



Contractul de locațiune – reglementări controversate din Codul civil

Emőd VERESS

Ph.D., Conf. univ. Dr., Universitatea Sapientia Cluj

Departamentul de Științe Juridice

E-mail: emod.veress@sapientia.ro

Rezumat. Autorul analizează două probleme legate de reglementarea contractului de locațiune în Codul civil intrat în vigoare în 2011. În primul rând, sunt interpretate textele legale referitoare la caracterul de titlu executoriu al contractului de locațiune, respectiv executarea silită a contractului de locațiune pentru plata chiriei și pentru restituirea bunului închiriat. În al doilea rând, autorul concluzionează în sensul că dreptul de preferință a chiriașului la o nouă închiriere este un drept potestativ de sine stătător, distinct de dreptul de preemțiune.

Cuvinte cheie: locațiune, titlu executoriu, restituirea bunului, dreptul de preferință a chiriașului la închiriere

Abstract. The Lease Contract – Controversial Regulations in the Civil Code

The author examines two issues related to the regulation of lease contract in the Civil Code entered into force in 2011. First, the legal texts concerning the direct enforceability of lease contracts for the payment of the rent and for the return of leased property are interpreted. Secondly, it is concluded that the preference right of the tenant for a new lease is a self-standing “potestative” right, distinct from the right of pre-emption.

Keywords: lease contract, direct enforcement of a contract, restitution of a good, preference right of tenant for a new lease

1. Contractul de locațiune: aspecte generale

1.1. Potrivit legii, locațiunea este contractul prin care *o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă (determinată sau nedeterminată), în schimbul unui preț, denumit chirie* (art. 1777 C. civ.).

Locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește *închiriere*, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de *arendare* (art. 1778 alin.

(1) C. civ.). Ca și forme ale contractului de locațiune, implicând aplicabilitatea anumitor reguli speciale, regăsim locațiunea spațiilor destinate locuinței, respectiv locațiunea spațiilor destinate exercitării unei profesii sau întreprinderi (art. 1824, 1828-1831 C. civ.).

1.2. Contractul de locațiune este caracterizat prin următoarele:

- este un contract *bilateral* (sinalagmatic), pentru că dă naștere la obligații reciproce și interdependente (obligația de a asigura și dreptul corespunzător de a se bucura de folosința bunului dat în locațiune, corelat cu obligația de a plăti și dreptul de a primi chiria);

- este un contract *cu titlu oneros*, fiindcă atât locatorul, cât și locatarul urmăresc obținerea unui folos patrimonial (chiria, respectiv dreptul de a se folosi de bunul dat în locațiune);

- este un contract *comutativ*, având în vedere că la momentul încheierii contractului de locațiune, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă;

- este un contract *translativ de folosință*, care nu transferă drepturi reale, și care asigură locatarului un drept temporar de folosință (din care decurge consecința că locator poate fi nu numai proprietarul bunului, ci orice persoană care deține un drept de folosință cu caracter transmisibil);

- este un contract cu executare continuă/sucesivă în timp, fiindcă presupune executarea prin asigurarea continuă a folosinței lucrului, respectiv prin plata succesivă a chiriei;

- este un contract *consensual*, pentru că art. 1781 C. civ. stabilește că acest contract se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului (chiriei), deși legea leagă anumite consecințe juridice dacă contractul este încheiat cu respectarea anumitor cerințe de formă.¹

1.3. Conform art.1783 C. civ., 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. În privința locațiunilor încheiate fără durată determinată, în lipsa uzanțelor (calificate ca și izvoare de drept prin art. 1 alin. (1) C. civ.), locațiunea se consideră încheiată:

- pentru un an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;

- pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

- pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

1 A se vedea *infra*, pct. 2.

2. Contractele de locațiune, titluri executorii

2.1. Potrivit art. 632 C. proc. civ., executarea silită se poate efectua numai în temeiul unui titlu executoriu.² Fără niciun dubiu, forma principală a titlului executoriu este hotărârea judecătorească înzestrată de lege cu această caracteristică.³ Însă legiuitorul recunoaște și altor înscrisuri caracterul de titlu executoriu, din considerente specifice și diferite de la caz la caz. Astfel, de exemplu, Codul civil acordă caracter de titlu executoriu pentru contractele de arendare pentru plata arendeii la termenele și în modalitățile prevăzute în contract, dacă contractul de arendare a fost încheiat în formă autentică sau prin înscris sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal (art. 1845 C. civ.). Legiuitorul prin această prevedere specială îl protejează pe proprietar, care nu mai este obligat să parcurgă prima fază a procesului civil (faza de judecată) în vederea obținerii unei hotărâri judecătorești de condamnare a arendașului, ci poate executa silit contractul de arendare, care, potrivit legii, are titlu executoriu.

2.2. În practică, au fost ridicate întrebări legate de caracterul de titlu executoriu al contractului de locațiune. Am arătat mai sus că în materia contractului de arendare, legiuitorul protejează pe proprietar, recunoscând caracterul executoriu al acestui contract pentru plata arendeii.

În materie de locațiune, avem prevederi similare: 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. Este vorba despre o măsură de protecție a locatorului deosebit de energică. Înregistrarea la organele fiscale transformă locațiunea încheiată sub forma înscrisului sub semnătură privată în titlu executoriu pentru plata chiriei.

2.3. Codul civil nu diferențiază între locatorul persoană fizică și locatorul persoană juridică. Au fost ridicate probleme de ordin practic cum ar fi că autoritățile fiscale, din considerente de impozitare, au reglementat doar înregistrarea contractelor de locațiune încheiate de persoane fizice, nu și de persoane juridice. În cazul persoanelor fizice, stabilirea impozitului pe venit justifică înregistrarea din rațiuni fiscale: altfel, autoritățile fiscale nu vor avea cunoștință de realizarea venitului din chirii de către locator. Codul civil acordă un beneficiu (titlul exe-

2 Pentru detalii, a se vedea Boroș, Stancu 2015. 958-988.

3 Constituie titluri executorii hotărârile executorii (art. 633 C. proc. civ., adică hotărârile date în apel, dacă prin lege nu se prevede altfel și hotărârile date în primă instanță, fără drept de apel), hotărârile cu executare provizorie (art. 448-450 C. proc. civ.) și hotărârile definitive (art. 634 C. proc. civ.).

cutoriu) locatorului, dar în schimb urmărește și scopuri de protejare a bugetului. Locatorul va fi astfel interesat în declararea contractului la autoritățile fiscale, respectiv să cuprindă în contract cuantumul real al chiriei, fără de care nu va putea executa silit contractul sau cuantumul real al chiriei, fiind obligat să se adreseze instanțelor judecătorești pentru obținerea unui titlu executoriu.

În cazul persoanelor juridice, rațiunea fiscală a înregistrării contractului nu există, fiindcă veniturile realizate din chirii sunt înregistrate în contabilitatea societății, sunt fiscalizate prin emiterea de facturi pentru chirii, și sunt supuse impozitării conform regulilor aplicabile impozitului pe profit și taxei pe valoarea adăugată, dacă este cazul.

Astfel, chiar și în 2015, au existat autorități fiscale care au refuzat înregistrarea contractelor de locațiune încheiate de către persoanele juridice în calitate de locator, obstrucționând aplicarea Codului civil și discriminându-i indirect pe locatorii persoană juridică. Trebuie să arătăm că problema există doar la nivelul practicii administrative, fiindcă președintele Agenției Naționale de Administrare Fiscală a emis Ordinul nr. 1985/2012 privind aprobarea Procedurii de înregistrare a contractelor de fiducie, a Procedurii de înregistrare a contractelor de locațiune, precum și pentru aprobarea modelului și conținutului unor formulare,⁴ care se referă expres la înregistrarea contractelor de locațiune de către locatori, alții decât persoanele fizice. În consecință, autoritățile fiscale trebuie să înregistreze și contractele de locațiune încheiate de locatori persoane juridice.

