât dacă se invocă ocuparea ilegală a spațiului locativ.” În realitate această din urmă aserțiune este pur formală, întrucât fiind vorba prin ipoteză de contracte de închiriere *pe durată nedeterminată* (art. 1437 și 1452 C. civ., texte la care face trimitere însăși instanța de contencios constituțional), ele sunt cărmuite de regulile aplicabile locațiunilor fără termen, putând fi așadar, oricând denunțate unilateral (prin acordarea concediului) de către oricare dintre părți (art. 1436 C. civ.). Rezultă de aici că o lege nouă care ar dispune reînnoirea pe un anumit termen a unor contracte care au încetat prin darea concediului nu ar putea să aibă asemenea efecte fără a fi retroactivă, și aceasta chiar dacă locuința ar continua să fie ocupată de către chiriaș. Or, art. 4 din lege prevede, cum am văzut, reînnoirea tuturor contractelor de închiriere și chiar a acelor cu privire la care există litigii având ca obiect „evacuarea chiriașilor pentru lipsă de titlu”. (reamintim că în cazul locațiunilor fără termen, însăși cererea de evacuare are valoarea unei denunțări unilaterale, a unui „concediu”, împiedicând după această dată orice reînnoire). Prin urmare, lipsind de efecte juridice un act juridic (concediul) valabil făcut, și declarând ca „reînnoit” un contract

b) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 a prevăzut o nouă prorogare a contractelor de închiriere în curs. Durata și condițiile prorogării erau însă diferite în funcție de proprietarul locuinței și de calitatea chiriei. În speță era incident art. 2 din această ordonanță care prevedea prelungirea cu cel mult trei ani¹³⁾ a contractelor de închiriere în curs, încheiate după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere pe baza Legii nr. 17/1994, în următoarele condiții:

- i) pentru imobilele cu destinația de locuință;
- ii) dacă foștii proprietari sau moștenitorii lor și-au redobândit imobilele anterior intrării în vigoare a ordonanței¹⁴⁾;
- iii) la cererea chiriei;
- iv) pe baza unui nou contract de închiriere încheiat cu respectarea procedurii prevăzute de art. 9-11 din ordonanță.

Potrivit acestei proceduri, sub sancțiunea prelungirii de drept a contractului de închiriere în curs, proprietarul era obligat ca, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a ordonanței sau de la data deschiderii rolului său fiscal, după caz, să trimită chiriei prin intermediul executorului judecătoresc o notificare privind data și locul întâlnirii necesare în vederea încheierii noului contract. Lipsa unui răspuns scris din partea chiriei sau refuzul său nejustificat de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățeau pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor,¹⁵⁾ cu plata daunelor-interese, inclusiv pe calea ordonanței președințiale.

Este evidentă preocuparea legiuitorului de a asigura predarea cât mai rapidă a locuinței către proprietarul care a redobândit-o, în ipoteza în care chiriea nu manifestă interes pentru reînnoirea contractului. Această preocupare a fost, se pare, total străină instanței de recurs care a pronunțat hotărârea adnotată.

4. Principiul neretroactivității legii civile nu determină inaplicabilitatea în speță a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. – După cum am arătat mai sus, potrivit principiului neretroactivității legii noi, situațiile juridice trecute (*facta praeterita*) nu pot fi guvernate de o lege intrată în vigoare ulterior producerii lor. În schimb, situațiile juridice în curs de constituire, modificare sau stingere (*facta pendencia*) și efectele viitoare ale situațiilor juridice trecute (*facta futura*) pot fi supuse legii noi, fără ca aceasta să devină astfel retroactivă.¹⁶⁾

care a încetat în mod valabil înainte de intrarea în vigoare a legii noi, prevederile art. 4 din Legea nr. 17/1994 au avut un caracter *vădit retroactiv*, încălcând în mod flagrant prevederile art. 15 alin. 2 din Constituție, aspect care a fost cu nonșalanță ignorat nu numai de legiuitor, dar chiar și de către Curtea Constituțională (cu privire la cazurile generice de retroactivitate, v. și J.L. Bach, *op. cit.*, p. 432-433).

¹³⁾ Prin legea de aprobare a O.U.G. nr. 40/1999 (Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, publicată în M. Of. al României nr. 256 din 23 mai 2001), această durată a fost prelungită la 5 ani. Perioada de prelungire se calculează de la data intrării în vigoare a Ordonanței (8 aprilie 1999), indiferent de data la care termenul contractului de închiriere ar fi expirat dacă nu ar fi intervenit dispoziția de prorogare.

