Revista Universul Juridic ● nr. 12, decembrie 2018, pp. 36-46

DREPTUL DE RETENȚIE AL LOCATARULUI

MIHAIL LOHĂNEL

Abstract

The work is devised in two sections, the first dealing with general aspects of the right of retention, namely the notion, the legal nature and the subjects of the right of retention. Section II examines the lessee's right of retention, with particular reference to the establishment of the right to the date of meeting the two requirements, namely the right of restitution of the given property for the lease and the performance of the works by the lessee. The work continues with the analysis of the conditions of the invocation of the right of retention, in the end to highlight the situations in which the right of retention is extinguished.

Keywords: *retention, tenant, locator*

Secțiunea I. Considerații privind dreptul de retenție. Noțiune. Sediul materiei. Natură juridică. Subiecte

§1. Noțiune

Dreptul de retenție nu a cunoscut o reglementare expresă, unitară în Codul civil din anul 1865, însă unele prevederi disparate au permis doctrinei să dezvolte teoretic instituția, aplicată în practica judiciară.

Aplicații ale dreptului de retenție, ce interesează prezenta temă, se regăseau, spre exemplu, în materia contractului de vânzare-cumpărare (art. 1322), locațiune (art. 1444), depozit (art. 1619), doctrina[1] şi practica judiciară extinzându-l şi la mandat, precum şi la alte situații în care există o conexitate între bunul deținut de retentor şi obligația proprietarului acestuia de a plăti o creanță (*debitum cum re iunctum*), care poate fi executată silit.

Actualul Cod civil reglementează dreptul de retenție în Cartea a V-a „Despre obligații", Titlul XI „Privilegiile şi garanțiile reale", Capitolul VI, art. 2495-2499, fiind de observat că este privit de legiuitor ca o garanție reală.

Ca noțiune, art. 2495 statuează că „cel care este dator să remită sau să restituie un bun poate să îl rețină cât timp creditorul nu îşi execută obligația sa izvorâtă din acelaşi raport de drept sau, după caz, atât timp cât creditorul nu îl despăgubeşte

pentru cheltuielile necesare şi utile pe care le-a făcut pentru acel bun ori pentru prejudiciile pe care bunul le-a cauzat (alin. 1).

Prin lege se pot stabili şi alte situații în care o persoană poate exercita un drept de retenție" (alin.2).

Formularea lasă loc criticilor întrucât duce cu gândul la un raport obligațional de creanță, deşi retenția se poate exercita şi în materia drepturilor reale şi aici avem în vedere situația pârâtului care este obligat la restituirea bunului sau la despăgubiri prin efectul admiterii acțiunii în revendicare, dar poate reține produsele până este despăgubit de revendicant pentru cheltuielile pe care le-a efectuat cu producerea şi culegerea acestora.

Pe de altă parte, alineatul doi lasă să se înțeleagă că dreptul de retenție are ca izvor numai legea, deşi nimic nu se opune să ia naştere şi prin convenția părților, aspect subliniat deja în doctrină [2].

Dreptul de retenție se înfățişează ca un drept real de garanție, ce permite retentorului să rețină bunul la a cărei remitere sau restituire este obligat pe toată durata neexecutării de către creditorul său a obligației izvorâtă din acelaşi raport juridic sau a celei de plată a despăgubirilor pentru cheltuielile necesare şi utile ocazionate de acel bun ori pentru prejudiciul cauzat de lucru.

§2. Sediul materiei

Cum am arătat deja sediul materiei este găzduit de Cartea a V-a „Despre obligații", Titlul XI „Privilegiile şi garanțiile reale", Capitolul VI, art. 2495-2499, redate mai jos.

Art. 2495

Noțiune

(1) Cel care este dator să remită sau să restituie un bun poate să îl rețină cât timp creditorul nu îşi execută obligația sa izvorâtă din acelaşi raport de drept sau, după caz, atât timp cât creditorul nu îl despăgubeşte pentru cheltuielile necesare şi utile pe care le-a făcut pentru acel bun ori pentru prejudiciile pe care bunul i le-a cauzat.

