

torului, înstrăinarea *inter vivos* a bunului închiriat etc. Le prezentăm succint, în ordinea reglementărilor Codului civil (art. 1809-1820).

### § 1. Încetarea locațiunii prin expirarea termenului. Tacita relocațiune

Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă [art. 1809 alin. (1) C. civ.].

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 [art. 1810 alin. (1) C. civ.].

*Tacita relocațiune* înseamnă încheierea unui nou contract de locațiune cu aceleași clauze, dar care *operează pe durată nedeterminată* [art. 1810 alin. (2) C. civ.].

Proprietarul (locatorul) se poate opune reînnoirii locațiunii ajunse la scadență, prin anunțarea concediului (notificat locatarului).

Anunțarea concediului reprezintă *refuzul locatorului* de a încheia un nou contract de locațiune.

### § 2. Încetarea locațiunii prin înstrăinarea bunului

Locațiunea încetează și în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune [art. 1812 alin. (1) C. civ.]<sup>1</sup>.

Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Potrivit art. 1811 alin. (1) C. civ., dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, *dreptul locatarului este opozabil dobânditorului*, după cum urmează:

- a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locațiunea a fost notată în cartea funciară;
- b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;
- c) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;

---

<sup>1</sup> Cu toate acestea, locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului [art. 1812 alin. (2) C. civ.].

d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

În cazurile de mai sus, dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune<sup>1</sup>.

### § 3. Încetarea locațiunii prin denunțare unilaterală

Dacă locațiunea a fost făcută *fără determinarea duratei* (pe durată nedeterminată) oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare [art. 1816 alin. (1) C. civ.].

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

*Termenul de preaviz* reprezintă intervalul de timp scurs între data la care una dintre părți și-a manifestat intenția de a înceta raporturile contractuale și data la care locațiunea urmează să înceteze<sup>2</sup>.

La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune constituie titlu executoriu cu privire la această obligație [art. 1816 alin. (3) C. civ.].

Actul unilateral de voință prin care una dintre părțile contractante declară că nu mai dorește continuarea raporturilor de locațiune se numește *concediu* [art. 1436 alin. (2) C. civ.].

Concediu trebuie manifestat în formă scrisă.

### § 4. Încetarea locațiunii prin imposibilitatea folosirii bunului

Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept [deoarece nu mai poate fi asigurată folosința acestuia – art. 1818 alin. (1) C. civ.].

Atunci când bunul este *doar deteriorat*, locațiunea continuă.

Pierderea totală sau parțială a lucrului închiriat determină încetarea contractului de locațiune, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința normală a lui.

---

<sup>1</sup> Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării [art. 1813 alin. (2) C. civ.].

<sup>2</sup> Termenul de preaviz poate fi convențional sau se stabilește după natura lucrului și după obiceiul locului.

Imposibilitatea folosirii bunului presupune distrugerea materială a lucrului, dar și o imposibilitate juridică, precum exproprierea sau confiscarea.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei [art. 1818 alin. (2) C. civ.]<sup>1</sup>.

### § 5. Încetarea prin desființarea titlului locatorului

Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune [art. 1819 alin. (1) C. civ.]. Astfel, contractul de locațiune încetează, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința lucrului.

Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, *fără a se depăși un an* de la data desființării titlului locatorului (însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii).

Ca excepție, locațiunile continuă să producă efecte (și după desființarea titlului locatorului) pe durata stipulată de părți, în următoarele condiții:

– *să nu depășească un an* de la data desființării titlului locatorului;

– locatarul să fi fost *de bună-credință*, la încheierea locațiunii [art. 1819 alin. (2) C. civ.].

De precizat că, în principiu, locațiunea *nu încetează prin moartea locatorului* sau a locatarului [art. 1820 alin. (1) C. civ.].

Ca excepție, în cazul locațiunii cu durată determinată, *moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile* de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

### Secțiunea a VI-a. Varietăți ale contractului de locațiune

Contractul de locațiune constituie *dreptul comun* pentru contractul de contractul de închiriere a suprafețelor locative, și pentru contractul de arendare (în măsura în care acestea din urmă nu au reguli speciale acoperitoare).

Contractul de închiriere a suprafețelor locative și contractul de arendare nu sunt contracte distincte (independente), ci sunt *varietăți* ale contractului de locațiune.

---

<sup>1</sup> În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este *fortuită*, locatarul nu are drept la daune-interese [art. 1818 alin. (4) C. civ.].

## § 1. Contractul de închiriere a suprafețelor locative

*Închirierea locuinței* este contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaș, folosința temporară a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani determinate, numită chirie.

Contractul de închiriere a locuinței se deosebește de locațiune prin obiectul său specific, anume *suprafața locativă (locuința)*.

Reglementarea specială de care beneficiază contractul de închiriere a locuinței își are temeiul în importanța covârșitoare pe care *locuința o are în viața omului*.

Datorită specificului contractului, este *considerată nescrisă* orice clauză în temeiul căreia:

a) chiriașul este obligat să încheie *o asigurare* cu un asigurător impus de locator;

b) se prevede *răspunderea solidară sau indivizibilă* a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil;

c) chiriașul se obligă *să recunoască sau să plătească în avans*, cu titlu de reparații locative;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimе, fără contra-prestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract (art. 1826 C. civ.).