¹⁴⁾ Prin Legea nr. 241/2001, această condiție a fost lărgită, art. 2 astfel modificat privind "contractele de închiriere prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat." (s.n. – R. D.; M. N.)

¹⁵⁾ În opinia noastră, utilizarea de către legiuitor a adjectivului "necondiționat" îl împiedică pe chirie să invoce în această ipoteză dreptul de retenție asupra imobilului ca garanție pentru plata de către proprietar a despăgubirilor datorate pentru eventualele îmbunătățiri aduse locuinței în cursul executării contractului de închiriere.

¹⁶⁾ A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, Ed. All, București, p. 47-48; M. Eliescu, *op. cit.*, p. 90; A. Pop, Gh. Beleiu, *Drept civil. Teoria generală a dreptului civil, cit. supra*, 1980, p. 72 și urm.; O. Căpățînă, *op. cit.*, p. 121-122; T. Pop, *Drept civil român. Teoria generală*, Ed. Lumina Lex, București, 1993, p. 38-39; G. Boroi, *op. cit.*, p. 19.

Instanța de recurs a tratat contractul de închiriere care a dat naștere litigiului dedus judecății, ca fiind o situație juridică trecută, supusă exclusiv legii vechi – Legea nr. 17/1994. Curtea de apel și-a justificat abordarea reținând ca pertinentă în cauză numai perioada de executare a contractului de închiriere anterioară datei introducerii cererii de chemare în judecată. Prin urmare, în viziunea instanței de recurs, situația juridică litigioasă s-a epuizat la data introducerii cererii de chemare în judecată – 8 noiembrie 1998 – astfel încât ea constituia un simplu *factum praeteritum* la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. În consecință, în virtutea principiului neretroactivității, acest ultim act normativ nu putea fi aplicat unei situații juridice consumate, dedusă judecății.

Raționamentul este specios. Într-o acțiune în evacuare, instanța va examina, de regulă, problema încetării contractului de închiriere, nu în raport cu momentul introducerii acțiunii, ci și în raport cu data pronunțării hotărârii, ținând seama de toate împrejurările cauzei. Situația juridică dedusă judecății se epuizează numai la această ultimă dată.¹⁷⁾ Prin urmare, la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 (8 aprilie 1999), contractul de închiriere (prorogat sau reînnoit la 18 aprilie 1994 pentru o perioadă de 5 ani), aflat în executare, constituia în speță o situație juridică în curs, ale cărei efecte viitoare puteau fi reglementate de această ordonanță, fără încălcarea principiului neretroactivității legii.¹⁸⁾

În concluzie, principiul neretroactivității legii civile nu se opunea aplicării Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 cu privire la contractul de închiriere care a condus la litigiul soluționat prin hotărârea adnotată.¹⁹⁾ Mai mult, această aplicare se impunea potrivit principiului aplicării imediate a legii civile noi.

¹⁷⁾ Considerăm, de altfel, că, de regulă, atunci când litigiul poartă asupra unei situații juridice evolutive, instanța judecătorească se va pronunța ținând cont de evoluțiile survenite pe parcursul litigiului, până la pronunțarea hotărârii. Cităm două exemple de aplicare a acestui principiu. În materia denunțării contractului de închiriere încheiat pe termen nedeterminat, s-a decis că termenul de preaviz este acoperit de timpul necesar soluționării litigiului (T.S., s. civ., dec. nr. 2628/1987, în CD 1987, p. 85). În materia răspunderii civile delictuale, certitudinea și valoarea prejudiciului se stabilesc în funcție de data pronunțării hotărârii (T.S., col. civ., dec. nr. 782/1961, în CD 1961, p. 179 ; C.S.J., s. pen., dec. nr. 1556/1991, *Probleme de drept din deciziile Curții Supreme de Justiție (1990-1992)*, p. 421). De altfel, o altă soluție ar conduce la consecințe teoretice și practice inacceptabile. Ținut să examineze numai fapte desfășurate până la introducerea cererii, în loc să decidă remedii pentru probleme litigioase actuale, judecătorul ar fi uneori silit să dea soluții care nu mai prezintă nici un interes pentru părți. Iar acestora din urmă nu le-ar rămâne decât să deschidă un nou proces, probabil la fel de inutil...

¹⁸⁾ A se vedea și P. Vasilescu, *op. cit.*, p. 118. *Contra*, G. Roujou de la Boubée, *op. cit.*, p. 491.