(2) Prin lege se pot stabili şi alte situații în care o persoană poate exercita un drept de retenție.

Art. 2496

Excepții

(1) Dreptul de retenție nu poate fi exercitat dacă deținerea bunului provine dintr-o faptă ilicită, este abuzivă ori nelegală sau dacă bunul nu este susceptibil de urmărire silită.

(2) Dreptul de retenție nu poate fi invocat de către posesorul de rea-credință decât în cazurile anume prevăzute de lege.

Art. 2497

Îndatoririle celui care exercită dreptul de retenție

Cel care exercită un drept de retenție are drepturile şi obligațiile unui administrator al bunului altuia împuternicit cu administrarea simplă, dispozițiile art. 795-799 aplicându-se în mod corespunzător.

Art. 2498

Opozabilitatea dreptului de retenție

(1) Dreptul de retenție este opozabil terților fără îndeplinirea vreunei formalități de publicitate.

(2) Cu toate acestea, cel care exercită un drept de retenție nu se poate opune urmăririi silite pornite de un alt creditor, însă are dreptul de a participa la distribuirea prețului bunului, în condițiile legii.

Art. 2499

Stingerea dreptului de retenție

(1) Dreptul de retenție încetează dacă cel interesat consemnează suma pretinsă sau oferă retentorului o garanție suficientă.

(2) Deposedarea involuntară de bun nu stinge dreptul de retenție. Cel care exercită acest drept poate cere restituirea bunului, sub rezerva regulilor aplicabile prescripției extinctive a acțiunii principale şi dobândirii bunurilor mobile de către posesorul de bună-credință.

§3. Natură juridică

1. Stabilirea naturii juridice a dreptului de retenție a prilejuit motiv de controversă în doctrină, opiniile oscilând între un caracter „personal”[3] sau o simplă apărare pe cale de excepție, un „refuz legitim de restituire a lucrului”[4] şi unul „real” [5], susținându-se atributul de „garanție reală imperfectă” [6].

Fără a relua argumentele deja aduse în susținerea uneia sau a alteia dintre opinii este de observat că legiuitorul a tranşat întrucâtva natura acestui drept, fiind calificat legal ca o garanție reală, dovadă fiind sediul materiei stabilit în cadrul titlului ce reglementează privilegiile şi celelalte garanții reale (ipoteca şi gajul). Un alt argument în sensul calificării dreptului de retenție ca o garanție reală, este unul de text, fiind de observat dispozițiile art. 2339 alin. 1 lit. b) din cod, care înscriu creanța celui care exercită un drept de retenție cu privire la bunul asupra căruia se exercită, cât timp dreptul nu a fost stins, în categoria creanțelor privilegiate asupra bunurilor mobile şi în consecință retentorul se bucură de un privilegiu în caz de vânzare silită a bunului pe care îl deține.

Dreptul de retenție apare ca o „garanție reală” şi nu personală, întrucât se exercită asupra unui bun, caracterul fiind mai puțin influențat sub acest aspect de

opozabilitatea față de terți care oricum este una *ope legis* ce îşi produce acest efect fără îndeplinirea formalităților de publicitate, mobiliară sau imobiliară.

În întregirea caracterului dreptului de retenție nu putem să nu observăm că deşi legiuitorul îl defineşte în categoria garanțiilor reale, totuşi retentorul nu se bucură de prerogativa urmăririi, dat fiind că dreptul se stinge dacă are loc o deposedare voluntară de bun. De asemenea, retentorul nu se poate opune urmăririi silite pornite de un alt creditor, având doar dreptul de a participa la distribuirea prețului obținut din vânzare, iar dacă bunul nu se mai află în detenția sa, pe motiv că la remis sau restituit proprietarului ori altei persoane interesate, va fi un simplu creditor chirografar care se va îndestula în creanța sa după plata creditorilor privilegiați, ipotecari sau gajişti, care au îndeplinit formalitățile de publicitate [7]. Lipsa acestei prerogative importante ne determină să susținem în continuare caracterul de garanție reală imperfectă a dreptului de retenție şi nu o simplă apărare, cât timp retentorul are posibilitatea reală de a-şi realiza creanța prin constrângerea exercitată asupra creditorului obligației de remitere sau restituire a bunului.

