

Cuprins

CAPITOLUL I. CONTRACTELE DE VÂNZARE ȘI SCHIMB	19
Partea I. Contractul de vânzare	19
Secțiunea I. Definire, caractere juridice și reglementare.....	19
Secțiunea a II-a. Încheierea contractului de vânzare.....	20
§ 1. Capacitatea părților: Cine poate cumpăra și cine poate vinde ?	21
§ 2. Consimțământul	21
§ 3. Obiectul contractului de vânzare	25
A. Bunul vândut: obiectul prestației vânzătorului	25
B. Prețul: obiectul prestației cumpărătorului	27
§ 4. Cauza (scopul) contractului de vânzare	28
§ 5. Forma contractului de vânzare	29
§ 6. Publicitatea imobiliară	29
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de vânzare	30
§ 1. Obligațiile vânzătorului	30
A. Obligația de predare a bunului	31
B. Obligația de garanție a vânzătorului.....	32
§ 2. Obligațiile cumpărătorului	37
A. Plata prețului: principala obligație a cumpărătorului	37
B. Obligația de a prelua bunul vândut	39
C. Suportarea cheltuielilor contractului	40
Secțiunea a IV-a. Varietăți ale contractului de vânzare.....	40
A. Vânzarea pe încercate	41
B. Vânzarea unei moșteniri	41
C. Vânzarea cu opțiune de răscumpărare	42
D. Particularitățile vânzării de consumație	43
Partea a II-a. Contractul de schimb	46
Secțiunea I. Noțiune și caractere.....	46

Secțiunea a II-a. Sulta – element principal în calificarea contractului	47
Secțiunea a III-a. Reguli aplicabile schimbului	47
<i>Teste grilă</i>	<i>48</i>
CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE DONAȚIE	50
Secțiunea I. Definiere, delimitare, caractere și reglementare	50
§ 1. Definiere.....	50
§ 2. Delimitare.....	51
§ 3. Caractere juridice	51
Secțiunea a II-a. Formarea contractului de donație. Condiții de validitate	52
§ 1. Formarea contractului.....	52
§ 2. Capacitatea părților.....	53
§ 3. Consimțământul părților	54
§ 4. Obiect	56
§ 5. Cauza donației.....	56
§ 6. Forma contractului de donație.....	57
Secțiunea a III-a. Principiul irevocabilității donației	57
Secțiunea a IV-a. Formele donației	59
§ 1. Donațiile indirecte.....	59
A. Renunțarea la un drept.....	59
B. Remiterea de datorie.....	60
C. Stipulația în favoarea unei terțe persoane	60
§ 2. Donația deghizată	60
§ 3. Darurile manuale.....	61
Secțiunea a V-a. Efectele donației	62
A. Obligațiile donatorului	62
B. Obligațiile donatarului	63
Secțiunea a VI-a. Cauzele legale de revocare a donațiilor	63
§ 1. Revocarea pentru ingratitude	64

§ 2. Revocarea pentru neexecutarea sarcinii.....	65
<i>Teste grilă</i>	66
CAPITOLUL III. CONTRACTUL DE FURNIZARE	68
Secțiunea I. Contracte de distribuție, de furnizare și contracte-cadru	68
Secțiunea a II-a. Caractere juridice, delimitare și natură juridică	70
§ 1. Caractere juridice	70
§ 2. Delimitarea contractului	70
§ 3. Natura juridică.....	71
Secțiunea a III-a. Formarea contractului de furnizare	72
Secțiunea a IV-a. Efectele contractului de furnizare	73
§ 1. Obligațiile furnizorului.....	73
§ 2. Obligațiile beneficiarului	75
Secțiunea a V-a. Subcontractarea	76
<i>Teste grilă</i>	76
CAPITOLUL IV. CONTRACTUL DE REPORT	79
Secțiunea I. Noțiune și caractere și delimitare.....	79
Secțiunea a II-a. Încheierea contractului de report.....	81
§ 1. Titlurile de credit și valorile mobiliare.....	82
§ 2. Prețul în contractul de report	83
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de report.....	83
§ 1. Transferul dreptului de proprietate al reportatului	84
§ 2. Drepturile accesorii	84
§ 3. Obligația reportatorului de a exercita opțiunea	85
§ 4. Efectuarea de vărsăminte asupra titlurilor	85
§ 5. Înțetarea contractului de report.....	86
<i>Teste grilă</i>	87
CAPITOLUL V. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE.....	89
Secțiunea I. Definiție, delimitare și caractere	89
Secțiunea a II-a. Condiții de validitate	91
§ 1. Capacitatea părților.....	91

