

VASILE NEMEȘ  
GABRIELA FIERBINȚEANU

# DREPTUL CONTRACTELOR CIVILE ȘI COMERCIALE

TEORIE, JURISPRUDENȚĂ, MODELE

Ediția a 3-a, revizuită și adăugită

VOLUMUL I



Editura  
**Hamangiu**

## DESPRE AUTORI

**Vasile NEMEȘ** este conferențiar universitar doctor la Facultatea de Drept, Universitatea „Nicolae Titulescu” din București, titular al cursurilor: Drept bancar, Dreptul asigurărilor, Drept comercial, director al departamentului de drept privat al aceleiași universități, titular avocat în Baroul București, membru în Consiliul Baroului București, lector al Institutului Național de Pregătire și Perfecționare a Avocaților (INPPA), formator în cadrul Institutului Notarial Român (INR), membru în Consiliul Științific al Institutului Național de Pregătire a Practicienilor în Insolvență (INPPI), arbitru la Curtea de Arbitraj Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României, arbitru la Curtea de Arbitraj Comercial București de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a Municipiului București și conciliator în *Corpul Conciliatorilor Centrului de soluționare alternativă a litigiilor în domeniul bancar (CSALB)*.

Dintre cele mai importante lucrări publicate, amintim: *Drept comercial*, șase ediții, Ed. Hamangiu, București (2012, 2015, 2018, 2021, 2023, 2025); *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie, jurisprudență, modele* (coautor), două ediții, Ed. Hamangiu, București (2020, 2022); *Codul insolvenței comentat* (coautor), două ediții, Ed. Universul Juridic, București (2014, 2017); *Tratat practic de insolvență* (coautor), ed. a 2-a (coord. R. Bufan, A. Deli-Diaconescu, M. Sărăcuț), Ed. Hamangiu, București, 2022; *Tratat practic de insolvență* (coautor), (coord. R. Bufan), Ed. Hamangiu, București, 2014; *Dreptul contractelor civile și comerciale în reglementarea noului Cod civil* (coautor), Ed. Hamangiu, București, 2013; *Contracte civile și comerciale* (coautor), Ed. Hamangiu, București, 2008; *Drept bancar*, Ed. Universul Juridic, București, 2011; *Dreptul asigurărilor*, ed. a 5-a, Ed. Hamangiu, București, 2021; *Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței* (coautor), ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, București, 2008.

**Gabriela FIERBINȚEANU** este doctor în drept al Universității „Nicolae Titulescu” din București, cu teza de doctorat „Insolvența transfrontalieră” (sub coordonarea Prof. univ. dr. Stanciu D. Cârpenaru), asistent universitar la Facultatea de Drept, Universitatea „Nicolae Titulescu” din București, la disciplinele Drept comercial și Drept civil. Își desfășoară activitatea în cadrul Ministerului Afacerilor Externe, Reprezentanța Permanentă a României la Uniunea Europeană, Secția Justiție. Anterior detașării sale în Ministerul Afacerilor Externe a activat în cadrul Oficiului Național al Registrului Comerțului, instituție publică organizată în subordinea Ministerului Justiției, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, coordonând Serviciul Buletinul Procedurilor de Insolvență, respectiv Serviciul Biroul Unic.

A publicat articole în reviste de specialitate și a participat la numeroase conferințe și sesiuni de comunicări științifice interne și internaționale în domeniul dreptului afacerilor. Este coautor al lucrării *Dreptul contractelor civile și comerciale. Teorie, jurisprudență, modele*, două ediții, Ed. Hamangiu, București (2020, 2022).

## NOTĂ ASUPRA EDIȚIEI

Prezenta lucrare abordează contractele speciale reglementate de noul Cod civil, dar și principalele contracte tratate în diferite legi speciale. În mod voit au fost avute în vedere *contractele civile și comerciale*, deoarece, deși unele dintre acestea (cum ar fi, spre exemplu, *comisionul* sau *consignația*) au beneficiat de atenția legiuitorului, care le-a consacrat un loc aparte în sistemul unitar de reglementare introdus de Codul civil, ele sunt utilizate preponderent în raporturi juridice *comerciale* sau la care participă profesioniști, titulari ai întreprinderilor comerciale. În consecință, cât timp relațiile comerciale își manifestă explicit prezența de necontestat în realitatea economico-juridică, contractele care au legătură cu acestea nu vor putea avea o altă natură decât cea exprimată de operațiunea juridică, obiect al unor asemenea contracte.

De altfel, analiza integrată a contractelor civile și a celor comerciale, abordate unitar, în cadrul aceleiași lucrări, reprezintă o practică obișnuită în literatura juridică europeană, rafturile librăriilor găzduind numeroase asemenea cărți, unele având deja 10, 15 sau chiar mai multe ediții. Pentru dinamica lume capitalistă, abordări de acest gen sunt cât se poate de firești, dată fiind multitudinea de contracte care se fac și se desfac în fiecare zi și având în vedere că profesioniștii dreptului – avocații, în special – sunt obligați să fie permanent la curent cu regulile aplicabile în toate tipurile de contracte și să cunoască, în egală măsură, drepturile și obligațiile vânzătorilor, locatarilor, donatorilor, francizaților, transportatorilor, asiguraților, consignatarilor, agenților, comodatariilor etc.

Cu toate că practica dreptului și practicile de afaceri în România nu sunt cu nimic diferite față de alte țări europene, în literatura juridică română sunt puține lucrările care tratează la comun materia contractelor. Cartea marilor Profesori Francisc Deak și Stanciu D. Cărpenaru, *Contracte civile și comerciale* (Ed. Lumina Lex, 1993), reprezintă prima lucrare de acest gen, urmată de o altă inițiativă a Profesorului Cărpenaru – *Contracte civile și comerciale, cu modificările aduse de Codul civil din 2009* (autori St.D. Cărpenaru, L. Stănculescu, V. Nemeș – Ed. Hamangiu, 2009), apoi de singura lucrare apărută după intrarea în vigoare a noului Cod civil – *Dreptul contractelor civile și comerciale* (autori L. Stănculescu și V. Nemeș – Ed. Hamangiu, 2013). Așadar, cu puține excepții, majoritatea autorilor români au preferat în continuare analiza monodisciplinară (fie civilă, fie comercială), care, în opinia noastră, răspunde mai degrabă unor exigențe universitare decât cerințelor din practica dreptului.