2. Dreptul de retenție poate fi asemuit cu excepția de neexecutare a contractului [8], întrucât şi aceasta este un mijloc de garantare a executării de către o parte contractantă a propriilor obligații, însă deosebirile sunt esențiale, dat fiind că excepția de neexecutare îşi are fundamentul în conexiunea juridică a obligațiilor derivând din contractual sinalagmatic, contract caracterizat prin interdependența obligațiilor [9], în timp ce dreptul de retenție îşi are izvorul în conexitatea materială şi este întâlnit şi în alte materii, cum ar fi cazul posesiei (art. 566 alin. 6, art. 937 alin. 3) ori a contractelor unilaterale (cazul din materia donației prevăzut de art. 1154 alin. 3).

§4. Subiectele dreptului de retenție

Cu referire strictă la tema analizată, calitatea de retentor este determinată de deținerea materială a unui bun ce aparține creditorului obligației de remitere sau restituire, încât raportul juridic se leagă între acest creditor, care poate fi adevăratul proprietar sau o altă persoană îndreptățită şi deținătorul material al lucrului, titular al unei creanțe certe, lichide şi exigibile față de creditor.

Din interpretarea sintagmei „cel care este dator să remită sau să restituie un bun…" conținută de textul art. 2495 alin. 1 C. civ. şi văzând şi dispozițiile legale din contractul de locațiune, reiese că retentorul este un simplu detentor precar, ce are atribuțiile şi obligațiile unui administrator al bunurilor altuia împuternicit cu administrarea simplă, în condițiile art. 795-799 la care trimit prevederile art. 2497 din cod. Calitatea de detentor precar o au locatarii, dar şi mandatarii, depozitarii, care întotdeauna dețin bunul pentru altul, nu pot culege fructele [10] şi deci nu pot uzucapa indiferent de perioada detenției bunului, lipsindu-le elementul volițional, *animus*, specific posesiei necesare prescripției achizitive.

Secțiunea II-a. Dreptul de retenție al locatarului

§1. Sediul materiei

Art. 1823

Îmbunătățirile făcute de locatar

(1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii şi nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

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

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

§2. Constituirea dreptului de retenție

Din interpretarea normelor expuse, rezultă că premisele naşterii dreptului de retenție al locatarului sunt încetarea locațiunii şi efectuarea îmbunătățirilor asupra bunului.

1. Încetarea locațiunii

În termenii art. 1821 C. civ., la încetarea locațiunii se naşte obligația locatarului de restituire a bunului, în starea în care l-a primit, cu excepția situațiilor în care lucrul sau parte din acesta, a pierit, fără culpa sa ori s-a deteriorat din cauza vechimii. Obligația de restituire nu devine actuală, dacă după împlinirea termenului prevăzut în contract, locatarul este lăsat în detenția bunului şi îşi îndeplineşte obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, întrucât operează tacita relocațiune, caz în care, în lipsă de stipulație contrară, obligația de restituire va deveni exigibilă la momentul expirării termenului de preaviz stabilit prin notificarea adresată locatarului cu respectarea prevederilor art. 1816 din cod. În materia arendării sunt de respectat normele înscrise în art. 1848 referitoare la reînnoire, încât obligația de restituire se naşte la momentul expirării termenului contractual sub condiția notificării cocontractantului (arendaş sau arendator) a refuzului de reînnoire în termenele special stipulate de text.