Închirierea locuințelor este reglementată în Codul civil, art. 1824-1835; Legea locuinței nr. 114/1996; O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile de locuințe.

### A. Părțile contractului de închiriere: locatorul și chiriașul

*Locatorul* poate fi o persoană fizică, o persoană juridică sau chiar statul ori o unitate administrativ-teritorială și, de regulă, este și proprietarul locuinței închiriate.

*Chiriașul* este persoana care, ca urmare a încheierii valabile a contractului de închiriere a locuinței, dobândește dreptul de folosință temporară a acesteia. Persoana care încheie contractul, chiriașul, mai este denumit și *titular al contractului de închiriere*.

Împreună cu chiriașul pot locui și *alte persoane* care, vor fi ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru obligațiile contractuale [art. 1832 alin. (1) C. civ.]<sup>1</sup>.

Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris.

Contractul de închiriere trebuie înregistrat la organele fiscale teritoriale de către proprietar, în maximum 15 zile de la data încheierii.

Forma scrisă și înregistrarea la organele fiscale teritoriale este cerută numai *ad probationem* (lipsa înscrisului neafectând validitatea contractului, închirierea nefiind un contract solemn).

În consecință, proba cu martori nu poate fi admisă.

### **B. Obiectul contractului este dublu – locuința și chiria**

*Locuința închiriată* este construcția folosită cu această destinație.

Suprafața utilă a locuinței este formată din suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependențelor.

Dependențele sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței, și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu etc.

*Chiria* este obiectul prestației chiriașului și *se stabilește prin negociere între proprietar și chiriaș*.

*Durata* contractului se stabilește prin acordul părților.

Modalitățile prin care părțile intră în raporturi de locațiune obligatorii sunt: prorogările, reînnoirile și încheierile forțate ale contractelor de închiriere.

*Prorogarea legală* reprezintă prelungirea efectelor contractelor de închiriere a locuinței prin dispoziția legii.

Conform art. 1 din O.G. nr. 40/1999, contractele de închiriere s-au prelungit pe o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare.

*Reînnoirea contractelor de închiriere* înseamnă că, la expirarea contractului, chiriașul are dreptul la un nou contract, dacă părțile nu modifică (prin acord expres) durata închirierii.

---

<sup>1</sup> Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută *împotriva tuturor persoanelor* care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul [art. 1832 alin. (2) C. civ.].

Reînnoirea contractului de închiriere este o relocațiune legală, deoarece este rodul voinței legii (și nu a părților contractante).

La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul (care și-a achitat obligațiile) are, la condiții egale, *drept de preferință* [art. 1828 alin. (1) C. civ.]<sup>1</sup>.

### C. Obligațiile părților

Principala obligație a proprietarului este de a asigura locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

Obligația efectuării *reparațiilor capitale* cade, astfel, în sarcina proprietarului (iar cele locative în sarcina chiriașului).

Principala obligație chiriașului este *folosirea locuinței potrivit destinației* naturale (sau a celei date de părți prin contract)<sup>2</sup>.

În general, chiriașul trebuie să întrebuințeze locuința *ca un bun proprietar și să plătească chiria*.

*Locul plății chiriei este diferit*, în raport cu situațiile prevăzute de art. 1494 C. civ. (potrivit regulilor generale).

Dacă locatarul refuză să plătească chiria, proprietarul:

- poate cere executarea silită;
- poate cere rezilierea contractului;
- poate invoca excepția de neexecutare.

Când locatorul a închiriat lucrul la mai mulți locatari, obligația de plată a chiriei este *conjunctă* (adică se încasează de la fiecare chiriaș în parte).

---

<sup>1</sup> Potrivit art. 132 din Legea de punere în aplicare, „Dreptul de preferință al chiriașului prevăzut la art. 1828 din Codul civil se aplică pentru orice contract de închiriere încheiat în legătură cu aceeași locuință sau cu o parte din aceasta: a) după cel mult 3 luni de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare de un an; b) după cel mult o lună de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare sau egală cu o lună; c) după cel mult 3 zile de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mică de o lună”.

<sup>2</sup> În clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia [art. 1829 alin. (1) C. civ.]. În aceste condiții, chiriașii sunt obligați să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.

Chiriașul poate *cesiona* contractul de închiriere a locuinței sau *subînchiria* locuința, dar *numai cu acordul scris al locatorului*, caz în care, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere (art. 1833 C. civ.).

Chiriașii pot să își schimbe locuințele între ei. Schimbul de locuințe poate fi numai voluntar.

*Schimbul de locuințe este voluntar* când are la bază acordul părților și avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.

### D. Încetarea contractului de închiriere

În cazul închirierii încheiate pe *durată nedeterminată*, 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 [art. 1824 alin. (1) C. civ.].

În cazul de mai sus, 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.

Atunci când închirierea este încheiată pe *durată determinată*, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile [art. 1825 alin. (1) C. civ.].