Prin volumul de informație pe care îl aduce, dar și prin modalitatea graduală în care este structurată, această carte se adresează, în același timp, dar în mod diferit, unor destinatari distincți, situați pe alte paliere ca nivel de cunoaștere: pe un prim palier sunt cei aflați la început de drum, care studiază materia contractelor, iar, pe un palier superior, sunt profesioniștii, cei care negociază, întocmesc și utilizează curent în activitatea lor instrumentele contractuale. De aceea, analiza teoretică este sistematizată (inclusiv grafic, vizual) pe două niveluri: cu un font mai mare este prezentată informația de bază, necesară pentru o primă inițiere în materia contractelor, apoi, pe al doilea nivel, cu un font mai mic, este redată analiza aprofundată, cu numeroase exemple, interpretări, legislație conexă, întrebări și rezolvări care, îndeobște, depășesc rigorile unui curs universitar, ele fiind destinate în special practicienilor.

Lucrarea valorifică preocupările științifice relevante în materie (articole, monografii, cursuri, tratate), precum și o jurisprudență bogată și atent selecționată (atât decizii ale instanțelor europene, cât și ale instanțelor autohtone – preponderent soluții pronunțate după intrarea în vigoare a noului Cod civil). Autorii au dorit să ofere cât mai multe exemple din practica instanțelor, acoperind o arie vastă – de la definițiile unor termeni, reflectate în hotărârile judecătorești, până la prezentarea mai multor soluții contradictorii pe aceeași problemă de drept.

Ei înșiși practicieni cu experiență, au identificat și dezbătut, de asemenea, numeroase chestiuni de finețe din practica contractelor, le-au comentat, le-au nuanțat cu interpretările instanțelor, iar acolo unde au avut opinii divergente, le-au expus punctual, prin note de autor. Practica judiciară a fost selectată din sute de spețe, fiind redată doar fragmente relevante, adaptate strict la problemele dezbătute, aceste fragmente fiind adeseori prelucrate, reformulate pentru o mai bună înțelegere, fără a altera însă raționamentele originare.

În fine, pentru cei care vor dori să aibă la îndemână și exemple concrete, la finalul lucrării a fost adăugat și un set cu *modele de contracte*, ce pot servi ca punct de plecare în redactarea propriilor documente personalizate.

Parcursul acestei cărți este unul îndelungat, pentru că vorbim despre un proiect care s-a format și s-a transformat de mai multe ori în decursul timpului. Demersul autorilor, început acum mai bine de nouă ani, s-a materializat într-o primă ediție, publicată în primăvara anului 2020, al cărei tiraj s-a epuizat în integralitate. Încurajați de acest răspuns al cititorilor, autorii și-au intensificat munca și eforturile de cercetare, oferindu-ne o a doua ediție revizuită și adăugită, al cărei volum de informație aproape s-a dublat.

Cea mai consistentă parte a adăugirilor pe care le-a adus ediția a doua a venit din analiza jurisprudenței, autorii valorificând și introducând în total peste 1.300 de fragmente extrase din practica judiciară. De asemenea, au fost asimilate și integrate problemele și soluțiile dezbătute în doctrina juridică a ultimilor ani, precum și toate modificările legislative intervenite.

Rezultatul de până acum, după tot acest parcurs, este unul impresionant: suntem în prezența uneia dintre cele mai ample cărți juridice – ca volum și ca densitate de informație – publicate în România. Cu toate acestea, o lucrare de acest gen cu greu ar putea fi considerată încheiată și, cu atât mai puțin, completă.

Dinamica relațiilor contractuale și tot contenciosul pe care acestea îl generează impun, în mod firesc, actualizări și completări periodice și, astfel, noi ediții ale unei lucrări care tratează o tematică atât de diversă. În scopul unei lecturi mai facile și practice, ediția a treia a lucrării propune cititorilor o împărțire pe trei volume, fiecare volum urmând să cuprindă o serie de contracte ce valorifică legături practice și de conținut între acestea.

Pe lângă aceste modificări de formă, ediția a treia a lucrării cuprinde și o structurare mai compactă a explicațiilor autorilor, alături de valorificarea analizei celor mai relevante decizii din practică (cu precădere, spețe recente – 2024, 2025). De asemenea, au fost asimilate și integrate problemele și soluțiile dezbătute în doctrina juridică a ultimilor ani, precum și toate modificările legislative intervenite în materie.

**Doru Pădurariu,**  
Directorul Editurii Hamangiu

## Secțiunea a 4-a. Caractere juridice

7. Caracterele juridice ale locațiunii nu prezintă aspecte deosebite față de celelalte contracte reglementate de Codul civil. În consecință, locațiunea este un contract consensual, bilateral, cu titlu oneros, în principiu comutativ, cu executare succesivă, translativ de folosință<sup>1</sup>.

a) Locațiunea este un contract *consensual*, care se încheie prin simplul acord de voință al părților (fără vreo altă formalitate). Potrivit art. 1781 C. civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. Nu este necesară forma scrisă sau îndeplinirea vreunei alte solemnități nici când locațiunea poartă asupra unui bun imobil, deoarece prin această specie de contracte se transmite doar folosința, nu și proprietatea. Prin urmare, legea nu condiționează validitatea contractului de *forma scrisă* a acestuia, situația în care părțile încheie contractul într-o asemenea formă fiind utilă exclusiv probei. Se cuvine a adăuga totuși, astfel cum s-a arătat și în doctrină, că, în anumite cazuri, locațiunea bunurilor aflate în domeniul public sau în domeniul statului și unităților administrativ-teritoriale este supusă unei proceduri particulare<sup>2</sup>.



În jurisprudență s-a statuat că nu există nicio normă care să stabilească, în chip neîndoielnic, obligația încheierii într-o formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, a contractului de locațiune/închiriere (*Trib. București, dec. nr. 1480 din 2021, www.rolii.ro*).



De aceea, se consideră că inclusiv notificările/comunicările între părți pot fi făcute pe orice cale, iar dacă prin contract s-a prevăzut o anumită formă, se apreciază a fi instituită pentru a proteja drepturile destinatarului notificării. Însă, în măsura în care destinatarul a luat cunoștință de notificarea comunicată prin altă modalitate, recunoscându-i efectele, acestea nu pot fi înlăturate întrucât, prin chiar acordul lor de voință, părțile au agreeat o altă formă de comunicare (*I.C.C.J., s. a II-a civ., dec. nr. 2007/2024, www.scj.ro*).



