

## II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

### ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE



*Ioana NICOLAE*

Universitatea Transilvania din Brașov  
Facultatea de Drept

#### Summary

The Civil code regulates special cases of termination of the lease, other than those under common law, respectively, the expiration of the term of lease, unilateral termination of the lease, termination of the contract for non-fulfillment of the obligations, the impossibility of using the good, the loss of the lessor's title, the sale of the good in lease.

**Keywords:** *contract of lease, causes of termination, the expiration of the term of lease, termination of the contract for non-fulfillment of the obligations, the impossibility of using the good.*

#### 1. Enumerarea cauzelor de încetare ale contractului de locațiune

Potrivit art. 1321 C. civ., contractul încetează, în condițiile legii, prin executare, acordul de voință al părților, denunțare unilaterală, expirarea termenului, îndeplinirea sau, după caz, neîndeplinirea condiției, imposibilitate fortuită de executare, precum și din orice alte cauze prevăzute de lege. Cauzele de încetare ale contractului de locațiune, pe lângă cele enumerate în textul legal anterior, se referă la rezilierea pentru neexecutare, pieirea bunului, desființarea titlului locatorului și înstrăinarea bunului dat în locațiune, dacă există clauză în acest sens. În prezentul studiu vom analiza pe rând cauzele specifice de încetare ale locațiunii.

#### 2. Expirarea termenului locațiunii

Potrivit art. 1809 alin. 1 C. civ., contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. Astfel, prin ajungerea la termen a contractului de

locațiune are loc încetarea de drept a acestuia, nefiind necesară nicio înștiințare prealabilă. Ne referim atât la situația în care termenul locațiunii este convenit de părți, cât și la situația în care acesta este prevăzut de lege.

Ca urmare a încetării contractului de locațiune prin ajungerea la termen, locatarul este obligat să restituie bunul primit în locațiune. 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, potrivit art. 1809 alin. 2 C. civ. Această dispoziție legală menționată, se aplică în mod corespunzător și contractului încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent, astfel cum statuează alin. 3 al art. 1809 C. civ. Reținem așadar că un contract de locațiune încheiat pe durată determinată în formă autentică sau prin act sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent constituie titlu executoriu în privința obligației de restituire a bunului, ceea ce înseamnă că locatorul va pune în executare titlul său executoriu, iar o acțiune având ca obiect restituirea bunului fiind în acest caz lipsită de interes<sup>1</sup>.

Cu toate acestea, dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor, potrivit art. 1810 alin. 1 C. civ. Alin. 2 al aceluiași text legal prevede că noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel. Cu alte cuvinte, prin tacita relocațiune are loc încheierea unui nou contract de locațiune, în condițiile contractului inițial, cu singura diferență că de această dată contractul se încheie pe durată nedeterminată. Faptul că acest nou contract se încheie pe perioadă nedeterminată va permite oricărui din părțile contractante denunțarea unilaterală cu respectarea termenului de preaviz. Având în vedere că tacita relocațiune presupune încheierea unui nou contract, trebuie îndeplinite cerințele legale pentru validitatea contractului. Astfel, în practica judiciară s-a statuat că dacă pentru încheierea contractului legea specială a prevăzut anumite condiții, precum organizarea unei licitații, la expirarea termenului contractul nu se poate reînnoi tacit, cu eludarea pentru locator de a organiza licitația<sup>2</sup>.

În ipoteza în care locatorul își manifestă voința expres, în sensul că nu este de acord cu reînnoirea contractului ori în ipoteza în care părțile au prevăzut acest lucru în contract, tacita relocațiune nu va opera. Voința locatorului poate fi notificată oricând pe durata derulării raporturilor contractuale, fiind suficientă pentru

---

<sup>1</sup> G. Boroî, I. Nicolae în G. Boroî, M.M. Pivinceru, C.A. Anghelescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.V. Rădulescu, *Fișe de drept civil*, Ediția a 2-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 623.

<sup>2</sup> CSJ, s. com., dec. nr. 770/1997, Dreptul nr. 7/1994, p. 37 citată de F. Moțiu în lucrarea *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 166, Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 168.

a nu opera tacita relocațiune. Pentru notificarea intenției de a nu încheia un nou contract de locațiune nu trebuie respectat un anumit termen de preaviz.

