

Andreea TABACU
judecător, Secția a II-a civilă,
de contencios administrativ și fiscal, Curtea de Apel Pitești

CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

Andreea TABACU
judecător, Secția a II-a civilă, de contencios administrativ
și fiscal, Curtea de Apel Pitești

CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

Universul Juridic
București
-2015-

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2015, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin

S.C. Universul Juridic S.R.L.

Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

**NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI
COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOTIT DE SEMNĂTURA ȘI
ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL
ULTIMEI COPERTE.**

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

TABACU, ANDREEA

Contractul de locațiune / Andreea Tabacu. - București :
Universul Juridic, 2015

Bibliogr.

ISBN 978-606-673-598-8

347(498)

REDACTIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL tel.: **021.314.93.15**
DISTRIBUȚIE: fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

Abrevieri

alin.	– alineatul/alineatele
art.	– articolul/articolele
C. Ap.	– Curtea de apel
CEDO	– Curtea Europeană a Drepturilor Omului
C. pen.	– Codul penal
C. pr. pen.	– Codul de procedură penală
CSJ	– Curtea Supremă de Justiție
dec.	– decizia
Dreptul	– revista Dreptul
ed.	– ediția
Ed.	– Editura
Ibidem	– același autor, aceeași lucrare
Idem	– același autor, aceeași lucrare, aceeași pagină/pagini
ÎCCJ	– Înalta Curte de Casație și Justiție
lit.	– litera/literele
M. Of.	– Monitorul Oficial al României, Partea I
NCC	– noul Cod civil
NCP	– noul Cod penal
NCPC	– noul Cod de procedură civilă
NCPP	– noul Cod de procedură penală
nr.	– numărul
p./pp.	– pagina/paginile
par.	– paragraful/paragrafele
pct.	– punctul/punctele
RRD	– Revista Româna de Drept
RDP	– Revista de Drept Penal
S. civ.	– Secția civilă
S. com.	– Secția comercială
S. pen.	– Secția penală
Trib.	– Tribunalul

TMB – Tribunalul Municipiului București
T. reg. – Tribunalul Regional
TS – Tribunalul Suprem
vol. – volumul/volumele

Studiu introductiv

§1. Istoric. Dreptul roman

Identificând originea contractului și a obligației¹, aproximativ la jumătatea secolului al VI-lea î.e.n., anterior reformei lui Servius Tullius prin care s-a format statul roman, se constată că romanii utilizau locațiunea ca instrument juridic diferit de vânzare, deși târziu, Iustinian spunea că regulile celor două contracte sunt asemănătoare – „*Locatio et conductio proxima est emptioni venditioni, iisdemque juris regulis consistit*”².

Generic, în dreptul roman erau recunoscute trei forme de locațiune – *locatio conductio rerum* – locațiunea bunurilor, *locatio conductio operarum* – locațiunea muncii sau a serviciilor și *locatio conductio operis* – locațiunea lucrărilor³.

Forma stipulațiunilor pentru locațiune se justifica nu numai prin caracterul cvasiformalist al drepturilor vechi, bazat pe necesitatea resimțită a cocontractanților de a se asigura de respectarea cuvântului dat, prin intermediul principiului *pacta sunt servanda*, ci și prin aceea că, la origine, locațiunea a apărut în dreptul public, în republica romană veche, ea fiind caracteristică acestuia. Statul roman conferea cetățenilor, pe cale de locațiune, folosința terenurilor și a construcțiilor, justificat în diverse perioade prin criza de locuințe și prin nevoia de a asigura cultivarea pământurilor.

¹ E. Molcuț, D. Oancea, *Drept roman*, Casa de Editură și Presă „Șansa” SRL, București, 1993, p. 233 – despre C.A. Cannata, *Rivista internazionale di diritto romano e antico*, Napoli, 1970, p. 52, și R. Villers, *Droit roman et ancien droit français*, II, Paris, 1976, p. 10 – asupra identității originii contractului și a obligației, deși contractul reprezintă izvorul obligației.

² *The Institutes of Justinian*, edited by Thomas Collett Sandars, The Lawbook Exchange, Ltd., 1917, p. 368.