¹⁹⁾ Soluția pe care am prezentat-o corespunde opiniei dominante în legislație, doctrină, jurisprudența Curții Constituționale și a instanțelor de drept comun cu privire la noțiunea de retroactivitate și relația ei cu prorogarea termenelor contractelor cu executare succesivă aflate în curs la momentul intrării în vigoare a legii noi. Există însă în această privință în doctrina franceză o opinie pe cât de singulară, pe atât de interesantă (J. Heron, *op. cit.*, p. 322-325), pe care ne propunem să o prezentăm pe scurt în cele ce urmează.

Potrivit autorului citat, în privința conflictului în timp dintre regulile care conțin termene, trebuie distins între cazurile în care termenul face parte din efectul juridic (dispoziția normei), și acelea în care termenul face parte din situația juridică (inclusă în ipoteza normei). În primul caz, timpul curge inexorabil și împlinirea termenului va conduce automat la producerea efectului, fără posibilitatea împiedicării efectului prin întreruperea termenului. Dimpotrivă, în cazul al doilea, termenul poate fi întrerupt, curgerea sa constituind un fapt în alcătuirea unei situații juridice complexe.

Dacă o lege intervine în timpul curgerii primului tip de termen, aceasta ar fi retroactivă dacă ar afecta respectivul termen, întrucât ar tinde să modifice efectele unei situații juridice trecute. În schimb, dacă intervine în cursul celui de-al doilea tip de termen, legea nouă îi poate modifica durata și efectele - în principiu, și cu anumite excepții - fără a fi retroactivă.

5. Principiul aplicării imediate a legii civile noi determină aplicabilitatea în speță a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. – Potrivit principiului aplicării imediate a legii civile noi, legea nouă se aplică tuturor situațiilor juridice ivite după intrarea sa în vigoare. În ceea ce privește însă situațiile aflate în curs de constituire, modificare sau stingere, precum și efectele viitoare ale situațiilor juridice trecute, este posibil ca legea nouă să permită supraviețuirea legii vechi.²⁰⁾ În afara dispoziției exprese a legii noi, o asemenea supraviețuire poate fi dedusă din natura situațiilor juridice reglementate.²¹⁾ În această privință, este necesar să se distingă între situațiile juridice obiective (*legale*) și situațiile juridice subiective (individuale).²²⁾

Or, observăm că termenul unui contract de închiriere, în speță termenul de 5 ani prevăzut de Legea nr. 17/1994, este atașat efectelor acelui contract, deci face parte din prima categorie de termene identificate de autorul francez. O lege menită să prelungească acest termen, în speță Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999) ar fi deci retroactivă.

Trebuie totuși remarcat că autorul citat admite în principiu că efectul juridic al unei ipoteze poate constitui la rândul său o ipoteză pentru un alt efect juridic (*op. cit.*, p. 317). Din această perspectivă, la momentul intrării în vigoare a legii noi, curgerea termenului atașat efectului juridic prevăzut de legea veche poate fi privită ca o situație juridică inclusă în ipoteza legii noi. Iar efectele acestei ipoteze pot fi reglementate de legea nouă fără ca ea să devină astfel retroactivă.

²⁰⁾ Deseori supraviețuirea legii vechi este desemnată prin termenul de „ultraactivitate”, iar uneori prin acela de „postactivitate” (v. pentru acest din urmă termen B. Starck, H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 231 și urm.). Preferăm sintagma „supraviețuirea legii vechi”, deoarece, dacă legea veche continuă să se aplice temporar și limitat după intrarea în vigoare a legii noi înseamnă că abrogarea legii vechi nu este, pe aceeași dată, totală și imediată, ci numai parțială.

²¹⁾ *Contra*, E.L. Bach, *op. cit.*, p. 462-463 ; J. Heron, *op. cit.*, p. 308-308, care arată că, în cazul situațiilor juridice în curs, judecătorul are libertatea de a alege între aplicarea imediată a legii noi și supraviețuirea legii vechi, pe considerente de simplă oportunitate.