2.4. O altă problemă se referă la întinderea caracterului executoriu a contractului de locațiune. În general și treptat, s-a acceptat caracterul executoriu al contractului de locațiune pentru plata chiriei. Dar pentru reluarea posesiei bunului, acest contract poate constitui titlu executoriu sau nu? Trebuie locatorul să se adreseze în mod obligatoriu instanțelor judecătorești în condițiile dreptului comun sau al procedurii speciale de evacuare din imobilele folosite sau ocupate fără drept, prevăzută de art. 1034-1049 C. proc. civ., pentru restituirea bunului dat în locațiune?

Avem texte legale care încă nu au fost pe deplin conștientizate de către practicieni (deși nu mai putem vorbi despre un „nou” Cod civil la patru ani de la intrarea în vigoare a acestei legi). Este vorba despre prevederile normative cuprinse în art. 1809 și 1816 C. civ.

Potrivit primului text legal invocat, 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. Sunt mult mai importante pentru problema cercetată prevederile alin. (2) și (3) din art. 1809 C. civ., care stabilesc următoarele:

4 Publicat în M.O. nr. 16 din 9 ianuarie 2013.

„(2) 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.

(3) Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și contractului încheiat pe perioadă determinată prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent.”

În cazul în care contractul de locațiune a fost încheiat fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul printr-o notificare. Notificarea produce efecte cu respectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanțe. Și aici intervine textul art. 1816 alin. (3) C. civ.:

„(3) 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), după caz, constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.”

2.5. Dispoziții similare sunt cuprinse și în art. 2157 C. civ. în ceea ce privește contractul de comodat, care, dacă a fost încheiat în formă autentică sau printr-un înscris sub semnătură privată cu dată certă constituie titlu executoriu pentru restituirea bunului dat în comodat, în condițiile legii, în cazul încetării prin decesul comodatarului sau prin expirarea termenului. Dacă nu s-a stipulat un termen pentru restituire, contractul de comodat constituie titlu executoriu numai în cazul în care nu se prevede întrebuințarea pentru care s-a împrumutat bunul ori întrebuințarea prevăzută are un caracter permanent.

În consecință, contractul de locațiune, în condițiile art. 1809 și 1816 C. civ., constituie titlu executoriu nu numai pentru plata chiriei, ci și pentru restituirea bunului dat în locațiune.

3. Discuții privind dreptul de preferință a chiriașului la încheierea unui nou contract de închiriere

3.1. Codul civil prin art. 1828 introduce o noutate în materia locațiunii, mai concret la închirierea unor bunuri imobile: dreptul de preferință a chiriașului la închiriere. Acest text legal, în primul alineat dispune că *„la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.”*⁵

5 A se vedea și Veress 2012, 459-462.

3.2. Textul legal, la o primă analiză, are în vedere doar imobilele cu destinație de locuință, dar art. 1778 alin. (3) C. civ. extinde sfera de aplicare a art. 1828 și la locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist (de exemplu, sediul unei societăți comerciale). Adică regula are o aplicabilitate mai largă decât imobilele cu destinația de locuință.

Art. 132 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil,⁶ adaugă la regulile cuprinse în Codul civil unele norme complementare: *„Dreptul de preferință al chiriașului prevăzut la art. 1.828 din Codul civil se aplică pentru orice contract de închiriere încheiat în legătură cu aceeași locuință sau cu o parte din aceasta:*

a) după cel mult 3 luni de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare de un an;

b) după cel mult o lună de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare sau egală cu o lună;

c) după cel mult 3 zile de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mică de o lună.”

