

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

DESPRE CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI (III)



Ioana NICOLAE

Universitatea Transilvania din Brașov

Facultatea de Drept

Abstract

The final part of the study dedicated to the contract of renting of goods will analyze the main obligations of the tenant, as they are regulated by the legislator, as well as the causes of termination of the contract. The termination of the contract is relevant to the tenant's obligations, as long as one of his obligations is to return the good at the end of the contract, termination of any cause, which is why we will list these causes for termination of the contract.

Keywords: *contract of renting of goods, locator, tenant, rent, the main obligations, obligations of the tenant, termination of the contract*

1. Considerații introductive

Locatarul are următoarele obligații derivând din încheierea contractului locațiune, după cum urmează: să preia bunul dat în locațiune, să achite locatorului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract sau potrivit uzanțelor, să folosească bunul cu prudență și diligență, să permită examinarea bunului de către locator și să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Din acest motiv în prezentul studiu vom enumera și cauzele de încetare ale contractului de locațiune, pentru a vedea când devine scadentă obligația locatarului de a restitui bunul primit în locațiune. Textul art. 1796 C. civ., purtând denumirea marginală „obligațiile principale”, enumeră astfel principalele obligații care incumbă locatarului, respectiv cele anterior menționate.

2. Obligația locatarului de a prelua bunul dat în locațiune

Această obligație a locatarului este expres prevăzută în art. 1796 lit. a). C. civ. Obligația locatarului de a ridica lucrul dat în locațiune este strâns legată de obligația locatorului de a preda bunul, cele două obligații fiind reciproce și interdependente¹. Unii autori² au remarcat că deși leguitorul enumeră principalele obligații ale locatarului, printre care și cea de a prelua bunul dat în locațiune, nu toate acestea se bucură de o atenție adecvată importanței lor. Menționăm faptul că, în ceea ce privește executarea acestei obligații trebuie avute în vedere prevederile art. 1494 alin. (1) lit. b) C. civ., text care prevede că obligația de a preda un lucru individual determinat trebuie executată în locul în care bunul se afla la data încheierii contractului. Obligația de a prelua bunul dat în locațiune, în lipsă de stipulație contrară, este portabilă.

3. Obligația de a achita locatorului chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract sau potrivit uzanțelor

Potrivit art. 1797 C. civ., în lipsă de stipulație contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor.

Dacă nu există uzanțe și în lipsa unei stipulații contrare, chiria se plătește după cum urmează:

- a) în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună;
- b) în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an;
- c) în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin un an.

Art. 1.798. Caracterul executoriu. 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.

În ipoteza în care locatarul nu achită chiria, potrivit clauzelor contractuale, locatorul poate opta între următoarele posibilități:

- poate să solicite executarea silită; în acest sens, 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; așadar, într-o astfel de ipoteză, o eventuală cerere de chemare în judecată prin care s-ar solicita obligarea locatarului la plata chiriei trebuie respinsă ca lipsită de interes;

¹ L. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2014, p. 297.

² T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 116.

– poate solicita rezilierea contractului;
– poate invoca excepția de neexecutare în cazul în care chiria trebuia plătită anticipat și bunul încă nu a fost predat³.

În ceea ce privește locul plății chiriei trebuie avute în vedere prevederile art. 1494 C. civ.⁴. Potrivit art. 1798 C. civ., purtând denumirea marginală “caracterul executoriu”, 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. În privința probei plății se vor aplica regulile generale din dreptul comun referitoare la plată⁵.

Trebuie menționat în acest context că potrivit art.1271 C. civ.⁶, în ipoteza îndeplinirii condițiilor impreviziunii, instanța va putea modifica cuantumul chiriei.

³ 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. 620. A se vedea și Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 150.

⁴ Art. 1.494. Locul plății. (1) În lipsa unei stipulații contrare ori dacă locul plății nu se poate stabili potrivit naturii prestației sau în temeiul contractului, al practicilor statornicite între părți ori al uzanțelor:

- a) obligațiile bănești trebuie executate la domiciliul sau, după caz, sediul creditorului de la data plății;
- b) obligația de a preda un lucru individual determinat trebuie executată în locul în care bunul se afla la data încheierii contractului;
- c) celelalte obligații se execută la domiciliul sau, după caz, sediul debitorului la data încheierii contractului.