²²⁾ A se vedea M. Eliescu, *op. cit.*, p. 103-111 ; O. Căpățînă, *op. cit.*, p. 139 și urm. (cu mențiunea că acest din urmă autor întrebuintează expresiile „*situații juridice legale*”, pe de o parte, și „*situații juridice contractuale*” sau „*voluntare*”, pe de altă parte). Această soluție este inspirată fără a se confunda însă cu aceea susținută în literatura noastră dinaintea celui de-al doilea război mondial de către M. B. Cantacuzino (*Elementele dreptului civil*, Ed. All , București, 1998, p. 20-24) și P. Vasilescu (*op. cit.*, p. 94 și urm.). Din perspectiva principiului neretroactivității legii, M. B. Cantacuzino arată că legea nouă nu poate guverna „fără un motiv grav de înaltă ordine obștească ... drepturi care nu se nasc decât în puterea unui raport determinat, prealabil încheiat. Pe de o parte, acestea sunt drepturile născute din contract și pe de altă parte, drepturile de moștenire”. În aceeași linie de gândire, P. Vasilescu distinge între situațiile juridice concrete și situațiile juridice abstracte. Situația juridică concretă „se produce pentru sau contra unei persoane prin aplicarea unei legi și prin foloasele și inconvenientele ce acea persoană le încearcă, foloase și inconveniente inerente legii. Nașterea situației juridice concrete se recunoaște prin aceea că actul sau faptul juridic, care este o condiție de aplicare a legii față de o persoană determinată, s-a produs. (...) Legea nouă trebuie să respecte situația juridică concretă, *când beneficiarul acestei situații are un interes*”.

În schimb, soluția la care am aderat este extrem de apropiată de aceea susținută de P. Roubier (*Droit transitoire*, *op. cit.*, p. 316-443), care distinge între situațiile legale și situațiile contractuale, iar în privința celor din urmă arată că, de regulă „legea din ziua contractului este aceea care va guverna întreaga sa desfășurare ulterioară” (p. 361). Precizăm însă că savantul francez, referindu-se la noțiunea de situație juridică (privită ca un complex de drepturi și obligații) într-o altă lucrare fundamentală (*Droits subjectifs et situations juridiques*, Dalloz, Paris, 1963) face distincția dintre situații juridice subiective și situațiile juridice obiective, care nu se confundă cu distincția dintre situațiile contractuale și cele legale, aplicabilă în materia dreptului tranzitoriu (v. și B. Starck et H. Roland, L. Boyer, *op. cit.*, p. 373-384; P. Roubier, *Les prérogatives juridiques*, în „Archives de philosophie du droit”, 1960, p. 65-131). Astfel:

– prin *situații juridice subiective*, P. Roubier înțelege „*des situations régulièrement établies, soit par acte volontaire, soit par la loi, desquelles découlent principalement des prérogatives qui sont à l'avantage de leurs bénéficiaires, et auxquelles ils peuvent d'ailleurs en principe renoncer*” (*ibidem*, p. 73); intră în această categorie situațiile contractuale, dar și unele situații legale (proprietatea, uzufructul, ipoteca, moștenirea legală etc.);

Situațiile juridice obiective (legale) sunt acele situații juridice ale căror conținut și efecte sunt imperativ stabilite de lege.²³⁾ Situațiile juridice obiective sunt fără excepție supuse principiului aplicării imediate a legii civile noi.

Situațiile juridice subiective (individuale) sunt acele situații juridice constituite prin act juridic și produc, în principiu, efectele voite de părți sau de parte. Prin excepție, normele juridice supletive de voință care se aplică actului juridic respectiv pot scăpa principiului aplicării imediate a legii civile noi. Această excepție – un caz de supraviețuire a legii civile vechi – are două temeuri : unul obiectiv, celălalt subiectiv.

În primul rând, în cazul situațiilor juridice subiective, rațiunile aplicării imediate a legii civile noi se regăsesc în mai mică măsură decât în cazul situațiilor juridice obiective. Generând situații juridice obiective, legea urmează să creeze un regim juridic unitar pentru ipoteze de fapt similare. Acest regim juridic unitar n-ar putea fi creat de legea nouă dacă situațiile juridice obiective create de legea veche ar continua să fie guvernate de aceasta din urmă și după intrarea în vigoare a legii noi. Dimpotrivă, situațiile juridice subiective sunt generate prin voința juridică a părților, guvernată de *principiul libertății și al diversității*. Exceptând normele juridice imperative, nu există *a priori* nici o rațiune pentru a uniformiza aceste situații prin intermediul aplicării imediate a legii civile noi.²⁴⁾

În al doilea rând, supraviețuirea legii civile vechi în acest caz se întemeiază pe *principiul autonomiei de voință*. Părțile își exprimă consimțământul pentru încheierea unui anumit contract în considerarea regimului juridic prevăzut pentru acel contract de legea în vigoare la momentul acestei încheieri. Normele prevăzute de această lege, fie ele imperative sau supletive de voință, sunt astfel socotite a fi încorporate în contract. Pe baza principiului autonomiei de voință, este firesc ca părțile să rămână obligate potrivit voinței lor exprimate prin încheierea contractului, inclusiv cu privire la încorporarea normelor legale. Schimbarea acestor norme printr-o lege nouă ar trebui deci să rămână fără efect asupra unui contract în curs de executare, acesta continuând să fie guvernat de normele legale în vigoare la data manifestărilor de voință care l-au generat.²⁵⁾