Cazurile de încetare a contractului de locațiune sunt reglementate generic în art. 1816-1820 şi constau în;

- denunțarea contractului, dacă contractul a fost încheiat pe durată nedeterminată, situație în care convenția încetează, iar obligația de restituire se naşte la momentul expirării termenului de preaviz, menționat în notificare, însă în cazul închirierii locuințelor la momentul expirării termenelor speciale de preaviz de 60 de zile, sau, după caz de 15 zile, prevăzute de art. 1824 şi art. 1825.

- rezilierea locațiunii, unilaterală sau judiciară, ce intervine pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către una din părți; în cazul rezilierii unilaterale,

dreptul locatorului la restituire ia ființă de la data comunicării declarației de reziliere către locatar sau de la expirarea termenului fixat prin punerea în întârziere, dacă părțile au convenit astfel (art. 1552 alin. 1 şi alin. 4). Dacă e caz de reziliere judiciară, obligația de restituire devine exigibilă la data când hotărârea judecătorească prin care se constată sau se dispune rezilierea (funcție de pactul comisoriu operabil) a devenit definitivă.

- imposibilitatea folosirii bunului, datorită distrugerii în întregime sau parțial, cu consecința că bunul nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale;

- desființarea titlului locatorului, situație în care locatorul nu mai poate să execute obligația principală de a asigura folosința bunului. Dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii, adică nu a cunoscut precaritatea titlului locatorului, obligația de restituire se naşte cel mai târziu un an de la data desființării, dacă nu s-a prevăzut un termen mai scurt.

- moartea locatorului sau a locatarului, caz în care, de principiu, contractul nu încetează, cu excepția cazului în care moştenitorii locatarului (nu şi ai locatorului) denunță contractul în termen de 60 de zile calculate de la data când, cumulativ, au luat cunoştință de deces şi existența locațiunii cu durată determinată. Deşi legea nu prevede în mod expres, considerăm că restituirea bunului se impune de la expirării termenului de preaviz stabilit prin notificarea de denunțare a contractului.

Dacă contractul de locațiune are ca obiect o locuință, se aplică regulile particulare din materia închirierii, dreptul de restituire devenind actual la data expirării termenului de 30 de zile calculat de la data înregistrării decesului chiriaşului.

Cazuri speciale de încetare a contractului sunt prevăzute în materia arendării (art. 1850), respectiv, decesul arendaşului, situație în care obligația de restituire incumbă moştenitorilor săi, incapacitatea şi falimentul acestuia. Obligația de restituire devine exigibilă la data când arendaşul a devenit incapabil, iar în cazul falimentului trebuie observate normele din Legea nr. 85/2014 [11], momentul naşterii obligației fiind cel al pronunțării sentinței de intrare în procedura falimentului, dat fiind că hotărârea judecătorului-sindic este executorie, dacă nu s-a dispus suspendarea executării de către instanța de apel [12].

- un caz special îl reprezintă şi înstrăinarea bunului dat în locațiune (art. 1812), situație în care contractul încetează, dacă în convenție nu s-a prevăzut în sens contrar [13], la expirarea termenului de preaviz care este dublu față de cel care s-ar fi stabilit prin notificarea de denunțare unilaterală a contractului şi deci restituirea devine exigibilă la acest moment. Locatorul rămâne răspunzător față de locatar pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării (art. 1813 alin. 2) şi deşi art. 1812 alin. 3 dispune că în caz de înstrăinare, cu respectarea formalității notificării şi acordarea termenului special de preaviz, locatarul nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului, credem că dreptul de retenție nu poate fi refuzat locatarului care se va putea îndrepta şi

împotriva dobânditorului, care, în realitate, se subrogă atât în drepturile cât şi în obligaţiile locatorului care izvorăsc din contractul de locaţiune (art. 1813 alin. 1). În caz contrar, ar însemna ca dreptul de reţenţie al locatarului să fie unul iluzoriu, fără finalitate, cu consecinţa unei îmbogăţiri fără just temei a locatorului, care, evident, primeşte un preţ mai mare faţă de cel pe care l-ar fi obţinut dacă înstrăina bunul în starea iniţială locaţiunii.