Aceste norme ar fi trebuit să fie incluse în Cod, și nu în legea privind punerea în aplicare a Codului civil, fiindcă nu au caracter tranzitoriu, ci aplicabilitate permanentă.

3.3. În al doilea rând, exercitarea acestui drept de preferință este condiționată de executarea obligațiilor pe care le-a avut locatarul în baza contractului de locațiune anterior încheiat.

Instituirea dreptului de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere este o măsură de protecție justificată atât pentru chiriașul unei locuințe, cât și a titularului unei întreprinderi, care pot avea interesul de a obține din nou folosința imobilului la expirarea contractului anterior. Legea însă a luat în considerare și interesele locatorului:

– dreptul de preferință se poate exercita doar la condiții egale (de exemplu, nu există condiții egale, dacă cuantumul chiriei lunare este stabilit la un nivel identic, dar noul locatar oferă plata în avans pe 6 luni);

– dacă locatarul nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile născute în baza închirierii anterioare, locatarul nu are (pierde) acest drept de preferință.

Astfel, noul Cod civil introduce o reglementare echilibrată, echitabilă sub acest aspect.

3.4. Ceea ce ne interesează în primul rând în cadrul acestui demers analitic este alin. (2) din art. 1828 C. civ., care prevede că *„dispozițiile referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător.”*

6 Publicată în *Monitorul Oficial al României*, partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011.

Din interpretarea acestui text, în special în practica unor notari publici, s-a ajuns la concluzia că locatarul unui imobil – având destinația de locuință sau destinat exercitării activității unui profesionist – are un drept de preemțiune dacă locatorul proprietar dorește să înstrăineze imobilul în cauză, adică chiriașul se bucură de un drept prioritar la cumpărarea imobilului închiriat. Dreptul de preemțiune acordă posibilitatea titularului său, numit preemtor, să cumpere cu prioritate un bun (art. 1730 alin. (1) C. civ.).⁷

3.5. Consider că această interpretare nu corespunde prevederilor noului Cod civil, și acest act normativ nu a creat un drept de preemțiune în favoarea locatarului. Pentru a reține această părere, trebuie avute în vedere o serie de argumente, după cum urmează.

a) Conform titlului marginal al articolului 1828 din C. civ., acest articol se referă la un drept preferențial la închiriere. Adică acest text legal nu are în vedere un drept de preemțiune, ci o preferință în cazul în care locatorul dorește încheierea unui nou contract de închiriere, sub condiția îndeplinirii obligațiilor contractuale născute din contractul de închiriere expirat. Este vorba despre o regulă care asigură protecție fostului locatar care dorește să mențină folosința imobilului.

b) Sub acest aspect, alin. (2) din art. 1828 C. civ. este o simplă normă de trimitere, care nu creează un drept de preemțiune pentru locatar, ci impune aplicarea regulilor procedurale ale exercitării dreptului de preemțiune și în cazul dreptului preferențial la închiriere. Adică se aplică regimul legal al dreptului de preemțiune și pentru exercitarea dreptului de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere. Textul legal se referă expres la aplicabilitatea dispozițiilor privind „*exercitarea*” (s.a.) dreptului de preemțiune, adică fără dubii este vorba despre utilizarea normelor privind condițiile și modalitățile de exercitare a dreptului de preemțiune, nu despre instituirea, crearea unui drept de preemțiune în favoarea chiriașului. Aceste norme au în vedere, de exemplu, oferta de a încheia un nou contract de locațiune, comunicarea ofertei, notificarea textului contractului pe care locatorul dorește să-l încheie cu un terț pentru a face cunoscute condițiile contractuale, în vederea exercitării dreptului de preferință, termenul de răspuns la ofertă, efectele nerespectării dreptului de preferință la închiriere etc.

c) Instituirea unui drept de preemțiune este o excepție de la libertatea contractuală,⁸ principiu care presupune și libertatea de a alege cocontractantul. În cazul în care legea stabilește un drept de preemțiune, această libertate con-

7 În doctrină au fost date mai multe definiții dreptului de preemțiune. De exemplu, s-a arătat că dreptul de preemțiune este dreptul subiectiv civil ce conferă titularului său, numit preemtor, prerogativa de a avea prioritate la cumpărarea unui bun față de alte persoane. A se vedea Dincă 2013, 63. A se vedea și Albu 1984, 153.

