

II. STUDII, ARTICOLE, OPINII

CONSIDERAȚII ÎN LEGĂTURĂ CU DREPTURILE SOȚILOR ASUPRA LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE



Ioana NICOLAE

Facultatea de Drept
Universitatea Transilvania din Brașov

Abstract

The imperative primary regime comprises a common body of rules which applies whatever the option of the spouses in choosing the specific regime. From these rules we analyzed in this study the rights of the spouses over the rented house, referring both to the period in which the marriage is valid, and to the situation in which the divorce occurs, when the court decides about establishing the beneficiary of the rented house.

Keywords: *family home, house rental contract, own right*

1. Introducere

Regimurile matrimoniale sunt reglementate de Codul civil în Capitolul VI intitulat „Drepturile și obligațiile patrimoniale ale soților”, respectiv în cuprinsul art. 312-372.

Noțiunea de regim matrimonial are un înțeles larg, sens în care se referă nu numai la relațiile dintre soți cu privire la bunuri, referindu-se deopotrivă și la raporturile dintre soți și terții cu care aceștia intră în raporturi contractuale. În sens restrâns noțiunea de regim matrimonial privește raporturile patrimoniale care se nasc între soți și care privesc drepturile și obligațiile patrimoniale rezultând din căsătorie, precum și gestionarea acestora. Sub acest aspect este de precizat că regimul matrimonial nu se referă la toate aspectele patrimoniale dintre soți, ci doar la acelea rezultând din căsătorie. Există însă și alte aspecte care sunt reglementate separat, cum ar fi spre exemplu obligația de întreținere, drepturile succesoriale.

Regimul matrimonial este indisolubil legat de căsătorie, astfel încât putem afirma că nu există regim matrimonial fără căsătorie. Potrivit art. 313 alin. 1 C. civ., între soți, regimul matrimonial produce efecte numai din ziua încheierii căsătoriei. Dacă momentul care marchează începutul regimului matrimonial este reprezentat de data încheierii căsătoriei, în ceea ce privește punctul în care acesta încetează vom evoca prevederile art. 319 alin. 1 C. civ. care stabilește că acesta va înceta prin constatarea nulității, anularea, desfacerea sau încetarea căsătoriei. Potrivit art. 313 alin. 2 și 3 C. civ., față de terți, regimul matrimonial este opozabil de la data îndeplinirii formalităților de publicitate prevăzute de lege, afară de cazul în care aceștia l-au cunoscut pe altă cale. Neîndeplinirea formalităților de publicitate face ca soții să fie considerați, în raport cu terții de bună-credință, ca fiind căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale.

Codul civil consacră existența a trei regimuri matrimoniale, art. 312 C. civ. statuând că viitorii soți pot alege ca regim matrimonial comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională. Cu toate acestea există un corp comun de norme care se aplică oricare ar fi opțiunea soților în privința regimului matrimonial ales. Este vorba despre dispozițiile comune reglementate în cuprinsul art. 312-338 C. civ. care se referă la regimul matrimonial, locuința familiei, cheltuielile căsătoriei și alegerea regimului matrimonial. În literatura juridică acest corp de norme este cunoscut sub denumirea de regim primar imperativ¹. Regimul primar este constituția regimurilor matrimoniale, un set de norme juridice aplicabile raporturilor patrimoniale dintre soți, precum și raporturilor dintre soți și terți, oricare ar fi regimul matrimonial concret². Dintre dispozițiile comune vom analiza în prezentul studiu drepturile soților asupra locuinței închiriate.

2. Drepturile soților asupra locuinței închiriate

Înainte de a ne referi la drepturile soților asupra locuinței închiriate, amintim că potrivit art. 1777 C. civ., locațiunea³ este 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. Distingând între felurile locațiunii, art. 1778 C. civ. statuează că locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere. În alte cuvinte, închirierea ca varietate a locațiunii, este un contract prin care o persoană, numită locator, asigură altei persoane, numită locatar, folosința temporară a unei suprafețe locative în schimbul unei chirii.

¹ A se vedea M. Avram, *Drept civil. Familia*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2016, p. 208.

² Emese Florian, *Dreptul familiei*, ed. 4, Ed. C.H. Beck, București, 2011, p. 89.