Forma scrisă a locațiunii servește la înregistrarea contractului în evidențele fiscale în vederea stabilirii prelevărilor fiscale aferente, mai ales în acele situații în care locatorul este o persoană fizică sau o entitate nesupusă obligației de ținere a registrelor contabile. Pe același considerent, chiar dacă ambele părți sunt subiecte supuse obligației de ținere a evidențelor contabile, forma scrisă facilitează operațiunea de deducere fiscală a locatarului cu sumele achitate drept preț al chiriei, iar pentru locator, constituie document justificativ privind încasarea plății și stabilirea masei impozabile, știut fiind că pentru locator, chiria reprezintă un venit.

<sup>1</sup> A se vedea F. MOȚIU, *Contractele speciale. Curs universitar*, ed. a 8-a, revizuită și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2020, p. 166, I. POPA, *op. cit.*, p. 384-385.

<sup>2</sup> R. DINCĂ, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 167.

Tot astfel, potrivit art. 1798 și art. 1809 C. civ., contractele de locațiune înregistrate la administrația financiară constituie *titluri executorii* cu privire la plata chiriei și restituirea bunului/bunurilor închiriate.

**b)** Locațiunea este un contract *bilateral (sinalagmatic)*, întrucât creează obligații reciproce și interdependente pentru ambele părți contractante. Obligația principală a locatorului este să asigure folosința temporară a lucrului, iar locatarul se obligă să plătească prețul folosinței bunului, denumit chirie.

**c)** Locațiunea este un contract *cu titlu oneros*, transmiterea folosinței bunului efectuându-se în schimbul unui preț (chiria). Caracterul oneros al locațiunii este de esența acestui contract, deosebindu-l fundamental de comodat, în cazul căruia o parte, numită comodant, remite un bun mobil sau imobil celeilalte părți, numite comodatari, pentru a se folosi de acest bun, cu titlu gratuit. Dacă folosința unui lucru se transmite *cu titlu gratuit*, contractul este nul ca locațiune, dar poate fi valabil ca un *împrumut de folosință*, dacă lucrul s-a predat (comodatul fiind un contract real) și dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții de validitate, aplicându-se condițiile conversiunii prevăzute de art. 1260 C. civ.<sup>1</sup>

**d)** Locațiunea este un contract, în principiu, *comutativ*, deoarece părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor încă de la momentul încheierii contractului. *Ca excepție*, este posibil ca întinderea obligației de plată a prețului să fie determinată de factori variabili, imprimând contractului atenuarea caracterului comutativ al locațiunii.



Spre exemplu, în cazul locațiunii spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist, cuantumul chiriei poate fi raportat la profitul profesionistului care poate fluctua sau, în situația contractului de arendare, prețul se poate stabili prin raportare la o parte din recoltă, iar aceasta nu se obține în cantitatea preconizată. Cu toate acestea, situații precum cele de mai sus nu transformă locațiunea în contract aleatoriu, deoarece astfel de ipoteze constituie repere/criterii privind determinarea prețului chiriei.

**e)** Locațiunea este un contract *cu executare succesivă*, obligația de plată a chiriei, cât și obligația de a asigura folosința bunului fiind, în principiu, prestații *cu executare succesivă*. Obligația locatorului de a asigura folosința bunului este o obligație continuă, care revine acestuia pe tot parcursul contractului, chiar dacă obligația de plată a chiriei s-ar executa printr-o singură prestație. Și în acest caz, contractul își menține caracterul de a fi cu executare succesivă.

**f)** Locațiunea este un contract *translativ de folosință (nu se transmite un drept de proprietate sau un alt drept real)*, *riscul pieririi fortuite* a bunului fiind suportat de proprietar, care nu trebuie să fie în același timp și locatorul bunului, astfel cum arătam. Dreptul de a folosi bunul este un drept de creanță, are caracter mobilier, chiar dacă obiectul locațiunii este un imobil, temporar, susceptibil de gaj sau de ipotecă mobilieră și va putea fi transmis atât *inter vivos*, cât și *mortis causa*<sup>2</sup>. Reamintim faptul că, spre exemplu, dreptul de a folosi bunul și dreptul de a încasa chiria pentru bunul dat în locațiune sunt drepturi de creanță din categoria

<sup>1</sup> Pe larg despre conversiunea actului juridic, a se vedea G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, *Curs de drept civil. Partea generală*, ed. a 3-a, Ed. Hamangiu, București, 2021, p. 323 și urm.

<sup>2</sup> G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *Fișe de drept civil. Vol. 2. Obligațiile. Contractele. Moștenirea*, ed. a 9-a, Ed. Hamangiu, București, 2025, p. 489.

drepturilor patrimoniale, având ca izvor contractul de locațiune. Dreptul de a folosi bunul în baza unui contract de locațiune nu trebuie confundat însă cu dreptul uzufructuarului. Este adevărat că acesta din urmă are, de asemenea, dreptul de a stăpâni și de a folosi bunul, însă de această dată suntem în prezența unui drept real, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată. În ceea ce privește locatarul bunului, acesta este un simplu *detentor precar*, art. 918 alin. (1) lit. a) C. civ. stipulând că nu constituie posesie stăpânirea unui bun de către un detentor precar, precum locatarul.

În fine, după cum se observă din practica raporturilor locative, contractul de locațiune, de principiu, este un *contract negociat*.

### **Secțiunea a 5-a. Condiții de validitate**

**8.** Contractul de locațiune prezintă anumite particularități pe care le vom analiza în cele ce urmează, în materie de consimțământ, capacitatea părților, obiect și forma contractului.

#### **§1. Consimțământul părților**

**9.** Trebuie menționat că părți în contractul de locațiune pot fi orice persoane fizice sau juridice, fără să se ceară o calitate anume, nici măcar de proprietar, întrucât locațiunea nu este translativă de proprietate. Totuși, în cazul *locatorului profesionist*, a cărui activitate principală constă din închiriere, acesta va trebui să obțină toate autorizațiile/avizele/aprobării necesare desfășurării unor astfel de operațiuni ca întreprindere (art. 3 C. civ.).



Un astfel de caz este cel privind *închirierea de autovehicule (rent a car)*, unde nu e suficientă includerea în obiectul de activitate a operațiunilor de închiriere autovehicule (Cod CAEN 7711), ci trebuie îndeplinite și cerințele Legii nr. 38/2003 privind transportul în regim de taxi și în regim de închiriere, precum și cele ale Ordinului nr. 356/2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 38/2003<sup>1</sup>.

