

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

DESPRE CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE (I)



Ioana Nicolae

Universitatea Transilvania din Brașov
Facultatea de Drept

Abstract

The contract of renting of goods represent one of the oldest and most widely used contracts in daily life, responding to the need to ensure the temporary use of a good in return for payment of a sum of money as rent. In the first part of the present study we defined the notion of renting goods, we have shown which its varieties are, we presented the legal characters that make it more specific, so that we can finally analyze its terms of validity, as well as its shape and duration. Also, the delimitation of this contract by other types of contract is important from the perspective of the correct legal qualification and the establishment of applicable rules.

Keywords: *contract of renting of goods, locator, tenant, rent, temporary use, legal characters, terms of validity.*

1. Considerații introductive

Din punct de vedere istoric, este de menționat că apariția și utilizarea contractului de locațiune este strâns legată de dezvoltarea comerțului, precum și a relațiilor sociale, acest contract fiind unul dintre primele contracte utilizate, după cel de schimb și cel de vânzare, fiind destinat a asigura transmiterea în folosință temporară a anumitor bunuri, necesare pentru desfășurarea activităților respective¹.

Contractul de locațiune este reglementat în cuprinsul dispozițiilor art. 1777-1823 C. civ. Noțiunea de locațiune provine din latinescul *locare*, care înseamnă a închiria.

¹ F. Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 151.

Potrivit art. 1777 C. civ., locațiunea este definită ca fiind contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie. Așa cum reiese din definiția acestui contract, specific locațiunii este transferul folosinței unui bun, spre deosebire de contractele translativ de proprietate, unde are loc transferul de proprietate. Așa cum s-a surprins în literatura juridică², locațiunea deși se poate susține că reprezintă o vânzare a folosinței, se deosebește de contractul de vânzare prin faptul că transmite numai dreptul de folosință, ca drept de creață, asupra lucrului, iar nu un drept real.

Contractul de locațiunea cunoaște mai multe varietăți, astfel art. 1778 alin. 1 C. civ. face referire la locațiunea bunurilor mobile și imobile care este cunoscută sub denumirea de închiriere. Același text legal se referă și la locațiunea bunurilor agricole cunoscută sub denumirea de arendare. Alin. 3 al art. 1778 se referă la locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist³ care este supusă prevederilor prezentei secțiuni adică regulilor generale privind contractul de locațiune, precum și dispozițiilor art. 1824 și 1828-1831 C. civ. Dispozițiilor art. 1824 și 1828-1831 C. civ. se referă la anumite reguli particulare în privința închirierii locuințelor, care derogă de la regulile generale incidente în materia locațiunii.

Potrivit art. 1778 alin. 2 C. civ., dispozițiile prezentei secțiuni, respectiv regulile generale privind contractul de locațiune, sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.

Părțile contractului de locațiune sunt locatorul sau persoana care asigură folosința bunului dat în locațiune (în general locatorul este și proprietarul bunului deși nu este obligatoriu) și locatarul sau persoana care în schimbul folosinței bunului dat în locațiune plătește a anumită sumă de bani, numită chirie.

Funcția pe care o îndeplinește acest tip de contract este utilă atât proprietarului, cât și celui care obține folosința bunului, astfel, pentru neproprietar, acest contract conferă dreptul de a se folosi de bunul altuia și îi permite proprietarului să obțină un folos material de pe urma propriilor bunuri, respectiv să perceapă chirie⁴.

2. Caracterele juridice ale contractului de locațiune

Ne aflăm în prezența unui contract sinalagmatic sau bilateral întrucât acesta dă naștere la obligații reciproce și interdependente pentru ambele părți. Astfel, obligația principală a locatorului este aceea de a asigura locatarului folosința bunului, în vreme ce obligația principală a locatarului este aceea de a plăti chiria pentru bunul respectiv.

² Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 138.

³ Sunt avute în vedere spațiile comerciale, spațiile destinate producției industriale etc.

⁴ F. Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 151.

Locațiunea este prin esență un contract cu titlu oneros deoarece transmiterea folosinței bunului se face în schimbul unui preț numit chirie. Practic, caracterul oneros este cel care diferențiază locațiunea de contractul de comodat, respectiv cel în care folosința bunului se transmite în mod gratuit. Astfel, ori de câte ori folosința bunului este transmisă fără ca părțile să fi stabilit un preț (o chirie), contractul nu poate fi calificat drept locațiune, ci o altă operațiune juridică⁵. Dacă spre exemplu folosința unui lucru se transmite cu titlu gratuit, contractul este nul ca locațiune, dar poate fi valabil ca un împrumut de folosință, dacă lucrul a fost predat, comodatul fiind un contract real și dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții de validitate instituite în materia comodatului⁶.

Contractul de locațiune este unul consensual deoarece în principiu, acesta se încheie prin simplul acord de voințe al părților, după ce s-a convenit în privința bunului precum și chiriei. Potrivit art. 1781 C. civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. Cu alte cuvinte, încheierea contractului în formă scrisă se face doar în scop probator adică *ad probationem*. Cu toate acestea există și excepții de la această regulă, astfel în materia contractului de arendare art. 1838 alin. 1 C. civ. prevede că acesta trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute. De asemenea, închirierea bunurilor aflate în domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale urmează o procedură specială⁷.