2. Îmbunătăţirile efectuate de locatar. Caracter

Din interpretarea normei înscrisă în art. 1823, reiese că lucrările efectuate de locatar pot fi adăugate sau pot avea caracter autonom, încât trebuie observate dispoziţiile legale care le definesc.

În accepţiunea art. 578 alin. 1 C. civ., lucrările pot fi autonome sau adăugate, cu caracter durabil sau provizoriu.

Lucrările autonome sunt definite în alineatul doi, după care, au acest caracter construcţiile, plantaţiile şi orice alte lucrări cu caracter de sine stătător realizate asupra unui imobil.

Lucrările adăugate, în termenii alineatului trei nu au caracter de sine stătător şi pot fi:

- necesare, atunci când în lipsa acestora imobilul ar pieri sau s-ar deteriora, spre exemplu lucrările de reparaţii capitale, cele care privesc fundaţia, structura exterioară ori acoperişul aflat în stare avansată de degradare cu pericol de prăbuşire;
- utile, atunci când sporesc valoarea economică a imobilului, cum ar fi dotarea acestuia cu utilităţi, precum introducerea gazului metan, a apei curente, iluminatului şi altele asemenea, care real sporesc valoarea fondului;
- voluptuare, atunci când sunt făcute pentru simpla plăcere a celui care le-a realizat, fără a spori valoarea economică a imobilului.

Legea nu defineşte lucrările autonome sau adăugate în cazul mobilelor, însă aceste caractere sunt aplicabile şi acestora, având în vedere că obiectul locaţiunii îl constituie orice fel de imobil sau bun mobil, cât timp legea nu o interzice sau nu rezultă contrariul din natura bunului.

3. Condiţiile invocării dreptului de retenţie

Dreptul de retenţie al locatarului se naşte dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii:

a) Să fie exigibilă obligaţia de restituire a bunului, potrivit celor expuse la pct. 1, cerinţă impusă de art. 2495 alin. 1, dat fiind că de la acest moment locatorul dobândeşte calitatea de „creditor" al acestei datorii;

b) Locatarul să exercite detenţia bunului la momentul invocării, întrucât în caz contrar, dreptul său este stins, dacă bunul a fost deja restituit de bunăvoie locatorului. Deposedarea involuntară de bun, spre exemplu, preluarea cu forţa a

bunului mobil, ori evacuarea prin violență a locatarului, nu stinge dreptul de retenție, iar locatarul poate cere restituirea bunului, în cadrul termenului de prescripție extinctivă, care însă nu împiedică exercitarea dreptului dacă dreptul la acțiune nu era prescris la momentul la care locatarul îl putea opune (art. 2499 alin. 2 coroborat cu art. 2505 din codul civil). Dacă bunul este mobil, în caz de deposedare involuntară, restituirea bunului către locatar poate fi paralizată de dobândirea proprietății de către un terț prin efectul posesiei de bună-credință, fiind de observat prevederile art. 937 din cod.

Precizăm că numai calitatea de locatar, dovedită ca atare cu contractul de închiriere, permite invocarea dreptului de retenție, nu şi atunci când, spre exemplu, imobilul a fost ocupat abuziv, situație în care detenția este de rea-credință, opunându-se la naşterea dreptului prevederile art. 2496 alin. 2 din cod, care, deşi se referă la posesie, considerăm că sunt incidente şi în cazul detenției precare, posesia înglobând şi detenția.

c) Lucrările efectuate de locatar asupra bunului supus restituirii să aibă caracter autonom sau, dacă sunt adăugate, să fie necesare şi utile. De exemplu, locatarul edifică o construcție, efectuează plantații ori reparațiile necesare ce cădeau în sarcina locatarului, în condițiile art. 1788, sau lucrări care sporesc valoarea fondului, cum sunt cele deja amintite.