Potrivit art. 1781 C. civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. Este evident că prevederea nu lipsește de conținut dispozițiile art. 1179 C. civ., care reglementează condițiile esențiale pentru validitatea contractului, în privința capacității, obiectului, cauzei și formei acestuia, ci subliniază o dată în plus caracterul consensual al acestui contract. Trebuie clarificat, de asemenea, faptul că validitatea contractului de locațiune și obligația de înregistrare a acestuia la organele fiscale sunt chestiuni distincte, neînregistrarea acestuia conducând exclusiv la pierderea caracterului de titlu executoriu, fără a afecta validitatea contractului.

<sup>1</sup> A se vedea și Trib. Timiș, dec. nr. 1173/2020. Această soluție reprezintă opinia majoritară pronunțată într-o speță în care miza era plata despăgubirilor de asigurare. Ne însușim întrutotul considerentele acesteia, cel puțin din perspectiva condițiilor pe care trebuie să le îndeplinească astfel de entități pentru a putea desfășura activități de comerț cu închirierea de mașini.

**10.** În legătură cu consimțământul părților la încheierea contractului, se impun anumite precizări cu privire la situația bunului aflat în *coproprietate*. Astfel, potrivit art. 641 C. civ., actele de administrare, precum încheierea sau denunțarea unor contracte de locațiune, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea, cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți. De asemenea, actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari nu vor putea fi efectuate decât cu acordul acestuia.

**11.** Coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței să suplimenteze acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului. Orice acte juridice de dispoziție cu privire la bunul comun, actele de folosință cu titlu gratuit, cesiunile de venituri imobiliare și locațiunile încheiate pe termen mai mare de 3 ani, precum și actele care urmăresc exclusiv înfrumusețarea bunului nu se pot încheia decât cu acordul tuturor coproprietarilor. De asemenea, orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziție.

**12.** În conformitate cu art. 642 C. civ., sancțiunea nerespectării acestor reguli este *inopozabilitatea contractului de locațiune față de coproprietarii care nu au consimțit* la încheierea lui. Aceștia vor avea la îndemână împotriva locatarului o *acțiune posesorie*, o *acțiune în evacuare* sau, după caz, o *acțiune în revendicare*. Articolul 644 C. civ. permite însă o derogare de la dispozițiile stipulate de art. 641 C. civ., prin utilizarea unui contract de administrare a coproprietății încheiat cu acordul tuturor coproprietarilor.

Potrivit literaturii de specialitate, în cazul în care contractul s-a încheiat pe o durată mai mare de 3 ani cu acordul coproprietarilor ce dețin împreună majoritatea cotelor-părți, locațiunea va produce efecte pentru o perioadă de 3 ani și față de coproprietarii care nu au consimțit la încheierea ei<sup>1</sup>.

**13.** În materie de *imobile cu destinație de locuință*, vor fi avute în vedere și dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor<sup>2</sup>.



Pronunțându-se asupra valabilității unui contract de închiriere a unor spații comune aparținând mai multor proprietari de apartamente, Tribunalul a reținut ca fiind întemeiat capătul de cerere privitor la nulitatea contractului de închiriere încheiat, raportat la dispozițiile art. 41 din Legea nr. 230/2007. Art. 41 din Legea nr. 230/2007 instituie obligația obținerii în prealabil a acordului tuturor apartamentelor afectate, în cazul contractării unor spații pentru *publicitate de tip mesh* amplasate pe fațada blocurilor de locuințe. Această condiție reprezintă o cerință suplimentară de valabilitate a acordului dat prin contractul de închiriere, cerință impusă expres de lege. În lipsa stipulării exprese a nulității, Tribunalul a reținut totuși că norma nu poate duce decât la o cauză de nulitate, una de natură relativă și cu privire la care trebuie să se facă dovada vătămării. Or, în cauză, vătămarea intereselor

<sup>1</sup> G. BOROI, C.A. ANGHELESCU, I. NICOLAE, *op. cit.*, vol. 2, p. 491.

<sup>2</sup> M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018.

apelanților reiese din însăși situația de fapt, pârâta-intimată afirmând doar că reclamanții nu locuiesc efectiv în apartamentul în cauză. Or, vătămarea se apreciază în concret, însă și prin raportare la destinația bunului afectat de efectele contractului în cauză. Cum nu se neagă destinația de locuință a apartamentului în cauză, este evident faptul că obturarea luminii naturale cu privire la camerele amplasate pe fațada blocului reprezintă o vătămare suficientă pentru a reține incidența în cauză a dispozițiilor citate mai sus. În plus, faptul că până la acest moment nu s-a locuit în apartamentul reclamanților nu face să lipsească interesul promovării acțiunii, în condițiile în care locuirea acestuia poate fi reluată oricând, fie de reclamanți, fie de persoane interesate, de exemplu prin închirierea bunului (*Trib. București, s. a IV-a civ., dec. civ. nr. 1551 A din 15 aprilie 2016, www.idrept.ro*).

**N.A.:** *Potrivit prevederilor Legii nr. 230/2007 (menținute și prin Legea nr. 196/2018), contractul de închiriere se perfectează cu asociația de proprietari, aceasta fiind parte în contract, dar este necesar și acordul proprietarilor din condominiu. În atare situație, soluția instanței este discutabilă, știut fiind faptul că nulitatea relativă nu poate fi invocată decât de partea contractantă. Situația diferă însă atunci când vătămarea privește viața sau sănătatea ori integritatea corporală a proprietarului afectat, cum este cazul amplasării de antene, dispozitive etc. nocive pentru sănătatea persoanelor fizice prin undele/radiațiile pe care le propagă. Aceasta, întrucât, chiar dacă privește o persoană sau un număr restrâns de persoane, vătămarile corporale, atingerile aduse vieții/sănătății omului sunt de ordine publică, fiind deci de interes general, putând fi invocate oricând și de orice persoană interesată.*

**14.** O altă situație particulară care privește consimțământul necesar încheierii contractului de locațiune o reprezintă cea a *bunurilor comune ale soților*, mai exact a actelor de folosință, administrare și conservare cu privire la *bunurile comune în devălmășie* ale soților. În acest sens, art. 345 alin. (2) C. civ. prevede dreptul fiecărui soț de a încheia singur *acte de conservare, acte de administrare* cu privire la oricare dintre bunurile comune, precum și acte de dobândire a bunurilor comune. Trebuie însă adăugat că și în această ipoteză rămân aplicabile dispozițiile art. 322 C. civ. și insistăm cu precădere asupra alineatului (1) al acestui articol, în sensul că, fără consimțământul scris al celuilalt soț, niciunul dintre soți, chiar dacă este proprietar exclusiv, nu poate dispune de drepturile asupra *locuinței familiei* și nici nu poate încheia acte prin care ar fi afectată folosința acesteia.