(2) Partea care, după încheierea contractului, își schimbă domiciliul sau, după caz, sediul determinat, potrivit prevederilor alin. (1), ca loc al plății, suportă cheltuielile suplimentare pe care această schimbare le cauzează. Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 143.

⁵ A se vedea în acest sens dispozițiile art. 1499-1505 C. civ.

⁶ Art. 1.271. Impreviziunea. (1) Părțile sunt ținute să își execute obligațiile, chiar dacă executarea lor a devenit mai oneroasă, fie datorită creșterii costurilor executării propriei obligații, fie datorită scăderii valorii contraprestației.

(2) Cu toate acestea, dacă executarea contractului a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației, instanța poate să dispună:

- a) adaptarea contractului, pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea împrejurărilor;
- b) încetarea contractului, la momentul și în condițiile pe care le stabilește.

(3) Dispozițiile alin. (2) sunt aplicabile numai dacă:

- a) schimbarea împrejurărilor a intervenit după încheierea contractului;
- b) schimbarea împrejurărilor, precum și întinderea acesteia nu au fost și nici nu puteau fi avute în vedere de către debitor, în mod rezonabil, în momentul încheierii contractului;
- c) debitorul nu și-a asumat riscul schimbării împrejurărilor și nici nu putea fi în mod rezonabil considerat că și-ar fi asumat acest risc;
- d) debitorul a încercat, într-un termen rezonabil și cu bună-credință, negocierea adaptării rezonabile și echitabile a contractului.

4. Obligația locatarului de a folosi bunul cu prudență și diligență

Potrivit art. 1799 C. civ., locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește. Prudența și diligența folosirii bunului dat în locațiune sunt cele ale unui bun proprietar, în raport cu destinația bunului stabilită prin contract sau, în lipsă de stipulație în contract, în raport cu destinația bunului prezumată după împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară sau destinația potrivit căreia locatarul îl folosește⁷. În alte cuvinte, dreptul de a folosi bunul este supus acestor limitări, locatarul fiind un simplu detentor precar al bunului. Raportat la destinația bunului, s-a afirmat în doctrină că un prim criteriu de determinare ar fi reprezentat de convenția părților, în lipsa unei asemenea convenții exprese, părțile sunt prezumate a fi convenit în funcție de natura bunului, destinația sa anterioară sau cea potrivit căreia locatarul îl folosește în concret⁸. Este de precizat că locatarului îi este permis să facă lucrări de mică însemnătate dar care nu implică schimbarea destinației bunului, cum ar fi de exemplu instalarea cablului tv, a telefonului, internetului, introducerea apei curente etc.⁹

În ipoteza în care locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului, potrivit art. 1800 C. civ. Este de precizat în acest sens că încetarea abuzului și restabilirea situației anterioare pot fi solicitate de către locator și pe calea ordonanței președințiale¹⁰.

Potrivit art. 1801 C. civ., locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

Art. 1802 C. civ., reglementează situația reparațiile locative, respectiv, în lipsă de stipulație contrară, reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului. Prin reparații locative se înțeleg reparațiile curente, cum ar fi repararea tencuielilor pereților, a părților degradate din parchet sau dușumele, geamurilor și ușilor, încuietorilor¹¹.

Textul art. 1803 C. civ. reglementează situația lipsei de folosință în caz de reparații urgente. Astfel, dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații

⁷ G. Boroi, I. Nicolae, în G. Boroi, M.M. Pivinceru, 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. 620.

⁸ R. Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, 2013, p. 186.

⁹ A se vedea F. Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 163.

¹⁰ 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. 620.

¹¹ F. Moțiu, *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 163.

care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații.

Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

Este de precizat că pentru efectuarea reparațiilor urgente, locatorul poate obține restrângerea folosinței bunului de către locatar pe calea ordonanței președințiale¹².