Am reluat pe larg justificarea supraviețuirii legii civile vechi în asemenea ipoteze pentru că această justificare servește circumscrierii precise domeniului său de aplicare. Exceptând cazurile expres prevăzute de legea nouă, legea veche supraviețuiește:

- i) numai cu privire la situațiile juridice subiective, căci numai diversitatea acestor situații se bucură de protecția legii, și
- ii) numai dacă normele legii noi care tind să guverneze aceste situații nu sunt norme imperative, căci normele imperative limitează principiul autonomiei de voință.²⁶⁾

– în schimb, *situațiile juridice obiective* sunt pentru reputatul autor acelea în care „l'élément du devoir, de la charge, est prédominant: ce sont les situations juridiques objectives, c'est-à-dire celles qui tendent à reconnaître des devoirs plutôt que des droits.” (*ibidem*, p. 54); intră în această categorie *situațiile reacționale* (ex. acțiunea în răspundere civilă delictuală) și *situațiile instituționale* (ex. căsătoria, filiația, autoritatea părintească).

²³⁾ De regulă, situațiile obiective (legale) se constituie prin voința legii ca rezultat al unui fapt juridic. Este însă posibil ca la originea unei asemenea situații să se afle un act de voință individuală, cum se întâmplă, spre exemplu, în cazul căsătoriei. A se vedea, în acest sens, P. Roubier, *op. cit.*, 122-124.

²⁴⁾ A se vedea M. Eliescu, *op. cit.*, p. 108 ; P. Roubier, *op. cit.*, p. 346-347 și 391-393.

²⁵⁾ A se vedea M. Eliescu, *eod loc* ; G. Boroi, *op. cit.*, p. 24.

²⁶⁾ *Contra*, P. Roubier, *op. cit.*, 1960, p. 364 : “Legile referitoare la regimul contractelor nu au efect asupra contractelor în curs chiar dacă sunt prohibitive sau de ordine publică; aceasta deoarece contractul este mijlocul acordat de ordinea de drept particularilor pentru a diversifica și a diferenția situațiile lor juridice; ea le servește deci particularilor pentru a-și orienta previziunile într-o anumită manieră și din acest motiv este inadmisibil ca o lege nouă să poată reveni asupra unui contract trecut, bulversând astfel aranjamente contractuale perfect licite”. (Pentru dezvoltări cu privire la această teză v. *ibidem*, p. 420-422, iar cu privire

Dacă aceste două condiții sunt îndeplinite cumulativ, suntem în domeniul excepției: supraviețuirea legii civile vechi; în schimb, când cel puțin una dintre ele nu se regăsește, ne aflăm în domeniul principiului: aplicarea imediată a legii civile noi.

Situația litigioasă din speță se grefează pe un contract de închiriere a locuinței, contract în principiu apt să genereze o situație juridică subiectivă. Notăm însă că, în privința acestei categorii de contracte, legiuitorul a adus serioase limitări principiului autonomiei de voință, limitări impuse de interesul public al stabilității locuinței și alocării raționale a resurselor locative. Aceste limitări se manifestă prin numărul relativ mare de norme imperative care guvernează regimul juridic al contractului de închiriere. Rezultă o anumită omogenizare (sau «obiectivizare») a situațiilor supuse acestui regim juridic.

În soluționarea conflictului de legi care se naște cu privire la asemenea situații nu este hotărâtor dacă ele erau și anterior parțial supuse unor norme imperative. Ca și normele supletive de voință, normele imperative ale legii vechi sunt înglobate în voința părților care le-au avut în vedere la încheierea contractului.²⁷⁾ Efectele lor supraviețuiesc deci împreună cu acelea care rezultă din această voință, în măsura în care legiuitorul nu dispune altfel prin normele legii noi. Determinant este caracterul imperativ al acestor ultime norme.

Astfel, în privința contractelor în curs de executare, indiferent dacă sunt imperative ori supletive, normele legii vechi supraviețuiesc intrării în vigoare a normelor supletive ale legii noi. În schimb, din legea veche nu vor supraviețui nici normele imperative, nici cele supletive, dacă situației juridice pendente îi sunt aplicabile dispoziții imperative ale legii noi.