**15.** Reguli speciale sunt prevăzute de lege și în materia societăților comerciale, decizia care privește *închirierea unei unități a societății comerciale pe acțiuni* fiind de competența adunării generale ordinare potrivit art. 111 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 31/1990 privind societățile.



Potrivit art. 150 din același act normativ, dacă prin actul constitutiv nu se dispune altfel și sub rezerva dispozițiilor art. 44<sup>1</sup>, sub sancțiunea nulității, administratorul va putea, în nume propriu, să înstrăineze, respectiv să dobândească, bunuri către sau de la societate, având o valoare de peste 10% din valoarea activelor nete ale societății, numai după obținerea aprobării adunării generale extraordinare, în condițiile prevăzute la art. 115. Este necesară aprobarea adunării generale extraordinare și pentru ca directoratul sau consiliul de administrație al societății să încheie

acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic (art. 153<sup>22</sup> din Legea nr. 31/1990).

Cu referire la consimțământul părților contractante, la fel ca orice alt element al locațiunii, acesta trebuie tratat cu bună-credință, în sensul că locatorul nu trebuie să fie proprietarul bunului pe care îl dă în locațiune, fiind suficient să aibă prerogativa transmiterii dreptului de folosință asupra acestuia. Cu toate acestea, în ipoteza în care locatorul pretinde un drept de dispoziție sau doar de folosință și, în această calitate, induce în eroare locatarul, determinându-l să încheie contractul și să plătească un avans al chiriei, săvârșește *infrațiunea de înșelăciune*.



Astfel, s-a reținut că inculpata s-a prezentat într-o calitate falsă, respectiv cea de proprietar al unui apartament pe care în realitate îl închiriasse de la martorul T., a încheiat contracte de închiriere cu persoanele vătămate în aceeași zi, sau la o zi distanță, a obținut sume de bani consistente în virtutea acestor contracte fictive de închiriere și și-a însușit pe nedrept aceste sume de bani, neavând nicio intenție de a preda cheile apartamentului și de a respecta clauzele contractului de închiriere, fiind astfel întrunite elementele constitutive ale infrațiunii de înșelăciune (C.A. Cluj, dec. nr. 835 din 14 iunie 2021, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)).

## §2. Capacitatea părților

**16.** În contractul de locațiune, locatorul poate fi o persoană fizică sau juridică titulară a unui drept care conferă acestuia prerogativa folosinței asupra bunului ce formează obiectul contractului. Este adevărat că locatorul nu trebuie să fie proprietar al bunului, însă va trebui să poată asigura locatarului folosința bunului. Prin urmare, ne aflăm în situația în care cel care are un drept de a folosi bunul se obligă să asigure unei alte persoane posibilitatea de a exercita acel drept<sup>1</sup>. În consecință, acest drept de folosință al locatorului nu trebuie să fie unul personal, deoarece, în acest caz, nu poate fi exercitat de o altă persoană, și anume locatarul.

**17.** Spre exemplu, titularul dreptului de *uz* sau *abitație* nu poate închiria bunul care face obiectul dreptului său, potrivit art. 752 C. civ., pe când proprietarul, uzufructuarul sau chiar locatarul, pot asigura altei persoane folosința bunului. În privința uzufructuarului, art. 715 C. civ. prevede că uzufructuarul are dreptul de a închiria sau, după caz, de a arenda bunul primit în *uzufruct*. Locațiunile de imobile încheiate de uzufructuar, înscrise în cartea funciară, sunt opozabile proprietarului sau moștenitorilor acestuia, după stingerea uzufructului prin decesul sau, după caz, încetarea existenței juridice a uzufructuarului, până la împlinirea termenului lor, dar nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului.

<sup>1</sup> R. DINCĂ, *Contracte civile...*, cit. supra, p. 161.



Într-o cauză practică s-a decis că, întrucât dreptul de uzufruct a fost instituit pentru un termen limitat, doar până la decesul uzufructuarei (locatarul – n.n.), iar la împlinirea termenului, respectiv la decesul uzufructuarei, locațiunea pârâtei a încetat – odată cu stingerea uzufructului. Pentru ca locațiunea încheiată de uzufructuar să fie opozabilă proprietarului și după stingerea uzufructului prin decesul uzufructuarului, trebuia ca locațiunea să fie înscrisă în cartea funciară (*Jud. Craiova, s. civ., sent. civ. nr. 10667/2015, www.idrept.ro*).

**18.** Potrivit art. 1784 alin. (3) C. civ., dacă legea nu dispune altfel, locațiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăși 5 ani. Așadar, când durata contractului este mai mare de 5 ani, *locațiunea este act de dispoziție*, iar părțile trebuie să aibă capacitatea corespunzătoare încheierii unor astfel de acte juridice. Pentru locațiunea încheiată pentru o durată de până la 5 ani inclusiv, locatorul și locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută pentru acte juridice de administrare.

**19.** În situația persoanelor cu *capacitate de exercițiu restrânsă*, care încheie fără încuviințarea ocrotitorului legal și a instanței de tutelă un contract de locațiune pe o durată mai mare de 5 ani, durata contractului se va reduce la 5 ani (nulitate parțială și virtuală)<sup>1</sup>. În privința locațiunii sunt aplicabile și *incapacitățile speciale* din materia vânzării, astfel cum se arată în conținutul art. 1784 C. civ., norma trimițând la textul art. 1654 și art. 1655 și indicând aplicarea prin analogie a dispozițiilor art. 1653 C. civ., inclusiv atunci când există litigiu cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului ce urmează a face obiectul locațiunii.



Astfel, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență sunt incapabili de a lua în locațiune bunuri asupra cărora există litigii începute și neterminate de competența instanței în circumscripția căreia își desfășoară activitatea. De asemenea, cu aplicarea art. 1655 C. civ., nu pot avea calitate de locator în privința unui bun al lor sau pentru o chirie provenită din exploatarea sau vânzarea unor bunuri pe care le administrează sau asupra cărora poartă drepturile incluse într-un patrimoniu pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează, mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le dea în locațiune, părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă, funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile locațiunii încheiate prin intermediul lor.



Cât privește calitatea celor vizați de incapacitățile speciale, întrucât textul nu distinge, Înalta Curte de Casație și Justiție a statuat că acestea se aplică deopotrivă persoanelor fizice și persoanelor juridice (*I.C.C.J., s. cont. adm. și fisc., dec. nr. 2243/2023, www.scj.ro*).