5. Obligația locatarului de a permite examinarea bunului de către locator

Potrivit art. 1804 C. civ., locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului. Așa cum s-a afirmat în literatura de specialitate¹³, scopul acestei reglementări, care instituie o obligație conexă, este acela ca locatorul să poată verifica, în mod periodic, modul în care, *in concreto*, locatarul își îndeplinește îndatoririle care îi revin, pe de o parte, iar pe de altă parte, să îi permită locatorului să își valorifice prerogativele dreptului de proprietate.

6. Obligația locatarului de a restitui bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Enumerarea cauzelor de încetare a contractului de locațiune

Potrivit art. 1821 C. civ., la încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii.

Până la proba contrară, locatarul este prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.

Restituirea bunurilor mobile luate în locațiune se face în locul în care au fost predate.

Se instituie așadar în alin. 2 al textului legal amintit, prezumția relativă privind primirea bunului de către locatar în stare corespunzătoare de întrebuințare conform destinației sale, prezumție pe care locatarul o poate răsturna prin orice mijloc de probă¹⁴.

¹² 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. 621.

¹³ T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p.117.

¹⁴ 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. 621.

Textul art. 1822 C. civ. reglementează răspunderea locatarului pentru degradarea sau distrugerea bunului închiriat. Astfel, locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit¹⁵. În ipoteza în care incendiul a izbucnit la o clădire cu mai multe apartamente, locatarii vor răspunde pentru pagubele pricinuite de incendiu proporțional cu valoarea locativă a părții din imobil ce o ocupă, răspunderea lor contractuală fiind conjunctă¹⁶.

Locatarul răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun. Așadar, locatarul va fi obligat să facă acele reparații datorate culpei sale, chiar și în ipoteza în care acestea nu se încadrează în sfera reparațiilor locative și totodata va răspunde și de prejudiciile aduse bunului de alte persoane (membrii familiei sale, de sublocatarul său, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun).

Art. 1823 C. civ. reglementează situația îmbunătățirilor făcute de locatar. Astfel, locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

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

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

Textul impune a distinge, după cum urmează:

a) dacă există acordul prealabil al locatorului (lucrarea a fost efectuată cu bună-credință), locatorul va păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii, iar locatarul are dreptul la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;

b) dacă nu există acordul prealabil al locatorului (lucrarea a fost efectuată cu rea-credință), locatorul poate opta între fie a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului fără a plăti despăgubiri, fie a cere locatarului să aducă bunul în starea inițială (așadar, să ridice îmbunătățirile efectuate) și să plătească despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar¹⁷.

În privința locatarului de rea-credință se impune a preciza că acesta nu va putea invoca vreun drept de retenție asupra bunului, spre deosebire de locatarul

¹⁵ Potrivit art. 1351 alin. 3 C. civ., cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

¹⁶ Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 152.

¹⁷ 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. 621-622.

care a fost de bună-credință în momentul în care a efectuat lucrările respective și care va putea invoca dreptul său de retenție.

Cauzele de încetare a contractului de locațiune sunt următoarele: denunțarea unilaterală a contractului, expirarea termenului locațiunii, rezilierea contractului de locațiune pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, imposibilitatea folosirii bunului dat în locațiune, desființarea titlului locatorului, înstrăinarea bunului dat în locațiune și moartea părților. Nu am intrat în detalii cu privire la cauzele de încetare ale contractului de locațiune, unele dintre acestea prezentând anumite particularități, ci am urmărit doar a enumera situațiile în care obligația de restituire a bunului devine operantă.

7. Concluzii

Analiza contractului de locațiune prin prisma efectelor generate impune a supune atenției deopotrivă atât obligațiile ce incumbă locatorului, cât și cele care incumbă locatarului. Partea finală a studiului a fost dedicată prezentării obligațiilor ce revin locatarului, acestea constând în preluarea bunului dat în locațiune, achitarea chiriei în cuantumul și la termenul stabilite prin contract sau potrivit uzanțelor, folosirea bunului cu prudență și diligență, permiterea examinării bunului de către locator și restituirea bunului la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune. Au fost enumerate din acest motiv și cauzele de încetare ale contractului de locațiune, pentru a sublinia momentul scadenței obligației locatarului de a restitui bunul primit în 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. Stănciulescu, *Curs de drept civil. Contracte*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2014