În acest context, dispozițiile art. 10-11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 sunt în mod indiscutabil dispoziții imperative. Prin urmare, nu este îndeplinită a doua condiție de supraviețuire a legii civile vechi (Legea nr. 17/1994) după intrarea în vigoare a legii civile noi (Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999). De vreme ce nu intră în domeniul de aplicare al excepției, situația juridică litigioasă aparține domeniului de aplicare al principiului: aplicarea imediată a legii. În consecință, primele două instanțe au procedat corect conferind o asemenea aplicare art. 10-11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

Soluția pe care am dedus-o din aplicarea principiilor de drept intertemporal este, de altfel, consolidată și prin interpretarea sistematică a textelor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. Astfel, art. 10 din ordonanță reglementează prima etapă din procedura formării noului contract de închiriere prin care contractele aflate în executare urmau să fie prelungite. Este deci evident că textul art. 10 și sancțiunile prevăzute de art. 11 pentru nerespectarea lui urmau să fie aplicate tocmai unor situații juridice în curs, contracte de închiriere *aflate în executare*, și anume acele contracte „încheiate după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza Legii nr. 17/1994”²⁸⁾.

specială la termenul contractului de locațiune, p. 409). Vom observa totuși că aplicarea imediată a legilor imperative în privința contractelor în curs se întemeiază pe voința tacită, dar neîndoielnică, a legiuitorului de a sustrage din sfera diversității și multiplicității lăsate în seama libertății de voință a părților acele aspecte pe care a înțeles să le reglementeze în mod imperativ și care reclamă o reglementare uniformă. A se vedea și E. L. Bach, *op. cit.*, p. 448. În sensul că aplicarea legii noi poate fi dedusă și din interpretarea dispozițiilor sale, chiar în lipsa unei dispoziții tranzitorii exprese, v. și J. Ghestin, G. Goubeau, M. Fabre-Magnan, *op. cit.*, p. 366-371, precum și jurisprudența acolo citată (în practică, justificarea acestei soluții este oscilantă; de regulă, instanțele franceze fac apel în justificarea soluției aplicării legii noi fie la ideea de ordine publică sau de statut legal, fie mai ales la ideea de uniformitate a situațiilor juridice care trebuie să prevaleze față de respectarea previziunilor legitime ale părților contractante, chiar dacă este vorba de situații contractuale).

²⁷⁾ În opinia noastră este nejustificată restrângerea domeniului de aplicare al supraviețuirii legii vechi doar la normele supletive ale acestei legi. Pentru această restrângere, a se vedea G. Boroi, *eod loc.*

²⁸⁾ A se vedea și art. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, analizat pe scurt mai sus.

Aceasta este tocmai ipoteza contractului de închiriere care a condus la litigiul în speță. În consecință, aplicarea pentru o asemenea ipoteză a art. 10-11 din ordonanță era obligatorie. Chiar dacă la momentul intrării în vigoare a ordonanței era în curs nu numai contractul de închiriere, ci și un litigiu privind executarea lui, instanțele trebuia să ia în considerare și faptele pertinente desfășurate pe parcursul acestui litigiu, fapte pe care trebuia să le examineze din perspectiva legii în vigoare la momentul producerii lor, fără ca data cererii chemării în judecată să aibă vreo relevanță oarecare din punctul de vedere al conflictului în timp dintre legile aplicabile fondului litigiului.²⁹⁾

Rămâne să stabilim în continuare, pe baza puținelor elemente de fapt pe care le oferă hotărârea adnotată, dacă, din perspectiva acestei legi, textele citate au fost corect aplicate de reclamantă și deci dacă cererea sa de evacuare a pârâților ar fi trebuit admisă pe acest temei.

6. Aplicarea în speță a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999. – În primul rând, trebuie observat că faptul pe care se întemeiază cererea de evacuare trebuie analizat în raport cu legea în vigoare la momentul producerii aceluia fapt. Din redactarea hotărârii nu rezultă o indicație certă referitoare la motivul evacuării, însă se pare că a fost vorba de o acțiune în evacuare pentru lipsă de titlu, pe motiv că raporturile contractuale dintre S.C. „T.” S.A. și pârâta D.E. ar fi încetat.