Contractul de locațiune este translativ de folosință iar folosința bunului are caracter temporar. Astfel cum am menționat anterior, locațiunea transmite dreptul de folosință asupra bunului, ca și drept de creanță, nu transmite dreptul de proprietate ori un alt drept real. Aceasta înseamnă că locatarul este un detentor precar iar riscul pieririi fortuite a bunului dat în locațiune este suportat de proprietar.

Contractul de locațiune este, în principiu, un contract comutativ. Astfel, ca regulă generală, obligațiile părților precum și întinderea acestora sunt cunoscute de la momentul perfectării contractului. Cu toate acestea, prin excepție, în ipoteza contractului de arendare, acesta poate dobândi caracter aleatoriu, întrucât câștigul realizat de arendaș va depinde de realizarea recoltei și quantumul arendeii fiind astfel influențat de producția agricolă. De asemenea, poate fi calificat ca fiind aleatoriu acel contract prin care se realizează închirierea unui spațiu comercial pentru o chirie stabilită ca procent din profitul adus locatarului de activitatea economică desfășurată în acest spațiu⁸.

⁵ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Anghelescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 614.

⁶ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 139.

⁷ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Anghelescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 613. În același sens, v. R. Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 167.

⁸ R. Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 167.

Contractul de locațiune este un contract cu executare succesivă. Cu alte cuvinte, executarea obligațiilor ce incumbă părților are loc prin prestații succesive în timp și nu printr-o singură prestație, precum în ipoteza contractelor cu executare *uno actu*. Elementul de timp este de esența locațiunii⁹. Astfel, asigurarea folosinței bunului se va realiza în timp (lună de lună, spre exemplu), iar plata chiriei se realizează de asemenea la anumite termene succesive. Plata chiriei se face *pro rata temporis*¹⁰. Caracterul succesiv subzistă și în situația în care, spre exemplu, chiria se plătește anticipat, printr-un singur act de plată, pentru întreaga perioadă de folosință a bunului, în acest sens, este de reținut că obligația locatorului de a asigura folosința bunului este o obligație continuă, care se execută pe tot parcursul executării contractului¹¹.

Locațiunea reprezintă un act juridic, în principiu, de administrare. Prin excepție¹², potrivit art. 1784 alin. 3 C. civ., din perspectiva capacității civile de exercițiu a părților, locațiunea încheiată pentru o durată mai mare de 5 ani este considerată a fi un act juridic de dispoziție juridică. De asemenea, pentru ipoteza bunului aflat în coproprietate, sub aspectul necesității acordului tuturor coproprietarilor, art. 641 alin. 4 C. civ. asimilează actului juridic de dispoziție locațiunile încheiate pe un termen mai mare de 3 ani.

3. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune

3.1. Capacitatea părților. Astfel, pentru a încheia un contract de locațiune pentru un termen de până la 5 ani inclusiv, atât locatorul, cât și locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută pentru a încheia acte juridice de administrare. Așa cum am menționat anterior, pentru locațiunea încheiată pentru o durată mai mare de 5 ani, atât locatorul, cât și locatarul trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu deoarece locațiunea în acest caz este considerată a fi un act juridic de dispoziție. 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. Pot avea calitatea de locator minorul de peste 14 ani, în acest caz locațiunea va fi încheiată ca act de administrare, dacă nu-l prejudiciază, precum și locatarul principal, potrivit art. 1805 C. civ., de asemenea, poate avea calitatea de locatar însuși proprietarul lucrului, dacă nu are prerogativa folosinței, spre exemplu, nudul proprietar¹³.

⁹ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 140.

¹⁰ T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 108.

¹¹ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 614.

¹² A se vedea, G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 614.

¹³ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 614.

În ceea ce privește incapacitățile în materie de locațiune, potrivit art. 1.784 alin. 1 și 2 C. civ., dispozițiile privitoare la incapacitățile prevăzute la art. 1.654¹⁴ și 1.655¹⁵ sunt aplicabile, în mod corespunzător, și locațiunii.

De asemenea, sunt aplicabile, prin analogie, și dispozițiile art. 1.653¹⁶, inclusiv atunci când există litigiu cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului ce urmează a face obiectul locațiunii.

3.2. Consimțământul. Vom avea în vedere ca și particularități în privința consimțământului prevederile art. 641 alin. 1 și 4 C. civ., respectiv:

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.

¹⁴ Art. 1.654. Alte incapacități de a cumpăra. (1) Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar și prin licitație publică:

a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le vândă; excepția prevăzută la art. 1.304 alin. (1) rămâne aplicabilă;

b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;

c) funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

(2) Încălcarea interdicțiilor prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se sancționează cu nulitatea relativă, iar a celei prevăzute la lit. c) cu nulitatea absolută.