### 3. Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune

Potrivit art. 1816 C. civ., dacă locațiunea a fost făcută fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare.

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

La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune încheiat în condițiile prevăzute la art. 1.809 alin. (2) sau (3)<sup>3</sup>, după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.

Așa cum reiese din prevederile alin. 1 al textului indicat, denunțarea unilaterală a contractului este permisă oricărui din părți, însă potrivit alin. 2 exercitarea acestui drept presupune notificarea celeilalte părți cu respectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe. Obligația de restituire devine exigibilă la împlinirea termenului de preaviz, în ipoteza contractelor de locațiune încheiate pe durată nedeterminată în formă autentică sau prin act sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent. O clauză care ar anihila posibilitatea denunțării unilaterale a contractului de locațiune încheiat pe perioadă nedeterminată este considerată nescrisă<sup>4</sup>.

Chiar și în privința contractelor de locațiune încheiate pe perioadă determinată, părțile pot prevedea posibilitatea denunțării unilaterale a contractului.

Legiuitorul nu prevede o formă anume pe care să o îmbrace denunțarea unilaterală, însă este unanim acceptat în practică și doctrină ca aceasta se face în scris iar dacă partea refuză primirea, se face prin notificare prin intermediul executorului judecătoresc<sup>5</sup>. Termenul de preaviz începe să curgă de la data comunicării declarației unilaterale de reziliere a contractului, și astfel cum stabilește textul legal, iar acest termen de preaviz este stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe.

### 4. Rezilierea contractului pentru nerespectarea obligațiilor

Potrivit art. 1817 C. civ., atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă

---

<sup>3</sup> Este vorba despre un contract de locațiune încheiat pe durată determinată în formă autentică sau prin act sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent.

<sup>4</sup> Art. 1277 C. civ. Contractul pe durată nedeterminată. Contractul încheiat pe durată nedeterminată poate fi denunțat unilateral de oricare dintre părți cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz. Orice clauză contrară sau stipularea unei prestații în schimbul denunțării contractului se consideră nescrisă.

<sup>5</sup> F. Mojiu în lucrarea *Contracte speciale. Curs universitar*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 168.

parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii. În alte cuvinte, rezilierea<sup>6</sup> presupune neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți iar în acest caz partea interesată poate solicita și daune-interese. În privința neexecutării este de menționat că aceasta trebuie să se refere la obligațiile principale, cum ar fi spre exemplu schimbarea destinației bunului, neplata chiriei etc. în ceea ce îl privește pe locatar, după cum poate fi vorba despre o neexecutare culpabilă a obligațiilor ce incumbă locatorului, spre exemplu, neefectuarea reparațiilor majore ale imobilului sau alte asemenea. Însă trebuie menționat că potrivit art. 1551 alin. 1 C. civ., în cazul contractelor cu executare succesivă, creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă.

### 5. Imposibilitatea folosirii bunului

Potrivit art. 1818 C. civ., dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.788<sup>7</sup>.

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese.

Primele două aliniate al textului legal nu ridică probleme, însă dacă bunul este doar deteriorat, deci poate fi utilizat în continuare de către locatar, în acest caz locațiunea va continua, iar reparațiile care rezultă din folosința obișnuită a bunului vor fi suportate de către locatar, în vreme ce reparațiile capitale vor fi suportate de către locator, astfel cum statuează art. 1788 C. civ.

---

<sup>6</sup> Rezoluțiunea și rezilierea sunt reglementate în cuprinsul art. 1549-1554 C. civ.

<sup>7</sup> Art. 1788 C. civ., Sarcina reparațiilor. (1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întreținere pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locator, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

Este asimilată distrugerea materială a bunului dar și orice altă imosibilitate de a se folosi bunul, cum ar fi exproprierea sau confiscarea acestuia etc<sup>8</sup>.

## 6. Desființarea titlului locatorului

Potrivit art. 1819 C.civ., desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

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

Așadar, ca regulă, locațiunea încetează de drept cand are loc desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat, iar prin excepție de la această regulă, locațiunea va continua cel mult un an de la data desființării titlului locatorului, cu condiția ca locatarul să fi fost de bună-credință la încheierea locațiunii. Desființarea titlului locatorului poate avea loc prin constatarea nulității absolute a acestuia, anularea acestuia, rezoluțiune etc. desființarea titlului locatorului va produce efecte pentru viitor, chiar dacă desființarea titlului operează retroactiv<sup>9</sup>.