Locatarul are drept la despăgubire şi pentru prejudiciul cauzat de bun, dacă nu au fost efectuate reparațiile ce cădeau în sarcina locatorului. De exemplu, deteriorarea sau distrugerea unui lucru al locatarului datorită prăbuşirii acoperişului, rămas nereparat din vina locatorului.

Locatarului nu i se poate recunoaşte dreptul de retenție dacă pretențiile sale nu derivă din contractul de locațiune la a cărui expirare trebuie să restituie bunul, legea impunând ca aceste pretenții să derive din acelaşi raport juridic sau dacă cheltuielile necesare şi utile nu au fost ocazionate pentru bunul ce face obiectul contractului. Spre exemplu, încetează primul contract de închiriere, imobilul este restituit proprietarului, pentru ca ulterior să fie încheiat un nou contract şi în temeiul acestuia locatarul pretinde cheltuielile efectuate anterior.

d) Lucrările să fi fost executate cu acordul locatorului, întrucât, în caz contrar, nu poate invoca în niciun caz dreptul de retenție, cum o spune expres art. 1823 alin. 3 din cod. Este o aplicație concretă a dispoziției înscrisă în art. 2496 alin. 1, care prohibeşte dreptul de retenție dacă deținerea bunului provine dintr-o faptă ilicită ori este abuzivă sau nelegală [14], or, efectuarea lucrărilor fără acordul celui în drept, al locatorului şi fără autorizația de construire impusă de lege, dă loc caracterului abuziv şi ilegal al lucrărilor şi pe cale de consecință şi a cheltuielilor pretinse de locatar.

4. Momentul invocării dreptului de retenție

Dacă toate condițiile expuse sunt îndeplinite, se naşte dreptul locatarului de a invoca retenția bunului, modul de invocare fiind diferit funcție de acțiunile locatorului.

Cel mai adesea, dreptul de retenție se invocă de către locatar în calitate de pârât în procesul de restituire/evacuare a bunului dat în locațiune, demarat prin cererea de chemare în judecată a locatorului-reclamant, printr-o cerere reconvențională, prin care solicită să se constate efectuarea lucrărilor, suportarea cheltuielilor necesare şi utile, sau că bunul i-a cauzat un prejudiciu şi să se instituie acest drept până la acoperirea creanței de către locator.

Este situația „clasică" întâlnită în practica judiciară, însă modificările semnificative aduse de legiuitor locațiunii, în ce priveşte caracterul contractului şi forța sa executorie, pot determina schimbarea cadrului procesual.

Conform art. 1809 alin. 1-2 C. civ., în privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată şi constatat prin înscris autentic sau sub semnătură privată, dar înregistrat la organul fiscal competent, constituie titlu executoriu [15]. În puterea textului, locatorul se poate adresa direct executorului judecătoresc în vederea executării silite a obligației de restituire, fără a mai apela la instanțele judecătoreşti, legiuitorul dorind încurajarea locațiunilor legale şi „recompensarea" locatorilor de bună-credință, ce perfectează legal astfel de convenții, cu posibilitatea de a obține mai rapid restituirea lucrului, având în vedere durata inevitabilă a procedurii judiciare.

În condițiile în care locatarul este notificat de executorul judecătoresc să restituie bunul, considerăm că locatarul are posibilitatea de a învesti instanța cu o contestație la executare [16], în cadrul căreia să solicite instituirea dreptului de retenție şi totodată suspendarea executării pornite împotriva sa, dat fiind că în realitate şi contestația la executare este o veritabilă acțiune specifică fazei a doua a procesului civil şi anume urmărirea silită.