¹⁵ Art. 1.655. Incapacități de a vinde. (1) Persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1) nu pot, de asemenea, să vândă bunurile proprii pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează, după caz.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și contractelor în care, în schimbul unei prestații promise de persoanele prevăzute la art. 1.654 alin. (1), cealaltă parte se obligă să plătească o sumă de bani.

¹⁶ Art. 1.653. Incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase. (1) Sub sancțiunea nulității absolute, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență nu pot cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, drepturi litigioase care sunt de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea.

(2) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1):

a) cumpărarea drepturilor succesoriale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz;

b) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios;

c) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios.

(3) Dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa.

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. Orice act juridic cu titlu gratuit va fi considerat act de dispoziție.

3.3. Obiectul locațiunii. Sunt avute în vedere bunul dat în locațiune precum și prețul sau chiria datorată. În ceea ce privește bunul dat în locațiunea art. 1779 C. civ. prevede că toate bunurile, atât mobile cât și imobile, pot face obiectul locațiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul. În ceea ce privește chiria, art. 1780 C. civ. statuează că chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații¹⁷, precum și faptul că dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, și chiriei. Așadar, chiria trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie determinată sau cel puțin determinabilă și să fie reală, adică nu fictivă. În ipoteza în care chiria nu este determinată sau nu poate fi determinată ori are caracter fictiv, înseamnă că părțile nu au dorit să încheie o locațiune, astfel încât convenția încheiată poate avea, potrivit voinței reale a părților, valoarea unui alt contract, spre exemplu, împrumut de folosință (comodat)¹⁸. Chiria se fixează în raport cu durata contractului, fie global, fie pe unități de timp și se plătește la termenele stipulate, de regulă în mod succesiv¹⁹. Locațiunea nu poate avea ca obiect o persoană, astfel dacă se închiriaza un lucru cu personalul de deservire, contractul va fi mixt, locațiune în privința bunului și prestare de servicii (antrepriză) în privința personalului de deservire²⁰.

4. Durata contractului de locațiune

Contractul de locațiune poate fi încheiat pe o perioadă de timp determinată sau nedeterminată. Se impune a preciza că un contract de locațiune perpetuu nu poate fi încheiat, perioada maximă admisă fiind stabilită în cuprinsul art. 1783 C. civ., potrivit căruia, locațiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani. Art. 1785 C. civ. instituie anumite prezumții legale pentru ipoteza în care durata locațiunii nu a fost stabilită de părți și nici nu și-au manifestat intenția de a

¹⁷ Spre exemplu o cotă parte din fructele produse de bun sau o cotă parte din valoarea prestărilor servicii.

¹⁸ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 615.

¹⁹ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 143.

²⁰ L. Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 289.

contracta pe o durată nedeterminată dar nici nu există uzanțe în acest sens, situații în care locațiunea 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.

În aceste situații, contractul nu poate înceta prin denunțare unilaterală, deoarece se consideră că este încheiat pe durată determinată²¹.

5. Forma contractului de locațiune

Astfel cum am menționat anterior, potrivit art. 1781 C. civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului, adică simplul acord de voințe al părților este suficient²². Forma scrisă a contractului este necesară însă pentru a face dovada locațiunii. Legea condiționează producerea anumitor efecte ce privesc executarea contractului sau opozabilitatea față de terți de îndeplinirea unor formalități, care, însă, nu afectează valabilitatea contractului²³, după cum urmează:

a) potrivit art. 1798 C. civ., contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege.

b) potrivit art. 1809 alin. 2 și 3 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.

c) potrivit art. 1816 alin. 3 C. civ., la împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune încheiat în condițiile prevăzute la art. 1809 alin. 2 sau 3, după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație. De asemenea, pentru ipoteza

²¹ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 615.

²² A se vedea L. Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 288. Autorul citat apreciază că dispozițiile art. 1781 C. civ. trebuie înțelese în sensul că locațiunea se consideră încheiată îndată ce au fost îndeplinite condițiile de capacitate, obiect, cauză și formă, iar părțile au consimțit, cel puțin asupra bunului și prețului.

²³ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Angheliescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 616-617.

înstrăinării bunului dat în locațiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului numai în condițiile art. 1811 lit. a)-d) C. civ., respectiv:

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.

6. În loc de concluzii

Larga utilizare a contractului de locațiune, în toate varietățile pe care acest contract le îmbracă, ne-a impulsionat în a ne apleca în prezentul studiu asupra definiției date locațiunii, a prezenta caracterele sale juridice care îl particularizează pe tărâm juridic printre alte contracte, a analiza condițiile de validitate ale acestui contract, precum și forma pe care acesta trebuie să o îmbrace și durata sa, dar nu în ultimul rând, a delimita contractul de locațiune de alte tipuri de contracte, din perspectiva necesității corecte sale calificării juridice precum și a stabilirii regulilor aplicabile. În partea a doua a acestui studiu vom analiza efectele contractului de locațiune.

Bibliografie

- G. Boroi, M.M. Pivniceru, C.A. Anghelescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, ed. a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017
- Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996
- F. Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015
- R. Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, 2013
- T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012
- L. Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2014