8 Conform art. 1169 C. civ. părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri.

tractuală este limitată.⁹ Însă orice limitare a libertății contractuale este de strictă interpretare și nu poate fi extinsă prin analogie.¹⁰

d) Codul civil nu conține nicio prevedere care să recunoască expres și fără echivoc locatarului un drept de preemțiune, așa cum reglementează un astfel de drept pentru alte situații. De exemplu, în materia arendării (formă a contractului de locațiune), art. 1849 C. civ. stabilește că „*arendășul are drept de preemțiune cu privire la bunurile agricole arendate, care se exercită potrivit art. 1730-1739.*” Din acest text rezultă că, pe de o parte, legea instituie, creează un drept de preemțiune în favoarea arendașului, iar pe de altă parte, legea sub aspect de procedură, modalitate de utilizare efectivă a dreptului astfel creat, trimite la normele privind exercitarea dreptului de preemțiune în materia vânzării, care sunt aplicabile în mod corespunzător. În cazul contractului de locațiune (închiriere) a unui imobil regăsim însă doar a doua parte a acestui text, adică trimiterea la regulile de exercitare a dreptului de preemțiune, dar acele reguli privesc exercitarea unui alt drept, diferit de cel de preemțiune, în concret dreptul preferențial la încheierea unui nou contract de închiriere.¹¹

e) În condițiile stabilite prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe,¹² locatarii imobilelor având destinația de locuințe s-au bucurat de un drept de preemțiune (art. 18-22). Trebuie însă să observăm că reglementarea acestui drept de preemțiune a fost expres abrogată prin prevederile Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil,¹³ astfel nici acest drept de preemțiune nu mai există în prezent.

f) Interpretând teleologic norma juridică analizată, putem observa că, în cazuri care ar justifica mult mai mult instituirea unui drept de preemțiune, Codul civil nu creează un astfel de drept. Atunci de ce ar face-o în favoarea chiriașului?

3.6. Nimic nu se opune însă ca prin contractul de locațiune părțile să creeze un drept convențional de preemțiune în favoare locatarului dintr-un contract de

9 Existența dreptului de preemțiune „*este o excepție de la principiul libertății contractuale (în sensul că vânzătorul nu își alege în mod liber cocontractantul) și de la caracterul disponibil al oricărui drept subiectiv (în sensul că titularul dreptului nu poate dispune de el în favoarea cui dorește)*”, dreptul de preemțiune fiind „*de strictă interpretare și aplicare.*” A se vedea Dincă 2013, 64. Conform art. 12 alin. (1) C. civ., oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel.

10 Astfel, conform art. 10 C. civ., legile care derogă de la o dispoziție generală, care restrâng exercițiul unor drepturi civile sau care prevăd sancțiuni civile se aplică numai în cazurile expres și limitativ prevăzute de lege.

11 Art. 1746 C. civ. stabilește un alt caz de preemțiune, pentru vânzarea terenurilor forestiere: „*Terenurile din fondul forestier aflate în proprietate privată se pot vinde cu respectarea, în ordine, a dreptului de preemțiune al coproprietarilor sau vecinilor.*” De altfel, această analiză nu se referă la situația în care imobilul este înstrăinat pe durata derulării unui contract de locațiune, situație care este reglementată prin prevederile art. 1811-1814 C. civ.