<sup>1</sup> Pentru opinia potrivit căreia *numai locatorul trebuie să aibă capacitate de dispoziție* la încheierea locațiunilor ce depășesc 5 ani, deoarece pentru locator închirierea este întotdeauna un act de administrare (indiferent de durată), a se vedea L. STĂNCIULESCU, *op. cit.*, p. 342; M.-L. BELU-MAGDO, *Locațiunea în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 16, F. MOȚIU, *Contractele speciale în noul Cod civil*, ed. a 3-a, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 154.

### §3. Obiectul contractului

**20.** Păstrând dihotomia Codului civil (art. 1225), obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea folosinței unui bun/unor bunuri în schimbul plății unui preț al folosinței. Drept urmare, contractul de locațiune are un obiect dublu, și anume *lucrul* transmis și *chiria* de plată.

#### 3.1. Lucrul închiriat

**21.** *Lucrul* a cărui folosință a fost închiriată poate fi mobil sau imobil, corporal sau incorporeal. În acest sens, se prevede că locațiunea poate avea ca obiect orice bun mobil sau imobil, dacă dintr-o dispoziție legală sau din natura bunului nu rezultă contrariul (art. 1779 C. civ.). Esențial pentru contractul de locațiune este ca bunul să nu se consume prin folosință, deoarece locatarul are ca obligație restituirea acestuia. Înseamnă că obiect al locațiunii îl pot forma bunurile *nefungibile* (individual-determinate) după natura lor sau după voința părților<sup>1</sup>.

Potrivit art. 1228 C. civ., *lucrul* viitoare pot forma obiectul unei locațiuni, cu excepția bunurilor dintr-o moștenire nedeschisă (deoarece pactele asupra unei succesiuni viitoare sunt prohibite de lege).

Precizăm și faptul că, deși unele *bunuri sunt inalienabile* (fac parte din *domeniul public*), adică nu pot reprezenta obiectul unui act juridic de înstrăinare, în principiu pot face obiectul contractului de locațiune, deoarece inalienabilitatea nu presupune *per se* scoaterea acestor bunuri din circuitul civil.

În concret, în ceea ce privește *bunurile din domeniul public*, persoanele fizice sau juridice pot primi în *concesiune*, pot închiria sau pot primi în folosință gratuită asemenea bunuri. Conform art. 861 alin. (3) C. civ., în condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate. Referitor la dreptul de folosință asupra bunurilor proprietate publică, este important de reținut că acesta se acordă, cu titlu gratuit, pe termen limitat, în favoarea instituțiilor de utilitate publică [art. 874 alin. (1) C. civ.].

De asemenea, în Codul administrativ este reglementată atât închirierea bunurilor din domeniul public al statului, conform art. 332 și urm., cât și închirierea bunurilor din domeniul privat al statului/al unităților administrativ-teritoriale, conform art. 362 alin. (1).



Din această perspectivă, într-un caz determinat s-a stabilit că, având în vedere că este vorba despre domeniul privat [raportat la obiectul contractului specificat în contract (respectiv pajiști aflate în domeniul privat al comunei)], și nu despre domeniul public, nu se poate reține caracterul de *contract administrativ* al contractului de închiriere dintre părți, ci acela de contract civil (C.A. Oradea, s. a II-a civ., cont. adm. și fisc., dec. nr. 621/R din 17 martie 2017, www.idrept.ro).

**22.** În cazul în care s-ar închiria un lucru cu personalul de deservire, de exemplu un utilaj împreună cu operatorul său, *contractul este mixt*: locațiune în privința utilajului și *prestare de servicii* în privința operatorului acestuia.

<sup>1</sup> A se vedea și I. POPA, *op. cit.*, p. 388.



Practica însă nu operează cu această distincție, de regulă fiind încheiate contracte de închiriere de utilaje, în marea majoritate a cazurilor, cu deservent, care are un contract de muncă cu locatorul.

Astfel, în jurisprudență s-a subliniat că „rezultă cu claritate faptul că părțile au încheiat un contract de închiriere. Legea nu prevede faptul că folosința bunului se face personal de chiriaș, în sensul că numai acesta poate să-l manevreze pentru a ne găsi în fața unui contract de închiriere. Chiriașul a închiriat utilaje speciale, împreună cu deservenții acestora, deoarece aceste utilaje necesită personal special pregătit în manevrarea lor pentru a putea fi folosite de chiriaș în vederea realizării scopului urmărit de el. Dreptul de folosință asupra bunului închiriat nu presupune neapărat un contact direct și exclusiv între chiriaș și bun, ci posibilitatea de a-l folosi pentru realizarea scopului urmărit de el la data încheierii contractului” (C.A. Pitești s. a II-a civ. cont. adm. și fisc., dec. nr. 170 din 6 aprilie 2021, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)).

**N.A.** Se mai practică și contractele de manoperă/inchiriere manoperă prin care se urmărește folosirea personalului unei societăți comerciale pentru efectuarea unor categorii de lucrări cu tot cu utilajele aferente.



Totodată, în jurisprudență s-a decis că simpla deservire de angajații societății a utilajelor închiriate și asigurarea combustibilului nu este de natură a schimba caracterul juridic al contractului, acesta fiind unul de închiriere și nu de prestări servicii, motiv pentru care intimata SC (...) SRL (locatară – n.n.) nu avea obligația de a declara subcontractanții (C.A. Timișoara, dec. nr. 612 din 10 mai 2021, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)).

**23.** Locațiunea poate avea ca obiect și o *universalitate de fapt*, caz în care bunurile care alcătuiesc universalitatea pot fi consumptibile, fără însă ca universalitatea să aibă acest caracter.

De asemenea, legea reglementează și locațiunea *fondului de comerț* (se poate da în locațiune întreg fondul de comerț sau doar anumite bunuri ale acestuia). Locatarul va putea exercita comerțul sub firmă proprie, pe care o va atașa fondului de comerț închiriat, sau va putea să continue activitatea sub firma anterioară, adică a locatorului, cu condiția menționării în cuprinsul acelei firme a calității sale de succesori, păstrarea firmei precedente fiind permisă societății pe acțiuni, în comandită pe acțiuni sau societății cu răspundere limitată, fără cerința menționării raportului de succesiune.