În orice caz, potrivit raționamentului deja prezentat, în soluționarea cererii de evacuare, judecătorul putea lua în considerare orice fapt produs până la data pronunțării hotărârii primei instanțe (noiembrie 1999). Faptele produse până la intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 (8 aprilie 1999) puteau determina evacuarea numai dacă un asemenea efect rezulta din aplicarea Legii locuinței nr. 114/1996 (art. 24).³⁰⁾ Dimpotrivă, dacă se luau în considerare fapte intervenite după intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, acele fapte urmau a fi examinate și prin prisma modificărilor de regim juridic aduse de acest act normativ,³¹⁾ dar numai în măsura în care aceste modificări introduc norme imperative.³²⁾

În al doilea rând, se impune să cercetăm problema relevanței juridice a notificării pentru întâlnirea din 1 aprilie 1999, precum și a aceleia formulate la termenul din 30 martie 1999, notificări adresate de proprietară chiriașilor. Din hotărârea adnotată rezultă că reclamanta ar fi susținut și primele două instanțe ar fi reținut că aceste notificări ar fi fost adresate în aplicarea art. 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999. După cum am arătat, prin textul respectiv, proprietarul era obligat ca, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a ordonanței, să trimită chiriașului prin intermediul executorului judecătoresc o notificare privind data și locul întâlnirii necesare în vederea încheierii noului contract.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 a intrat în vigoare la data de 8 aprilie 1999. Notificările invocate în speță au fost, ambele, anterioare acestei date. Prin urmare,

²⁹⁾ A se vedea în acest sens P. Roubier, *De l'effet des lois nouvelles sur les procès en cours*, în *Mélanges Maury*, t. II, Paris, 1960, p. 532.

³⁰⁾ Pentru analiza motivelor de evacuare (încetare a contractului de închiriere) prevăzute de această lege, a se vedea Fr. Deak, *Contractul de închiriere a locuinței*, Ed. Actami, București, 1997, p. 39 și urm.; F. Țuca, *Legea locuinței nr. 114/1996, teme al legislației locative*, Ed. All, București, 1997, p. 91 și urm.

³¹⁾ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, cit. supra, p. 250 și urm.

³²⁾ În această categorie se includ și normele imperative de protecție a chiriașului cum ar fi, spre exemplu, condiționarea rezilierii contractului de închiriere pentru neplata timp de trei luni consecutiv a chiriei majorate prin hotărâre judecătorească de reaua-credință a chiriașului debitor. Pentru critica acestei soluții legislative, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, p. 252.

ele nu puteau fi trimise în aplicarea Ordonanței. Dimpotrivă, nu rezultă din datele reținute în hotărâre că, după intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, proprietara s-ar fi conformat dispozițiilor art. 10.

Nerespectarea cerinței notificării în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a ordonanței nu poate fi, în opinia noastră înlăturată prin existența uneia sau mai multor notificări anterioare. Aceasta deoarece Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 nu prevede nici o derogare în acest sens, iar *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*.

În consecință, ar urma să fie aplicate dispozițiile art. 11 din ordonanță, în temeiul cărora, cu titlu de sancțiune pentru proprietarul care nu a adresat notificarea prevăzută de art. 10, opera prelungirea de drept a contractului de închiriere existent până la încheierea unui nou contract.

Credem totuși că prin aceste precizări analiza semnificației juridice a notificărilor trimise de proprietar nu este încă epuizată. Într-adevăr, după cum am arătat, o interpretare posibilă a art. 1 din Legea nr. 17/1994 conduce la soluția potrivit căreia contractele de închiriere aflate în curs la data intrării în vigoare a acestei legi se prelungesc cu o perioadă de 5 ani, calculați de la data intrării în vigoare a legii. În temeiul acestei interpretări, contractele de închiriere astfel prelungite urmau să expire la 18 aprilie 1999, dată la care se împlineau cei 5 ani.

Până la intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, legislația locativă nu prevedea un drept al chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere. În consecință, în aplicarea dreptului comun al locațiunii, contractul urma să înceteze prin ajungerea la termen. De asemenea, în lipsa unei voințe contrare a părților, urma să încheie un nou contract în aceleași condiții, dar pe termen nedeterminat și fără garanțiile contractului inițial, prin tacita relocațiune.³³⁾

Tacita relocațiune poate fi împiedicată prin concediu. Concediul trebuie să fie anunțat înainte de expirarea termenului contractual și manifestă intenția proprietarului de a nu reînnoi contractul, sau cel puțin de a nu-l reînnoi în aceleași condiții.³⁴⁾ Dacă erau menite să semnaleze încetarea contractului la 18 aprilie 1999 și intenția de încheiere a unui nou contract în aceste condiții, atunci notificările trimise în speță de către reclamantă în jurul datei de 1 aprilie 1999 au semnificația juridică a unui astfel de concediu.

Între momentul acestui concediu și momentul încetării preconizate a contractului a intrat în vigoare Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999. În legătură cu aplicarea în timp a acestei ordonanțe cu privire la concediu se ridică două probleme. Prima problemă este dacă ordonanța putea să înlăture efectele concediului, fără a fi retroactivă. A doua problemă este dacă, în concret s-a produs o asemenea înlăturare a efectelor concediului.