³ Pentru amanunte privind contractul de locațiune, a se vedea G. Boroi, I. Nicolae în *Fișe de drept civil*, ed. a 4-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, 2019, p.731-748.

Potrivit art. 323 alin. 1 C. civ., în cazul în care locuința este deținută în temeiul unui contract de închiriere, fiecare soț are un drept locativ propriu, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie. Constatăm așadar că legiuitorul, prin derogare de la dreptul comun, a optat pentru recunoașterea drepturilor locative ale soțului necontractant atât în ipoteza în care contractul de închiriere este încheiat în timpul căsătoriei doar de către celălalt soț, cât și în situația în care contractul a fost încheiat tot de celălalt soț anterior celebrării căsătoriei. Practica judiciară a demonstrat că sunt dese situațiile în care soții nu dețin în proprietate un imobil, caz în care își stabilesc locuința comună într-un imobil închiriat. Reglementarea drepturilor soților asupra locuinței închiriate privește atât perioada căsătoriei părților, cât și tranșarea acestei chestiuni la desfacerea căsătoriei, respectiv atribuirea beneficiului contractului de închiriere. De asemenea, potrivit art. 323 alin. 3 C. civ., în caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul prevăzut de art. 1834. Potrivit art. 1834 alin. 1 C. civ., contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului. În alte cuvinte, ulterior decesului titularului contractului de închiriere, soțul supraviețuitor are posibilitatea de a continua locațiunea, dacă în termen de 30 de zile de la decesul soțului titular al contractului de închiriere nu renunță expres la acest drept. Soluția nu contravine dispozițiilor legale referitoare la încetarea locațiunii, având în vedere că potrivit art. 1820 alin. 1 C. civ., locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului, însă potrivit dispozițiilor speciale aplicabile contractului de închiriere, respectiv potrivit art. 1834 alin. 1 C. civ., contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului. În acest sens constatăm că legiuitorul a ales să deroge la regula încetării închirierii pe motiv de deces al chiriașului.

În ce privește natura juridică a drepturilor membrilor de familie ai titularului contractului de închiriere au existat mai multe opinii⁴ exprimate în literatura de specialitate. Potrivit dispozițiilor cuprinse în art. 21 din Legea locuinței nr. 114/1996, închirierea se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale și va cuprinde, pe lângă alte mențiuni și persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului. Interpretarea acestui text legal ar conduce la ideea că membrii de familie ai titularului contractului nu au drepturi proprii. Cum însă acest text legal a fost abrogat prin art. 230 lit. s) din Legea nr. 71/2011, actualmente legiuitorul a statuat că fiecare soț are un drept locativ propriu, indiferent care dintre ei a încheiat contractul și dacă momentul încheierii contractului se situează

⁴ A se vedea și Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, București, 1996, p. 185 și urm.

chiar anterior celebrării căsătoriei părților. Așa cum s-a arătat și în doctrină, reglementarea cuprinsă în Codul civil era necesară pentru că, în lipsa ei, dreptul locativ al soțului netitular de contract nu putea fi considerat un drept propriu, întrucât contractul de închiriere este unul *intuitu persoane* la a cărui încheiere locatorul are în vedere persoana cocontractantului, ori, a acorda drepturi rezultând dintr-un contract unor terți ar presupune fie o manifestare de voință expresă a părților în acest sens, fie o intervenție legislativă⁵. Putem conchide așadar că ne aflăm în prezenta unui drept locativ propriu al soțului necontractant care rezultă din lege. În doctrină se susține că textul ce instituie acest drept ține de regimul primar imperativ, situație în care nu este posibilă încheierea unei convenții contrare, prin care soții să stipuleze spre exemplu că numai unul dintre ei ar avea drepturi locative⁶. Susținem această opinie și prin prisma faptului că nu trebuie pierdută din vedere nici situația locativă a copiilor soților. Potrivit art. 496 C. civ., copilul minor locuiește cu părinții săi. Astfel, dacă soților le-ar fi permis să prevadă că doar unul dintre ei ar avea drepturi locative, în ipoteza în care la divorț s-ar solicita atribuirea beneficiului contractului de închiriere, soțul care a renunțat la acest drept ar putea fi într-o situație net defavorabilă, care să aibă influență și în privința stabilirii domiciliului copiilor după divorț.