Dacă imobilul închiriat (prin structură sau prin starea sa), constituie o *primejdie gravă* pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, *chiriașul va putea rezilia* contractul de închiriere [art. 1827 alin. (1) C. civ.]<sup>1</sup>.

Atunci când, fără justificare, una dintre părți *nu își execută obligațiile* contractuale, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului [art. 1830 alin. (1) C. civ.].

Locatorul poate cere instanței rezilierea contractului și în cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil.

---

<sup>1</sup> În cazul de mai sus, chiriașul are *dreptul și la daune-interese* dacă, la data încheierii contractului, nu a cunoscut viciile bunului [art. 1827 alin. (2) C. civ.].

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de la decesului chiriașului [art. 1834 alin. (1) C. civ.].

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul de 30 zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia (dar numai dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul).

Potrivit art. 1831 alin. (1) C. civ., evacuarea chiriașului se face numai în baza unei hotărâri judecătorești. În acest caz, 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.

### **E. Locuințele cu destinație specială**

Potrivit art. 1835 C. civ., sunt locuințe cu destinație specială: locuința socială, locuința de necesitate, locuința de serviciu, locuința de intervenție și locuința de protocol.

a) *Locuința socială* se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii cu situație economică ce nu le permite cumpărarea sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței<sup>1</sup>.

Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, sunt inalienabile, deci nu pot fi vândute chiriașilor.

b) *Locuința de necesitate* este destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente ori ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică etc.

c) *Locuința de serviciu* este destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă.

Locuințele de serviciu pot fi vândute cu respectarea a două condiții: când activitatea care a generat realizarea locuințelor s-a restrâns sau a încetat și cu aprobarea Guvernului.

d) *Locuința de intervenție* este destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare care îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în unitate.

---

<sup>1</sup> Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual.



Încetarea contractului de muncă al chiriaşului atrage implicit şi încetarea contractului de închiriere.

e) *Locuinţa de protocol* este destinată utilizării de către persoanele alese în funcţii ori demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării mandatului [art. 2 lit. g) din Legea nr. 114/1996].

Locuinţele de protocol sunt de două feluri: reşedinţe oficiale şi locuinţe de protocol (propriu-zise)<sup>1</sup>.

## § 2. Contractul de arendare

*Arendarea* este un contract prin care una dintre părţi, numită arendator, transmite bunuri agricole celeilalte părţi, numită arendaş, în vederea exploatării pe o durată determinată, în schimbul unui preţ, numit arendă.

Contractul de arendare se încheie între arendator şi arendaş (persoane fizice sau juridice).

Durata arendării poate fi determinată sau nedeterminată.

Atunci când durata nu este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată *perioada necesară recoltării fructelor* pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul (art. 1837 C. civ.).

*Arendaşii* persoane fizice pot fi atât cetăţeni români, cât şi străini. Aceştia trebuie să aibă pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoştinţe agricole ori de practică agricolă.

*Arendatorul* poate fi proprietarul, uzufructuarul sau un alt deţinător legal al bunurilor care formează obiectul contractului şi care are dreptul la exploatarea agricolă a bunurilor respective.

De precizat că, *nu sunt permise oficiile de arendaşi* (art. 1847 C. civ.).

De asemenea subarendarea (totală sau parţială) este *interzisă*, sub sancţiunea *nulităţii absolute*.

Contractul de arendare este reglementat de art. 1836-1850 C. civ.

---

<sup>1</sup> *Reşedinţele oficiale* sunt locuinţe de protocol de care beneficiază, în condiţiile legii, Preşedintele României, preşedintele Senatului, preşedintele Camerei deputaţilor şi primul-ministru.

Pot beneficia de *locuinţă de protocol (propriu-zisă)* cu chirie persoanele care îndeplinesc funcţii publice precum: miniştrii de stat, miniştrii şi asimilaţii acestora, precum şi preşedintele Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie, preşedintele Curţii Constituţionale etc., pe durata exercitării funcţiei sau a mandatului.

## A. Obiectul arendării

Obiectul contractului de arendare este dublu: bunurile agricole arendate și arenda (prețul arendării).

a) *Bunurile arendate* pot fi bunuri agricole, precum:

– *terenurile* cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă<sup>1</sup>.

– *animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri* destinate exploatații agricole (art. 1836 C. civ.).

Potrivit legii, arendașul este obligat să *asigure bunurile agricole* pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale (art. 1840 C. civ.). Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

b) *Arenda* reprezintă prețul arendării (și obiectul prestației arendașului). Plata arendeii se face potrivit înțelegerii părților și se execută la termenele și la locul stabilite în contract.

În lipsa unor stipulații, plata arendeii se face la domiciliul arendașului (potrivit dreptului comun).

## B. Forma contractului de arendare

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute [art. 1838 alin. (1) C. civ.]<sup>2</sup>.

Arendarea se face prin *contract scris*, care se depune la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate.

Contractul *se înregistrează* într-un registru special, ținut de secretarul consiliului local.

---

<sup>1</sup> Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat numai cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare (art. 1839 C. civ.).

<sup>2</sup> Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate [art. 1838 alin. (3) C. civ.].