Se impune a fi reținut că, potrivit art. 103 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 265/2022, trebuie înregistrate în registrul comerțului: donația, vânzarea, locațiunea, ipoteca mobilă asupra fondului de comerț, actele de adjudecare, de executare silită și de transmitere pe cale succesorală, însoțite de documentele prevăzute de lege, precum și orice alt act prin care se aduc modificări înregistrărilor în registrul comerțului privind fondul de comerț<sup>1</sup>.

Tot astfel, legea prevede [art. 1896 alin. (3) civ.] că aporiturilor aduse într-o societate comercială cu titlu de folosință li se aplică regulile de la locațiune.

<sup>1</sup> Pe larg despre *locațiunea fondului de comerț*, a se vedea V. NEMEȘ, *Drept comercial*, ed. a 6-a, Ed. Hamangiu, București, 2025, p. 80.

### 3.2. Chiria

**24. Chiria** este prețul plătit de locatar pentru folosința lucrului închiriat. Potrivit legii, chiria poate consta într-o *sumă de bani* sau orice alte *bunuri sau prestații* [art. 1780 alin. (1) C. civ.]. Aceasta poate să fie *unică* (globală), stabilită pe unități de timp sau prin raportare la un anumit element (*cota din profitul semestrial al locatarului profesionist*).



Din punctul de vedere al întinderii prețului, merită a fi precizat că, în practică, s-a stabilit că eventuala inexistență a unui preț serios nu poate fi invocată de către un terț față de contractul de închiriere, iar existența unui preț chiar și de 2-3 ori mai mare decât prețul pieței nu reprezintă o cauză de nevalabilitate a contractului de închiriere, ci este consecința libertății economice a părților contractante (*Jud. București Sector 1, s. a II-a civ., sent. civ. nr. 3383/2024, www.rejust.ro*).

Regulile privind stabilirea prețului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, pentru stabilirea chiriei după cum prevede art. 1780 alin. (2) C. civ., astfel că, indiferent dacă este stabilită în bani, bunuri sau alte prestații, chiria trebuie să fie determinată sau cel puțin determinabilă la momentul încheierii contractului (putând fi lăsată și la aprecierea unui terț ales de părți) și să nu fie fictivă, ci sinceră și serioasă, stabilită cu intenția de a o plăti.



Din această perspectivă, în practică, pentru valabilitatea plății chiriei, s-a recunoscut inclusiv recurgerea la mecanismul promisiunii faptei altuia (art. 1283 C. civ.), în sensul că persoana prejudiciată a promis reclamantei că pârâta societate de asigurare va plăti chiria (*Jud. București, Sector 5, sent. civ. 3298/2023, www.rejust.ro*).



Nu excludem, în același sens pronunțându-se și doctrina<sup>1</sup>, aplicarea *teoriei impreviziunii*, având drept consecință posibilitatea de recalculare a chiriei în funcție de rata inflației atunci când părțile nu au putut prevedea la momentul încheierii contractului instabilitatea valorică a monedei în care s-a stabilit plata prețului folosinței. Cu atât mai mult ar fi de dorit ca părțile să prevadă în contract posibilitatea de majorare a chiriei cu indicii inflației pe parcursul executării contractului, sau cu prețul chiriei, practicat în zonă/pe piață, pentru bunuri similare.



Cu specială privire asupra stării de pandemie, relativ la recalcularea chiriei, s-a statuat că, întrucât obligația de plată a chiriei, asumată de către locatar prin contractul de închiriere, nu a devenit excesiv de oneroasă și vădit injustă ca urmare a evenimentului imprevizibil apărut pe parcursul derulării contractului, respectiv pandemia Sars-Cov-2, iar reclamanta nu a inițiat nicio negociere cu pârâțul pentru ajustarea chiriei în contextul restricțiilor impuse de măsurile luate de autorități pentru prevenirea infecției cu Covid 19, tribunalul a apreciat că nu sunt îndeplinite, cumulativ, condițiile prevăzute de art. 1271 alin. (2) și (3) C. civ. pentru a se constata intervenită *impreviziunea* și a se dispune *adaptarea contractului* în modalitatea

<sup>1</sup> FL. A. BAIAS, E. CHELARU, R. CONSTANTINOVICI, I. MACOVEI (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 1815.

solicitată de către reclamantă (Trib. București, dec. nr. 1741 din 23 iunie 2021, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)).

#### §4. Forma contractului de locațiune

**25.** Locațiunea este, în principiu, un contract *consensual* și, deci, se încheie valabil prin simplul acord de voințe al părților (fără vreo altă formalitate), încheierea sa în formă scrisă fiind necesară pentru proba contractului.



Cu privire la o ipoteză factuală de acest gen, s-a decis că, deși între părți nu există un contract de închiriere scris, prin acceptarea de către locator a utilizării locuinței de către chiriași în schimbul unui preț, conform fișei de calcul întocmite între aceștia a luat naștere un contract de închiriere (în sens de *negotium – n.n.*). Astfel, s-a reținut că sunt neîntemeiate susținerile locatorului potrivit cărora pârâta deține imobilul în lipsa oricărui titlu, așa încât cererea de *evacuare* a fost respinsă, în mod corect, ca neîntemeiată (Trib. București dec. nr. 2356 din 15 octombrie 2020, [www.rolii.ro](http://www.rolii.ro)).

**26.** Potrivit legii, anumite efecte care privesc executarea sau opozabilitatea acestui contract sunt condiționate de formalități care însă nu afectează valabilitatea sa. În ceea ce privește caracterul de *titlu executoriu*, reglementarea legală are în vedere două situații, și anume obligația de plată a chiriei și obligația de restituire a bunului. Condițiile impuse de lege pentru ca în ambele ipoteze contractul să poată constitui titlu executoriu sunt, în principiu, identice, și anume încheierea contractului prin înscris sub semnătură privată și înregistrarea acestuia la organele fiscale<sup>1</sup>, respectiv încheierea contractului în formă autentică (art. 1798 C. civ.).

În acest sens, merită a fi amintite dispozițiile art. 83 alin. (6) C. fisc., potrivit cărora contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia, la organul fiscal competent. În situația în care bunul este deținut în comun, prin contractul de închiriere sau, după caz, prin actul de modificare a acestuia, se desemnează proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal care îndeplinește obligația înregistrării contractului încheiat între părți<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> O.P.A.N.A.F. nr. 114 din 21 ianuarie 2019 pentru aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și modelului și conținutului formularului „Cerere de înregistrare a contractelor de locațiune”.