12 Publicată în *Monitorul Oficial al României*, partea I, nr. 148 din 8 aprilie 1999.

13 Abrogarea s-a dispus prin art. 230 lit. v) din legea nr. 71/2011, unde se precizează și faptul că dispozițiile abrogate nu se mai aplică nici contractelor de închiriere a locuinței în curs de executare.

închiriere a unei locuințe sau a unui spațiu destinat exercitării unei profesii sau întreprinderi. Acest drept convențional poate fi supus regimului legal de exercitare a dreptului de preemțiune din materia vânzării. Nimic nu se opune însă la stabilirea unor reguli derogatorii de la acest regim, având în vedere că normele privind exercitarea dreptului de preemțiune au caracter dispozitiv (art. 1730 alin. (2) C. civ.). Dreptul convențional de preemțiune se notează în cartea funciară în condițiile art. 1737 C. civ.

3.7. Regulile care guvernează exercitarea dreptului de preferință la încheierea unui nou contract de locațiune (regimul legal) pot fi sintetizate în modul următor:¹⁴

a) Dispozițiile legale au caracter dispozitiv, sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel.

b) Oferta de contract trebuie comunicată titularului dreptului de preferință.

c) De la comunicarea ofertei curge un termen de 30 de zile pentru exercitarea dreptului de preferință. Termen care pare justificat în cazul dreptului de preemțiune, dar pare exagerat pentru exercitarea dreptului de preferință la o nouă închiriere. Locatorul se poate apăra dacă notifică pe locatar înaintea expirării duratei primului contract de locațiune despre intenția lui de a încheia un nou contract de închiriere.

d) Titularul dreptului de preferință care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita ulterior acest drept cu privire la contractul ce i-a fost propus.

e) Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată în termenul arătat de 30 de zile.

f) Noul contract de locațiune cu un alt locatar decât vechiul chiriaș se poate încheia mai înaintea exercitării dreptului de preemțiune sau numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preferință de către vechiul chiriaș.

g) Dacă s-a încheiat un astfel de contract sub condiție suspensivă, cuprinsul acestui contract trebuie notificat de îndată titularului dreptului de preferință (vechiul locatar), respectiv această notificare poate fi făcută și de către terțul în cauză (noul locatar sub condiție suspensivă).

h) Titularul dreptului de preferință își poate exercita dreptul prin comunicarea către locatar a acordului său de a încheia contractul de vânzare, însoțită de consemnarea chiriei conform contractului, termenul de 30 de zile fiind aplicabil și în această ipoteză (și acest termen curge de la notificarea cuprinsului contractului sub condiție suspensivă).

i) Prin exercitarea preferinței, contractul de locațiune se consideră încheiat între vechiul locatar și locatar în condițiile cuprinse în contractul încheiat cu terțul, iar acest din urmă contract se desființează retroactiv (cu toate acestea, locatorul răspunde față de terțul de bună-credință pentru pagubele care ar rezulta din exercitarea dreptului de preferință, fiind vorba despre un caz de evicțiune).

14 Pentru detalii, a se vedea art. 1730-1740 C. civ., care se aplică în mod corespunzător.

Consider că în această materie este de bună-credință terțul care nu a avut cunoștință de faptul că o altă persoană are un drept de preferință în privința locațiunii. Obligația încălcată este cea prevăzută de art. 1786 lit. c) C. civ., respectiv obligația de a asigura locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii. Similar, art. 1789 C. civ. prevede că locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință. Conform art. 1794 alin. (2) C. civ., dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune (în speță, vechiul locatar pretinde dreptul de preferință la închiriere), locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză. Iar alin. (3) din articolul citat arată că locatarul care, la încheierea contractului, cunoștea cauza de evicțiune nu are dreptul la daune-interese.

j) Clauzele contractului încheiat cu terțul având drept scop să împiedice exercitarea dreptului de preferință nu produc efecte față de titularul acestui drept.

k) Dreptul de preferință este indivizibil și nu se poate ceda.