Pentru a răspunde la prima problemă, vom porni de la premisa că efectele concediului se produc în timp, respectiv nu la momentul pronunțării sale, ci la momentul încetării contractului. În raport cu o lege intervenită între pronunțarea concediului și producerea efectelor sale poate interveni o lege în raport cu care situația juridică născută din concediu este un *factum pendens*. Reprezentând o situație juridică subiectivă, efectele viitoare ale concediului nu sunt în principiu supuse legii noi. Prin excepție, o normă imperativă poate înlătura efectele viitoare ale concediului fără a fi retroactivă,³⁵⁾ ci doar în virtutea principiului aplicării imediate

³³⁾ Pentru această soluție, a se vedea Fr. Deak, *Contractul de închiriere a locuinței*, p. 40.

³⁴⁾ Pentru regimul juridic al concediului, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, p. 198 și jurisprudența acolo citată.

³⁵⁾ A se vedea totuși *mutatis mutandis*, *supra*, nota 19. De asemenea, dacă prin ipoteză efectul concediului s-ar fi consumat înainte de intrarea în vigoare a legii noi (ceea ce nu este cazul în speță), aceasta nu ar fi putut, fără a fi retroactivă, să lipsească de efectele juridice acest act și să dispună prorogarea sau, după caz, reînnoirea unui contract deja stins (v. și *supra*, nota 12).

a legii civile noi. În măsura în care a introdus norme imperative de protecție a chiriașilor, Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 ar fi putut deci, în principiu, să înlăture efectele viitoare ale concediului, fără a fi retroactivă.

Răspunzând însă la a doua întrebare considerăm că în speță nu s-a produs o asemenea înlăturare. Într-adevăr, efectul concediului este acela de a înlătura tacita relocațiune. Contractul în curs continuă să fie executat până la expirarea termenului dar nu va fi reînnoit tacit. Dispozițiile art. 9-11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se aplicau contractelor în curs la momentul intrării în vigoare a acestei ordonanțe, adică la 8 aprilie 1999. De vreme ce urma să expire numai la 18 aprilie 1999, contractul prelungit prin Legea nr. 17/1994 era un contract în curs, ordonanța fiindu-i aplicabilă. Or, derogând de la dreptul comun, ordonanța a introdus o altă procedură de prelungire/reînnoire a contractului, înlăturându-se astfel aplicarea normelor ce guvernau tacita relocațiune. Nu se poate spune deci că efectul concediului, împiedicarea tacitei relocațiuni, ar fi fost înlăturat (dimpotrivă, tacita relocațiune nu a operat !), ci mai curând că acest efect a devenit indiferent din punctul de vedere al raporturilor între chiriaș și proprietar.

Cât privește aceste raporturi, după cum am arătat, în lipsa unei notificări din partea proprietarului adresată în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, contractul de închiriere s-a prelungit de drept, nu în virtutea tacitei relocațiuni, ci în virtutea dispoziției sancționatorii a art. 11 din ordonanță. De aceea, acțiunea reclamantei trebuia respinsă pentru acest motiv.

7. Concluzii

Din cele prezentate, reținem următoarele concluzii:

□ În examinarea situației de fapt deduse judecății, instanța de judecată trebuia să aibă în vedere derularea contractului de închiriere până la data pronunțării hotărârii.

□ Această situație litigioasă reprezenta, la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, o situație juridică în curs – *factum pendens*.

□ În principiu, legea nouă este de imediată aplicare cu privire la situațiile juridice în curs.

□ În lipsa unei prevederi exprese în legea nouă, de la această regulă fac excepție numai situațiile juridice subiective care pot rămâne supuse dispozițiilor prevăzute de legea în vigoare la data formării lor, dacă aceste dispoziții nu contravin normelor imperative ale legii noi.

□ În speță, art. 10-11 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 sunt imperative și privesc în mod expres contractele de închiriere în curs de executare.

□ Așadar, spre deosebire de instanța de recurs, instanța de fond a reținut în mod corect că aceste texte erau aplicabile situației juridice litigioase.

□ Aplicarea lor conducea însă la respingerea acțiunii, dacă nu intervenise vreun motiv de reziliere a contractului.

□ Într-adevăr, notificările adresate de proprietar au fost trimise chiriașului înainte de intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

□ În consecință, contractul de închiriere existent s-a prelungit de drept, până la încheierea unui nou contract în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999.

RĂZVAN DINCĂ

*Prep. univ. – Facultatea de Drept
Universitatea din București*

MARIAN NICOLAE

*Lector univ. – Facultatea de Drept
Universitatea din București*