Se mai impune a preciza că este de preferat ca soții să noteze în cartea funciară statutul de locuință de familie, caz în care locatorul va trebui să își dea acordul. Urmare a notării în cartea funciară a statutului de locuință a familiei, ambii soți fiind titulari ai contractului de închiriere, ceea ce înseamnă că ambii vor răspunde de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract. Așa cum s-a susținut în doctrină⁷, este posibil ca în ipoteza în care contractul a fost încheiat înainte de căsătorie și dacă locatorul nu a fost încunoștințat despre încheierea căsătoriei, acesta să poată invoca lipsa notificării căsătoriei și a recunoașterii drepturilor locative ale soțului.

În ceea ce privește soarta actelor juridice încheiate cu privire la locuința închiriată este de precizat că soțul titular exclusiv nu va putea face fără consimțământul scris al celuilalt soț, acte de cesiune, subînchiriere, reziliere sau denunțare a contractului de închiriere, justificat de prevederile art. 323 alin. 1 C. civ. În ceea ce privește forma scrisă a acordului, apreciem că este vorba despre o cerință *ad probationem*, nu una *ad validitatem*. Având în vedere că potrivit art. 323 alin. 2

⁵ A. Bacaci, V.C. Dumitrache, C.C. Hageanu, *Dreptul familiei*, ed. 7, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 69.

⁶ M. Avram, *Drept civil. Familia*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2016, p. 216.

⁷ A. Bacaci, V.C. Dumitrache, C.C. Hageanu, *Dreptul familiei*, ed. 7, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 69.

C. civ., dispozițiile art. 322 sunt aplicabile în mod corespunzător, apreciem că în ipoteza în care consimțământul este refuzat fără un motiv legitim, celălalt soț poate să sesizeze instanța de tutelă, pentru ca aceasta să autorizeze actul. De asemenea, soțul care nu și-a dat consimțământul la încheierea actului poate cere anularea lui în termen de un an de la data la care a luat la cunoștință despre acesta, dar nu mai târziu de un an de la data încetării regimului matrimonial. În lipsa notării locuinței familiei în cartea funciară, soțul care nu și-a dat consimțământul nu poate cere anularea actului, ci numai daune-interese de la celălalt soț, cu excepția cazului în care terțul dobânditor a cunoscut, pe altă cale, calitatea de locuință a familiei. Se impune a preciza că niciunul dintre soți nu va putea dispune sau deplasa bunurile care decorează și mobilează locuința familiei, chiar dacă aceasta este închiriată. Și în acest caz este nevoie de consimțământul scris al celuilalt soț.

În ceea ce privește atribuirea beneficiului contractului de închiriere art. 324 C. civ statuează că la desfacerea căsătoriei, dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori, de culpa în desfacerea căsătoriei și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți.

Soțul căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere este dator să plătească celuilalt soț o indemnizație pentru acoperirea cheltuielilor de instalare într-o altă locuință, cu excepția cazului în care divorțul a fost pronunțat din culpa exclusivă a acestuia din urmă. Dacă există bunuri comune, indemnizația se poate imputa, la partaj, asupra cotei convenite soțului căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

Atribuirea contractului de închiriere se face cu citarea locatorului și produce efecte față de acesta de la data când hotărârea judecătorească a rămas definitivă.

3. Concluzii

În practica judiciară este destul de des întâlnită situația în care soții nu dețin în proprietate un imobil, caz în care aceștia își stabilesc locuința familiei într-un imobil închiriat. Prezentul studiu și-a propus să analizeze situația drepturilor soților asupra locuinței închiriate, atât pe perioada în care căsătoria lor este în ființă, dar deopotrivă făcând referi la atribuirea contractului de închiriere în ipoteza divorțului soților, prin indicarea criteriilor care stau la baza deciziei judecătorești.

Bibliografie:

A. Bacaci, V.C. Dumitrache, C.C. Hageanu, *Dreptul familiei*, ed. 7, Ed. C.H. Beck, București, 2012

M. Avram, *Drept civil. Familia*, ed. a 2-a revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2016

Emese Florian, *Dreptul familiei*, ed. 4, Ed. C.H. Beck, București, 2011

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

G. Boroi, C.A. Angheliescu B. Nazat, I. Nicolae, *Fișe de drept civil*, ed. a 4-a, revizuită și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2019