³ G. Baudry-Lacantinerie, *Precis de Droit civil – Expose des principes et les questions de detail et les controverses*, tome II, refondue et mise au courant de la legislation, de la doctrine et de la jurisprudence par P. Guyot, Librairie de la societ e du Recueil Sirey, Leon Tenin, Paris, 1925, p. 420.

Dovedindu-se utilitatea acestui contract și în raport cu alte bunuri mobile, el a fost preluat în dreptul privat, însă în cadrul acestuia raporturile juridice se desfășurau simplificat¹, astfel că și forma contractului a suferit transformări, locațiunea devenind pur consensuală, pe cale pretoriană.

Inițial condiționat de forme solemne orale (stipulațiunea), în timp contractul devine o formă scrisă *ad probationem*, care nu are nicio influență asupra validității actului juridic pe care îl constată.

În urma extinderii imperiului roman și a producerii revoluției economice², vechiul contract *locatio rei*, având ca obiect sclavul, a fost modificat sub aspectul obiectului, în sensul că închirierea a fost concepută în legătură cu o casă. Criza locuințelor a determinat adaptarea acestui contract la situația juridică născută din închirierea bunurilor imobile ale statului către persoanele lipsite de adăpost. Este o reprezentare incipientă a contractului având ca obiect locuințele sociale, care se va dezvolta mult mai târziu, în societățile moderne, în scopul asigurării ideii de protecție socială.

Obligațiile părților născute din contractul de închiriere erau sancționate cu *actio conducti* și, respectiv, *actio locati*, calificate drept acțiuni de bună credință³. Astfel, atunci când proprietarul nu asigura locatarului folosința bunului, acesta din urmă avea la îndemână *actio conducti*, spre a-l obliga pe proprietar la despăgubiri pentru paguba suferită iar dacă locatarul nu plătea prețul închirierii sau nu restituia lucrul primit spre folosință, locatorul avea la îndemână *actio locati* pentru a-l sili la îndeplinirea obligațiilor asumate.

Incertitudinea care plana asupra situației juridice a chiriașului a fost remediată sumar în dreptul clasic, prin aceea că se permitea ca în limita primului an de la începerea executării contractului, oricare parte să denunțe unilateral convenția prin simpla manifestare de voință.

¹ C.St. Tomulescu, *Drept privat roman – curs universitar*, Facultatea de Drept, Universitatea București, 1973, p. 294.

² E. Molcuț, D. Oancea, *Drept roman*, op. cit., p. 282.

³ C.St. Tomulescu, *Drept privat roman, curs*, op. cit., p. 298 – asupra comentariului din Revista istorică de drept francez și străin, C. Alzon, Paris, 1963.

§2. Epoca feudală și epoca modernă

2.1. Vechile legiuri până la apariția Codului civil

Feudalismul a continuat să distrugă formele concepute în epoca romană, consacrand consensualismul, ca idee esențială, potrivită acelor vremuri, justificată de lipsa de pregătire a majorității, precum și de nevoia de circulație juridică mai rapidă, contractele solemne fiind înlăturate sau modificate în scopul adaptării lor la noile realități.

Pe de altă parte, sub influența dreptului canonic ideile religioase au penetrat și sfera dreptului, principiul *pacta sunt servanda* fiind înțeles și sub aspectul faptului că cine nu își respecta angajamentele contractate era răspunzător în fața divinității, comițând un păcat¹. În această situație, nu mai era nevoie de formalități pentru a consfinți consimțământul părților, simplul acord al acestora fiind suficient pentru nașterea valabilă a convenției.

Reglementarea dreptului roman a fost preluată în mare parte în vechiul drept românesc, în ciuda influențelor slave nu numai sub aspect lingvistic, întemeiate pe evoluția contextului istoric și pe inexistența unui sistem unitar al normelor în cadrul Europei Occidentale².

Pravila lui Matei Basarab vorbea despre *năimeală*³ – glava 310 arătând că „cine va năemi cal și-l va împovăra, de-l va prea încărca mai mult de cum-i va fi tocmeala, și-l va beteji, aceluia i se judecă betejeala”.