Având în vedere caracterul dispozitiv al acestor norme, acest regim poate fi modificat prin contractul încheiat între locator și locatar.

3.8. În consecință, noul Cod civil nu instituie un drept legal de preemțiune în favoarea locatarului (chiriașului) unui bun imobil cu destinația de locuință sau destinat exercitării activității de către un profesionist. Un astfel de drept poate fi constituit pe cale convențională, în temeiul acordului de voințe dintre părțile contractante. Codul civil însă introduce, ca un element de noutate, dreptul de preferință a chiriașului la închiriere, un drept potestativ de sine stătător, distinct de dreptul de preemțiune.

3.9. Natura juridică a dreptului de preferință a chiriașului la închiriere este cea a unui drept potestativ. Drepturile potestative reprezintă o categorie *sui generis* de drepturi, alături de drepturile reale și drepturile de creanță, și se caracterizează prin faptul că titularul acestui drept prin manifestarea sa unilaterală de voință poate să modifice o situație juridică în care sunt interesate și alte persoane, iar subiectul pasiv, în speță locatorul, este obligat să respecte această imixtiune în sfera sa juridică.¹⁵

Așa cum în mod justificat s-a arătat în doctrină, „*obiectul dreptului potestativ nu este un bun, ca în cazul drepturilor reale, nu este nici o prestație a debitorului, ca în cazul drepturilor de creanță, ci este o situație juridică, un complex de drep-*

15 Stoica 2003. 55-58, Reghini 2003. 236-241, Ungureanu, Munteanu 2008. 269, Sferdian 2013. 89-93, Avram 2006. 110-127 etc.

turi și obligații, care aparțin uneia sau mai multor persoane care vor fi influențate în mod direct de modul în care titularul dreptului potestativ își exercită acest drept.”¹⁶ Drepturile potestative pot lua naștere ori în temeiul unei dispoziții legale, ori cu acordul prealabil al celor care vor suporta consecințele exercitării acestor drepturi.¹⁷ Exercițarea dreptului potestativ poate constitui, modifica sau stinge un drept real, un drept de creanță, dar și mai important pentru această analiză, face posibilă substituirea unei persoane cu o alta în cadrul unui raport juridic.¹⁸

Concluzii

După intrarea în vigoare a noului Cod civil, operă legislativă fundamentală, în mod inevitabil urmează o perioadă – nu foarte scurtă – de așezare, cristalizare a doctrinei și jurisprudenței. Orice reglementare nouă trebuie asimilată, confruntată cu realitățile sociale pentru a identifica interpretarea corectă dar și direcțiile unei eventuale modificări viitoare.

Prin cele două probleme analizate aici, am încercat să aduc argumente în vederea stabilirii interpretării corecte a două texte legale, extrem de interesante, în materia contractului de locațiune.

Lucrări citate

- ALBU, I. 1984. *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*. Cluj-Napoca.
- AVRAM, M. 2006. *Actul unilateral în dreptul privat*. București.
- BOROI, G.–STANCU, M. 2015. *Drept procesual civil*. (Ediția a 2-a, revizuită și adăugită.) București.
- DINCĂ, R. 2013. *Contracte civile speciale în noul Cod civil*. București.
- REGHINI, I. 2003. Considerații privind drepturile potestative. *Pandectele Româna* 4: 236–241.
- SFERDIAN, I. 2013. *Drept civil. Drepturile reale principale*. București.
- STOICA, V. 2003. Drepturile patrimoniale atipice. *Dreptul* 8: 33–58.
- UNGUREANU, O.–MUNTEANU, C. 2008. *Tratat de drept civil. Bunurile. Drepturile reale principale*. București.
- VERESS, E. 2012. Instituie noul Cod civil un drept legal de preemțiune în favoarea locatarului (chiriașului)? *Curierul Judiciar* 8: 459–462.

16 Sferdian 2013. 90.

17 Stoica 2003. 56.

18 Sferdian 2013. 91.

