

In urma studierii contractelor de inchiriere a plajelor, am constatat:

- 1) in cadrul contractelor incheiate in anul 2008 existenta PACTULUI COMISORIU DE GRAD IV pentru neindeplinirea oricarei obligatii contractuale: „art. 18.5. prezentul contract inceteaza de plin drept, fara interventia vreunei instante judecatoresti, in cazul in care locatarul nu isi executa obligatia contractuala“.

Sunt in acesta situatie urmatoarele contracte:

- ctr. 77/01.04.2008 – TRACON;
- ctr. 50/01.04.2008 – HOLIDAY BEACH
- ctr. 88/07.04.2008 – STELCATI;
- ctr. 100/07.04.2008 – ROMNED PORT OPERATOR S.A.;
- ctr. 85/05.05.2008 – BITZI SERV S.R.L.;
- ctr. 58/05.05.2008 – COMPACT COMPANY S.R.L.
- ctr. 50/01.04.2008 – HOLIDAY BEACH
- ctr. 102/07.04.2008 – ROMNED PORT OPERATOR S.A.
- ctr. 59/05.05.2008 – CARMEN – TINA S.R.L.
- ctr. 65/05.05.2008 – IPSAR S.A. si toate celelalte incheiate incepand cu anul 2008.

- 2) in cadrul contractelor incheiate INAINTEA ANULUI 2008 existenta PACTULUI COMISORIU DE GRAD IV se rezuma numai la neindeplinirea obligatiilor contractuale referitoare la nerealizarea dotarilor minime cu utilaje specializate in vederea ecologizarii plajei in termenul stipulat si pentru nerespectarea termenului de realizare a planului de investiti anexa la contract, conf. art. 11, punct 11.12 lit.a.

Pentru incalcarea celorlalte obligatii contractuale, trebuie sesizata instanta de judecata pentru a constata rezilierea.

Pact comisoriu expres

Sinonim = clauza comisorie

Clauza cuprinsa intr-un contract, prin care partile stipuleaza rezolutiunea lor de plin drept in cazul neexecutarii obligatiilor de catre una din ele. Legiuitorul nu a reglementat regimul clauzelor comisorii. Sunt interpretate restrictiv si cu mare severitate de practica judiciara. Vointa comuna a partilor de a stipula o astfel de clauza trebuie sa fie declarata fara echivoc in cuprinsul contractului.

In functie de intensitatea efectelor pe care le produc, pactele comisorii pot fi de patru feluri sau grade:

- a) **Pactul comisoriu expres de gradul I** este clauza contractuala prin care partile stipuleaza ca **in caz de neexecutare a obligatiilor de catre una din parti contractul va fi reziliat.** O asemenea clauza reproduce intocmai prevederea art.1020 Cod Civil. de aceea, in contractele sinalagmatice este inutila. Rezolutiunea este si ramane judiciara. In schimb, clauza poate avea valoare si eficienta in contractele in care rezolutiunea nu este prevazuta de lege sau este prevazuta restrictiv.
- b) **Pactul comisoriu expres de gradul II** este clauza prin care partile stabilesc ca **in cazul in care o parte nu va executa obligatiile, cealalta parte are dreptul sa desfiinteze unilateral contractul.** Debitorul inasa se va putea libera de datorie prin executarea pana in momentul punerii sale in intarziere. Intr-o asemenea situatie, instanta de judecata sesizata de debitor va putea constata ca, desi obligatia nu a fost executata in termen, totusi a fost executata inainte de a fi fost declarata rezolutiunea de catre creditor.
- c) **Pactul comisoriu expres de gradul III** consta in clauza prin care se prevede ca **in cazul in care una din parti nu executa obligatiile sale pana la un anumit termen, contractul este reziliat de plin drept.** Instanta nu este competenta sa acorde termen de gratie debitorului, in contractele civile, si nici sa se pronunte referitor la oportunitatea rezolutiunii. Nu este necesara punerea in intarziere in contractele comerciale si in contractele civile in care legea prevede

ca debitorul este de drept in intarziere.

d) **Pactul comisoriu de gradul IV** este acea clauza contractuala in care partile prevad ca **in cazul neexecutarii obligatiilor, contractul se desfiinteaza de plin drept, fara punerea in intarziere a debitorului.** Suntem in prezenta celui mai energic pact comisoriu expres. Ajungerea la termen a obligatiei neexecutate are ca efect rezolutiunea contractului de plin drept. Instanta nu poate decat sa constate rezolutiunea. Totusi, creditorul poate opta intre rezolutiunea de plin drept a contractului si obligarea debitorului la executare.

Inscrierea unui pact comisoriu expres nu inlatura facultatea acestuia de a cere executarea silita a contractului si de a nu se ajunge la rezolutiune. Debitorul care nu si-a executat obligatiile nu are dreptul de a pretinde rezolutiunea contractului, chiar daca in cuprinsul acestuia a fost inserat un pact comisoriu expres de tipul cel mai sever. Inscrierea unor pacte comisorii exprese, nu mai face necesara interventia instantei judecatoresti. Daca totusi se apeleaza la ea, instanta va putea face numai verificarile pe care insesi clauzele conventionale de rezolutiune le permit.