Codul Calimach (1817) consacra la rândul său norme relative la locațiune, noțiune utilizată fiind aceea a „tocmelii dărei și luarei în posesie”, consacrandu-i un regim juridic distinct de dreptul real de uzufruct, în timp ce Codul Caragea⁴ (1818) trata contractul de locațiune

¹ O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ed. a VI-a, Ed. Rosetti, București, 2002, p. 146 – asupra unei sinteze în legătură cu evoluția dreptului canonic, realizată de Fr. de la Terre, *Introduction generale au droit*, 4^e éd., Dalloz, Paris, 1998, pp. 307-308.

² Vl. Hanga, *Istoria dreptului românesc*, vol. I, Ed. Academiei, RSR, București, 1980, p. 569.

³ D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, tomul IX, Ed. Atelierele Grafice Socec & Co SA, București, 1910, p. 19.

⁴ Codul Caragea, modificat prin Legea din 1852 (art. 4), introduce regula imposibilității probării decât prin înscris a actului încheiat verbal și nepus încă în executare, aspect care anticipează viitoarele reguli ale Codului civil în materie.

după vânzare și schimb, ca și reglementarea franceză a vremii, vorbind astfel „Despre închiriere sau arendă” – Partea a III-a, Capitolul 4.

Codul Caragea numea închiriere „folosul unei clădiri sau a oricărui lucru mișcător”, iar arendarea era „folosul unei moșii sau rodurile unei grădini” (art. 2 al Capitolului 4 din Partea a III-a). Noțiunea juridică a închirierii era definită în textul art. 1 al Capitolului 4 care preciza că aceasta reprezintă „tocmeala prin care o parte se îndatorește a da celeilalte folosul unui lucru oarecare, pe un soroc oarecare și pe un preț la care se îndatorește cealaltă parte”.

La rândul său, Codul Calimach definea în art. 1466 închirierea ca „tocmeala prin care câștigă cineva până la un hotărât termen, și cu preț rostit, întrebuințarea unui lucru necheltuit”. Afară de naimeală, închirierea se mai numea și „luare de posesie”.

Reglementarea română a fost îmbunătățită în anul 1836¹, prin Legea pentru executarea contractelor de închiriere și arendare, care se aplica în vechiul regat pentru a complini prevederile dreptului comun reprezentat de Capitolul IV al Părții a III-a din Codul Caragea. Acest act normativ a dispus timp îndelungat asupra raporturilor dintre proprietari și chiriași, anterior apariției Codului civil și a normelor generale ale acestuia în legătură cu contractul de locațiune.

¹ Legea din anul 1836 pentru executarea contractelor de închiriere și de arendare prevedea: „Fiindcă contracturile de închiriere de case, prăvălii și arendi de moșii se cuvine a se păzi întru tocmitoarele fețe nestrămutate, iară pentru acela împotriva căruia s-ar ivi reclamație, să se întrebuințeze măsurile ce ar putea sluji spre mai grabnică îndestulare, s-a găsit de cuviință ca, la asemenea împrejurări, în orașul București, direcția poliției și, la județe, cărmuirile locale, să fie în drept de a înlesni la fețele reclamante cuviinciosul ajutor de pe rânduelile următoare: a) pe chiriașul ce n-ar plăti chiria la soroc, de pe cuprinderea înscrisului tocmelei, direcția poliției sau cărmuirile locale, îndestulându-se de ființa adevărului din contractul de va sta de față, fără a mai intra într-o deosebită cercetare, să facă împlinirea în grabă; b) pe chiriașul ce nu se va ridica din locul închiriat după săvârșirea sorocirei contractului, dacă închirietorul se va porni cu plângere cerând îndestulare pomenitele dregătorii, după întâia vestire, de-l vor cunoaște că stă neclintit din a sa îndărătnicire, apoi de al doile vor întrebuința mijloace polițienești; c) pe chiriașul ce va lăsa la eșirea-i lucrul închiriat nu precum l-a primit, ci în stare de stricăciune, și împotriva lui se va ivi reclamație din partea închirietorului, direcția poliției sau cărmuirile locale, privind la cuprinderea contractului, să-l supune la împlinire.