## 7. Înstrăinarea bunului dat în locațiune.

Ca regulă, un contract de locațiune încetează odată cu înstrăinarea bunului de către locator, grevat pe faptul că locatorul nu mai este în măsură să asigure locatarului folosința bunului dat în locațiune. Astfel, potrivit art. 1812 alin.1 C.civ., dacă părțile convin astfel, locațiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune. Mai trebuie menționat că efectele și opozabilitatea contractului de locațiune față de cumpărător sunt aplicabile și în alte cazuri decât de înstrăinare sau constituire de drepturi reale prin acte între vii, cu titlu particular, fie că sunt cu titlu oneros (schimb, contract de întreținere, constituire de uzufruct), fie că sunt cu titlu gratuit<sup>10</sup>.

Cu toate acestea, locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului chiar și după ce locatarului i s-a notificat înstrăinarea, pentru un termen de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunțării contractului, conform prevederilor art. 1.816 alin. (2)<sup>11</sup>, stabilește alin.2 al art.1812 C.civ.

<sup>8</sup> L.Stănculescu, *Curs de drept civil. Contracte*, Ediția a 2-a revizuită și adăugită, Ed.Hamangiu, 2014, p.311.

<sup>9</sup> R.Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed.Universul Juridic, 2013, p.197.

<sup>10</sup> Fr.Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed.Actami, București, 1996, p.163.

<sup>11</sup> Potrivit acestui text de lege, notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe nu produce efecte decât de la împlinirea aceluia termen.

Potrivit art.1812 alin.3 C.civ., locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea prevederilor alin. (2) nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat însă părțile nu au convenit în contractul de locațiune că acesta încetează în caz de înstrăinare, potrivit art. 1.811 C.civ., 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.

În aceste ipoteze, dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului, având dreptul să încaseze chiria, potrivit art. 1813 alin. 1 C.civ. Alin.2 al aceluiași text legal stabilește că locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatorului anterior înstrăinării. De asemenea, potrivit art. 1814 C.civ., când locatarul bunului înstrăinat a dat garanții locatorului pentru îndeplinirea obligațiilor sale, dobânditorul se subrogă în drepturile izvorând din aceste garanții, în condițiile legii.

Potrivit art. 1815 C.civ., plata anticipată a chiriei sau cesiunea creanței privind chiria nu poate fi opusă dobânditorului decât dacă în privința acestora au fost îndeplinite, înainte ca înstrăinarea să devină opozabilă locatorului, formalitățile de publicitate prin înscrierea la arhivă sau, după caz, în cartea funciară, în funcție de obiectul locațiunii, ori dacă plata anticipată sau cesiunea a fost cunoscută de dobânditor pe altă cale.

## 8. Moartea locatorului sau a locatarului

Potrivit art. 1820 C.civ., locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului.

Cu toate acestea, în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatorului pot denunța contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoștință de moartea locatorului și existența locațiunii.

Faptul că locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului se datorează faptului că acest contract nu are caracter *intuitu personae*. Posibilitatea recunoscută de lege moștenitorilor locatorului de a denunța contractul de locațiune, se apreciază că este de natură să permită acestei categorii de persoane să se debaraseze de unele contracte care ar putea deveni neinteresante ori prea costisitoare pentru ei<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> T.Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed.Hamangiu, București, 2012, p.127.

## 9. Concluzii

Prezentul studiu și-a propus a analiza modalitățile de încetare ale contractului de locațiune, cu particularitățile care decurg din specificul acestui contract. Am avut în vedere în acest sens prevederile speciale cuprinse în Codul civil, în privința cauzelor de încetare ale contractului de locațiune, respectiv cele privind expirarea termenului locațiunii, denunțarea unilaterală a contractului de locațiune, rezilierea contractului pentru nerespectarea obligațiilor, imposibilitatea folosirii bunului, desființarea titlului locatorului, precum și înstrăinarea bunului dat în locațiune.

## Bibliografie

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