

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

Contractul de locațiune în accepțiunea Noului Cod Civil

Contractul de locațiune este reglementat de Codul Civil la art. 1777-1850 din Cartea A V-A Titlu IX Cap.V.

Locațiunea reprezintă, conform **art. 1777 C.civ.**, „contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie”.

Conform **art. 1779 C.civ.**, obiectul contractului de locațiune îl reprezintă toate bunurile, atât mobile cât și imobile, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul.

Contractul de locațiune se consideră încheiat odată ce părțile convin asupra bunului și prețului (**art. 1781 C.civ.**).

Art. 1782 C.civ. prevede, ca element de noutate, reglementarea locațiunilor succesive ale căror perioade se suprapun chiar și parțial, fiind prevăzut că, într-o asemenea ipoteză, conflictul între locatari se rezolvă:

- a) în favoarea locatarului care și-a notat dreptul în cartea funciară, în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară;
- b) în favoarea locatarului care și-a îndeplinit cel dintâi formalitățile de publicitate, în cazul mobilelor supuse unor astfel de formalități;
- c) în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului, în cazul celorlalte bunuri.

Codul civil reglementează expres conflictul apărut între locatari și modalitatea de soluționare a acestuia, astfel:

- a. *în cazul imobilelor, acordă prioritate locatarul care și-a înscris dreptul de folosință al imobilului în cartea funciară, în corelație cu situația unor contracte de vânzare-cumpărare succesive;*
- b. *în cazul bunurilor mobile, acordă prioritate locatarului care a îndeplinit formalitățile de publicitate cerute de lege;*
- c. *în cazul celorlalte bunuri, i se acordă prioritate locatarului care dovedește un început de executare a obligațiilor ce-i revin ca parte a locațiunii, respectiv intrarea în folosință a bunului.*

Codul civil prevede la **art. 1783**, durata maximă a locațiunii, ca fiind de 49 de ani. În situația în care părțile au stipulat un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

Potrivit **art. 1785** C.civ., dacă părțile nu au stipulat în contract durata locațiunii, aceasta se consideră încheiată:

a) pentru un an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;

b) pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

c) pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

Ca element de noutate, Codul civil, prin **art. 1798** prevede caracterul executoriu al contractelor încheiate sub semnătură privată, înregistrate la administrația financiară și al celor încheiate în formă autentică, în sensul că acestea vor putea fi puse în executare pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. Această clauză nu are caracter obligatoriu, părțile putând decide și în acest sens.

Pentru contractele de închiriere neînregistrate/neautentificate, titlul executoriu se obține conform clauzei compromisorii din contract, respectiv, prin obținerea unei hotărâri judecătorești/arbitrale de executare.

Art. 1804 C.civ. prevede expres obligația locatarului de a permite locatorului examinarea bunului închiriat la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

Art. 1809 (2) C.civ., în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris autentic constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului. Aceste dispoziții se aplică în mod corespunzător și contractului încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent.

În ceea ce privește tacita relocațiune Codul civil prevede la **art. 1810** că, dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor. Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel.

Observăm că tacita relocațiune operează în condițiile art.1810 numai în situația în care locatarul a fost de bună credință și și-a îndeplinit obligațiile contractuale până la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul de locațiune, iar locatorul nu și-a mai exprimat voința de a continua relațiile contractuale cu locatarul.

Cu privire la denunțarea contractului de închiriere Codul civil prevede la **art. 1816** următoarele situații:

1) dacă locațiunea a fost făcută fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare.

2) notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe nu produce efecte decât de la împlinirea aceluși termen.

3) la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune încheiat în condițiile prevăzute la **art. 1.809 alin. (2) sau (3)** C.civ., după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la aceasta obligație.

Contractul de locațiune încheiat pe perioadă nedeterminată poate înceta prin denunțarea unilaterală făcută de oricare din părți, cu respectarea termenului de preaviz - alin. 1.

Locațiunea încetează numai de la împlinirea termenului de preaviz, stabilit de lege sau, în caz contrar, de uzanțe - alin. 2. Termenul de preaviz reprezintă perioada de timp cuprinsă între momentul manifestării de voință privind desfacerea contractului și data la care contractul urmează să înceteze, urmare a denunțării.

Din momentul încetării locațiunii, contractul încheiat în formă autentică reprezintă, potrivit alin. 3, titlu executoriu, ce poate fi pus imediat în executare.

Art. 1817 C.civ., prevede o altă cauză de încetare a contractului de locațiune și anume rezilierea. Astfel, atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Fiind un contract sinalagmatic, locațiunea este supusă rezilierii pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, potrivit dreptului comun. Rezilierea trebuie să aibă drept temei neîndeplinirea unei obligații principale a contractului (neplata chiriei, folosința abuzivă a bunului). Dacă este cazul, odată cu rezilierea, se pot solicita și daune-interese.

În ceea ce privește rezilierea contractului de locațiune sunt aplicabile și dispozițiile **art. 1552** C.civ., astfel:

(1) rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere.

(2) declarația de reziliere trebuie făcută în termenul de prescripție prevăzut de lege pentru acțiunea corespunzătoare acestora.

(3) în toate cazurile, rezilierea se înscrie în cartea funciară ori, după caz, în alte registre publice, pentru a fi opozabilă terților.

De asemenea, **art. 1523** C.civ. dispune că, debitorul se află de drept în întârziere atunci când s-a stipulat că simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare produce un asemenea efect.