§3. Stingerea dreptului de retenție al locatarului

Pornind de la dispozițiile cu caracter general înscrise în art. 2499 alin. 1 din cod, dreptul de retenție al locatarului încetează dacă creanța sa este îndestulată în totalitate ori locatorul oferă o garanție suficientă că îşi va îndeplini obligația de plată (de exemplu, oferă locatarului o altă locuință corespunzătoare, eliberează un bilet la ordin, aduce un fidejusor solvabil în garanție, etc.). Este o aplicație a principiului *accesorium sequitur principale*, dat fiind caracterul accesoriu al dreptului de retenție, ce se subsumează creanței sale, pe care o însoțeşte şi o garantează. De asemenea, dreptul de retenție se stinge dacă locatarul restituie bunul de bunăvoie, întrucât nu mai are stăpânirea acestuia şi deci lipseşte conexitatea materială inerentă acestui drept, precum şi dacă bunul piere.

Note

1. A se vedea, Fr. Deak, St. Cărpenaru, *Contracte civile şi comerciale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1993, p. 149, pct. 16
2. Pentru dezvoltări, I.I. Neamț, L. Toma-Dăuceanu, *Sinteze, Spețe, Teste-grilă în materia Drept civil-Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2016, p. 242
3. V.D. Zlătescu, *Garanțiile creditorului*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1970, p. 325
4. E. Poenaru, *Garanțiile reale mobiliare*, Ed. ALL Beck, Bucureşti, 2004, p. 14, pct. 4.4
5. L. Pop, *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1998, p. 451).
6. C. Stătescu, C. Bîrsan-*Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, Bucureşti, 1995, p. 428
7. I.I. Neamț, L. Toma-Dăuceanu, *op. cit.*, p. 242
8. E. Poenaru, *op. cit.*, p. 13, pct. 4.3
9. I.I. Neamț, L. Toma-Dăuceanu, *op. cit.*, p. 73
10. În sensul că dreptul de retenție dă dreptul de a culege fructele, ICCJ, secția a II-a civilă, Decizia nr. 3610 din 15 noiembrie 2011, în www. scj.ro
11. Legea nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței şi de insolvență, publicată în M. Of. nr. 466 din 25 iunie 2014
12. N. Țăndăreanu, *Codul insolvenței adnotat*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2014, p. 106
13. Sub imperiul vechiului cod civil, vânzarea bunului dat în locațiune constituia o cauză de încetare a contractului numai dacă contractul de locațiune era încheiat verbal ori prin înscris sub semnătură privată fără dată certă. În acest sens, Fr. Deak, St. Cărpenaru, *op. cit.*, p. 112
14. I.I. Neamț, L. Toma-Dăuceanu, *op. cit.*, p. 242
15. R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul cod civil*, Ed. Universul Juridic, 2013, p. 188; G. Boroi, M.-M. Pivniceru, C. A. Anghelescu, B. Nazat, I. Nicolae, T.-V. Rădulescu, *Fişe de drept civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2017, p. 624
16. ICCJ, Secția I civilă, Decizia nr. 2131 din 9 octombrie 2015, în juridice.ro

BIBLIOGRAFIE

1. Francisc Deak, Stanciu Cărpenaru, *Contracte civile şi comerciale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1993;
2. Ioan Ilieş Neamț, Laura Toma-Dăuceanu, *Sinteze, Spețe, Teste-grilă în materia Drept civil-Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2016;
3. Victor Dan Zlătescu, *Garanțiile creditorului*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1970;
4. Emil Poenaru, *Garanțiile reale mobiliare*, Ed. ALL Beck, Bucureşti, 2004;

5. Liviu Pop, *Drept civil român. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1998;

6. Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, Bucureşti, 1995;

7. Nicoleta Țăndăreanu, *Codul insolvenței adnotat*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2014;

8. JURIDICE.ro;

9. www.scj.ro;

10. Răzvan Dincă, *Contracte civile speciale în noul cod civil*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2013;

11. Gabriel Boroi, Mona-Maria Pivniceru, Carla Alexandra Anghelescu, Bogdan Nazat, Ioana Nicolae, Tudor-Vlad Rădulescu, *Fişe de drept civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2017