<sup>2</sup> Prevederile art. 83 alin. (6) C. fisc. referitoare la desemnarea proprietarului, uzufructuarului sau altui deținător legal care îndeplinește obligația de înregistrare a contractului de închiriere nu se aplică în cazul contractelor de închiriere, aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2025, precum și în cazul actelor de modificare a acestora, înregistrate la organul fiscal anterior acestei date [art. 133 alin. (29) C. fisc.].



Odată îndeplinite cerințele art. 1798 C. civ., înscrisul este titlu executoriu pentru obligația de plată a chiriei în integralitatea ei, independent de faptul că o parte a acesteia a devenit scadentă anterior momentului înregistrării contractului de locațiune la organele fiscale. Această concluzie reiese din formularea neechivocă a art. 1798 C. civ., care atribuie fără nicio distincție valoare executorie contractului de locațiune în ceea ce privește realizarea obligației de plată a chiriei (*I.C.C.J., Întâlnirea de la Timișoara din 5-6 martie 2020 în materie civilă*<sup>1</sup>).



Tot jurisprudența a statuat că locatorul se află deja în posesia unui titlu executoriu care poate fi pus în executare în privința obligației de plată a chiriei restante, respectiv contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, această împrejurare conduce la lipsa interesului acestuia în promovarea acțiunii de plată a chiriei, deoarece, dacă s-ar admite acțiunea, creditorul ar ajunge să dețină două titluri executorii împotriva aceluiași debitor, astfel că instanța va admite excepția lipsei de interes a capătului de cerere având ca obiect obligarea părții la plata chiriei restante, față de dispozițiile art. 1798 C. civ. (*Jud. Sibiu, s. civ., sent. civ. nr. 705/2024, www.rejust.ro*).

Referitor la obligația de *restituire a bunului* dat în locațiune, în situația contractului încheiat pe durată determinată, art. 1809 C. civ. condiționează, de asemenea, caracterul de titlu executoriu de încheierea contractului în formă autentică sau de încheierea sa sub forma unui înscris sub semnătură privată înregistrat la organele fiscale. Subliniem că în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată constituie titlu executoriu, la expirarea termenului.

**27.** Este important însă ca în aplicarea acestor texte legale, ca drept comun, pentru situația *contractelor de arendare* sau închiriere a locuințelor, să se țină seama de prevederile art. 1778 C. civ. care reglementează raportul dintre norma generală și cea specială, stipulând că dispozițiile secțiunii generale se aplică în mod corespunzător închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte. În același sens, locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist se va supune prevederilor secțiunii generale, precum și dispozițiilor art. 1824 și 1828-1831 C. civ. Caracterul de *titlu executoriu al contractului*, prin prisma aplicării acestor dispoziții, a generat și în practica judiciară dezbateri cu privire la interpretarea și prioritatea normei aplicabile.



Astfel, s-a stabilit că, având în vedere faptul că art. 1809 C. civ. atribuie contractului de închiriere caracterul de titlu executoriu numai pentru situația ajungerii contractului la termen, instanța a apreciat că aceste dispoziții legale nu pot fi extinse, prin analogie, și pentru situația rezilierii contractului, deoarece s-ar adăuga la lege, ceea ce nu este permis. De asemenea, nu poate fi primită nici susținerea creditoarei că prin încetarea pentru viitor, ca efect al rezilierii, existența contractului încetează la expirarea termenului convenit de părți, în înțelesul art. 1809 alin. (1) C. civ., deoarece, conform art. 1554 C. civ., contractul desființat prin rezoluțiune se

<sup>1</sup> În R.R.D.A. nr. 6/2020.

consideră că nu a fost niciodată încheiat în întregul lui, inclusiv sub aspectele duratei contractuale și al ajungerii la termen (*Jud. Cluj-Napoca, înch. civ. nr. 13748/CC din 20 noiembrie 2017*)<sup>1</sup>.

**28.** În privința *opozabilității locațiunii*, conform art. 902 alin. (2) pct. 6 C. civ., locațiunea și *cesiunea de venituri* devin opozabile terțelor persoane exclusiv prin notare în cartea funciară (dacă nu se dovedește că au fost cunoscute pe altă cale, în afara cazului în care din lege rezultă că simpla cunoaștere a acestora nu este suficientă pentru a suplini lipsa de publicitate). Legiuitorul s-a preocupat în mod expres și de situația opozabilității contractului de locațiune față de dobânditorul bunului, stipulând în cadrul art. 1811 C. civ. faptul că 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;

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

**29.** De asemenea, în privința locațiunilor de imobile încheiate de *uzufructuar* și înscrise în cartea funciară, art. 715 alin. (2) C. civ. dispune că acestea vor fi opozabile proprietarului sau moștenitorilor acestuia, după stingerea uzufructului prin decesul sau, după caz, încetarea existenței juridice a uzufructuarului, până la împlinirea termenului lor, dar nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului. Tot astfel, reînnoirile de închirieri de imobile sau de arendări făcute de uzufructuar și înscrise în cartea funciară înainte de expirarea contractelor inițiale sunt opozabile proprietarului și moștenitorilor săi pe o perioadă de cel mult 6 luni ori, după caz, de un an, dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare. În niciun caz locațiunile nu pot dura mai mult de 3 ani de la data stingerii uzufructului [art. 715 alin. (3) C. civ.], iar când uzufructul s-a stins prin expirarea termenului, locațiunile încetează, în toate cazurile, odată cu stingerea uzufructului [art. 715 alin. (4) C. civ.].

### **Secțiunea a 6-a. Efectele contractului de locațiune**

**30.** Fiind un contract sinalagmatic, locațiunea produce efecte juridice în sarcina ambelor părți contractante. Astfel, locatorul trebuie să asigure folosința lucrului, ca obligație principală, să predea bunul obiect al locațiunii, să mențină bunul în stare corespunzătoare pe durata locațiunii, să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, să asigure garanția pentru tulburările aduse locatarului și să garanteze pentru vicii. În sarcina locatarului sunt puse următoarele obligații: luarea în primire a bunului dat în locațiune, plata chiriei, folosirea bunu-

<sup>1</sup> Ș. MIRCIOIU, *Contract de locațiune încheiat pe durată determinată înregistrat la organul fiscal competent reziliat unilateral. Lipsa titlului executoriu pentru evacuarea locatarului din imobil. Respingerea cererii de încuviințare a executării silite*, Încheierea civilă nr. 13748/CC/2017 din 20 noiembrie 2017, Judecătoria Cluj-Napoca, rezumat în R.R.E.S. nr. 3/2018.