Referitor la **pactul comisoriu**, un element de noutate îl reprezintă obligativitatea precizării în mod expres în conținutul acestuia a obligațiilor a căror neexecutare atrage rezilierea de drept a contractului, astfel cum este prevăzut la **art. 1553** C.civ.

Potrivit **art. 1538 alin. 1** Codul civil definește **clauza penală**, ca fiind aceea prin care părțile stipulează că debitorul se obligă la o anumită prestație în cazul neexecutării obligației principale, iar **alin. 4** al aceluiași articol permite creditorului executarea clauzei penale fără a fi ținut de dovedirea vreunui prejudiciu.

O reglementare specială în privința contractului de locațiune a fost introdusă prin **art. 1823 C.civ.** privind îmbunătățirile făcute de către locatar, după cum urmează:

(1) locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) în cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

Cu privire la îmbunătățirile aduse bunului pe timpul locațiunii, dacă acestea au fost făcute cu acordul locatorului, locatarul are dreptul la o despăgubire în raport cu sporul de valoare ce a fost adăugat. În caz contrar, locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate de locatar asupra bunului - alin. 1.

În cazul în care locatarul aduce îmbunătățiri bunului închiriat, fără acordul locatorului, acesta este în drept să ceară instanței de judecată repunerea bunului în situația anterioară, potrivit destinației sale, ori rezilierea contractului cu daune-interese, dacă transformările aduse bunului i-au cauzat acestuia un prejudiciu - alin. 2.

Dispozițiile **art. 2532 alin. 5, 6 și 7 C.civ.** privind cazurile de suspendare a prescripției se aplică și în cazul contractului de locațiune după cum urmează:

- prescripția nu începe să curgă, iar, dacă începe să curgă ea se suspendă cât timp debitorul, în mod deliberat, ascunde creditorului existența datoriei sau exigibilitatea acesteia (alin.5);

- pe întreaga durată a negocierilor purtate în scopul rezolvării pe cale amiabilă a neînțelegerilor dintre părți, însă numai dacă acestea au fost ținute în ultimele 6 luni înainte de expirarea termenului de prescripție (alin. 6);

- în cazul în care cel îndreptățit la acțiune trebuie sau poate, potrivit legii ori contractului, să folosească o anumită procedură prealabilă, cum sunt reclamația administrativă, încercarea de împăcare sau altele asemenea, cât timp nu a cunoscut și nici nu trebuia să cunoască rezultatul acelei proceduri, însă nu mai mult de 3 luni de la declanșarea procedurii, dacă prin lege sau contract nu s-a stabilit un alt termen (alin.7).

Reglementarea de la alin. 5 operează în cazurile în care debitorul ascunde cu intenție datoria pe care o are față de un creditor (de exemplu, ascunderea datoriei față de un moștenitor al creditorului).

Cazurile de suspendare instituite de alin. 6 și 7 constau în protecția drepturilor părților care doresc sau sunt obligate să încerce soluționarea pe cale amiabilă a diferendelor existente.

Reguli particulare în materia închirierii locuințelor.

Art. 1824 C.civ. - Închirierea făcută fără determinarea duratei.

(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.

(2) În cazul prevăzut la alin. 1, locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de :

a) 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;

b) 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

In cazul în care contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, Codul civil reglementează posibilitatea chiriașului de a denunța locațiunea prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei. Această prevedere este în beneficiul locatorului, pentru a avea posibilitatea de a-și găsi alt chiriaș - alin. 1.

Locatorul va putea și el să denunțe contractul de locațiune cu respectarea unui preaviz, conform alin. 2.

Art. 1825 C.civ. - Denunțarea închirierii încheiate pe durată determinată.

(1) Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile.

(2) În cazul în care închirierea este pe durată determinată, iar în contract s-a prevăzut că locatorul poate denunța unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale, acestei denunțări i se aplică termenul de preaviz prevăzut la **art. 1824 alin. 2.**

Codul civil prevede expres și în cazul locațiunii încheiate pe durată determinată posibilitatea ambelor părți de a denunța contractul, cu respectarea întocmai a termenelor de preaviz.

Legea consacră un **drept de preferință al chiriașului la încheierea unui nou contract de închiriere**, cu condiția să-și fi executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare (**art. 1828 C.civ.**).

Legiuitorul acordă drept de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere chiriașului care și-a îndeplinit în întregime obligațiile din contractul de închiriere.

Cu privire la rezilierea contractului, **art. 1830** C.civ. prevede următoarele:

- 1) în cazul în care, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului.
- 2) de asemenea, locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acestea din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

Rezilierea contractului de închiriere poate avea loc pentru neexecutarea nejustificată de către una din părți a obligațiilor asumate prin încheierea contractului - alin. 1.

Contractul de închiriere poate fi reziliat la cererea locatorului, dacă chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței.

Art. 1831 C.civ. - privind **evacuarea chiriașului** dispune:

- 1) dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.
- 2) chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Ca urmare a soluțiilor adoptate de practica judiciară și dacă legea specială nu prevede altfel, chiriașul va fi evacuat în baza unei hotărâri judecătorești - alin. 1.

Până la momentul eliberării efective a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere, chiriașul datorează locatorului prețul stabilit cu titlu de chirie, precum și repararea prejudiciului de orice natură cauzat acestuia - alin. 2.

DIRECTOR,
Ion Vasile