§ 2. Obiectul locațiunii	92
A. Bunul	92
B. Chiria	92
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de locațiune	93
§ 1. Obligațiile locatorului	93
A. Obligația de predare a bunului	93
B. Obligația de menținere a bunului în stare corespunzătoare	93
C. Obligația de garanție a locatorului.....	94
§ 2. Obligațiile locatarului	95
A. Obligația de luarea în primire a bunului	95
B. Obligația de plată a chiriei	96
C. Obligația de folosință a bunului cu prudență și diligență	96
D. Obligația de restituire a bunului	98
Secțiunea a IV-a. Sublocațiunea și cesiunea locațiunii	99
§ 1. Sublocațiunea.....	99
§ 2. Cesiunea contractului de locațiune.....	100
Secțiunea a V-a. Încetarea contractului de locațiune.....	100
§ 1. Încetarea locațiunii prin expirarea termenului. Tacita relocațiune	101
§ 2. Încetarea locațiunii prin înstrăinarea bunului	101
§ 3. Încetarea locațiunii prin denunțare unilaterală	102
§ 4. Încetarea locațiunii prin imposibilitatea folosirii bunului	102
§ 5. Încetarea prin desființarea titlului locatorului	103
Secțiunea a VI-a. Varietăți ale contractului de locațiune	103
§ 1. Contractul de închiriere a suprafețelor locative	104
A. Părțile contractului de închiriere: locatorul și chiriașul	104
B. Obiectul contractului este dublu – locuința și chiria	105
C. Obligațiile părților	106
D. Încetarea contractului de închiriere	107
E. Locuințele cu destinație specială	108

§ 2. Contractul de arendare	109
A. Obiectul arendării	110
B. Forma contractului de arendare	110
C. Obligațiile arendașului	111
D. Cazuri speciale de încetare a arendării.....	112
<i>Teste grilă</i>	112
CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ	114
Secțiunea I. Noțiune, caractere și delimitare	114
§ 1. Noțiune.....	114
§ 2. Caractere juridice	114
§ 3. Delimitarea contractului de antrepriză	115
Secțiunea a II-a. Formarea contractului de antrepriză	116
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de antrepriză.....	117
§ 1. Obligațiile antreprenorului.....	117
§ 2. Obligațiile beneficiarului	119
Secțiunea a IV-a. Încetarea antreprizei.....	121
Secțiunea a V-a. Antrepriza pentru lucrări de construcții.....	122
§ 1. Autorizarea construcțiilor	122
§ 2. Controlul și răspunderea pentru calitatea construcției	123
<i>Teste grilă</i>	125
CAPITOLUL VII. CONTRACTUL DE SOCIETATE.....	127
Secțiunea I. Definiție, feluri și reglementare	127
Secțiunea a II-a. Societatea simplă	128
§ 1. Caractere și domeniul de aplicare.....	128
A. Caractere juridice.....	128
B. Domeniu de aplicare	129
§ 2. Formarea societății simple	130
§ 3. Efectele societății simple.....	131
A. Obligațiile asociaților	131
B. Drepturile asociaților	133

§ 4. Funcționarea și administrare societății simple	135
§ 5. Pierderea calității de asociat și încetarea societății simple	137
§ 6. Încetarea și lichidarea societății simple	138
A. Încetarea societății prin realizarea obiectului societății sau imposibilitatea realizării acestuia	138
B. Încetarea societății prin împlinirea duratei societății	138
C. Încetarea societății prin nulitatea societății	139
D. Alte cauze de încetare a societății simple	140
E. Lichidarea societății simple	140
Secțiunea a III-a. Asocierea în participație.....	141
<i>Teste grilă.....</i>	<i>143</i>
CAPITOLUL VIII. CONTRACTUL DE TRANSPORT.....	145
Secțiunea I. Definiție și reguli generale	145
Secțiunea a II-a. Contractul de transport de bunuri	146
§ 1. Documentele transportului de bunuri	147
§ 2. Efectele transportului de bunuri	148
A. Obligațiile transportatorului	148
B. Răspunderea transportatorului	150
C. Obligațiile expeditorului.....	152
D. Obligațiile destinatarului	153
Secțiunea a III-a. Particularitățile transportului de persoane și bagaje	154
<i>Teste grilă.....</i>	<i>156</i>
CAPITOLUL IX. CONTRACTUL DE MANDAT	158
Secțiunea I. Mandatul cu reprezentare	158
§ 1. Noțiune, caractere și varietăți.....	158
§ 2. Formarea contractului de mandat	160
A. Capacitatea părților	160
B. Obiectul mandatului	160
C. Forma mandatului.....	161

§ 3. Efectele contractului de mandat.....	162
A. Obligațiile mandatarului	162
B. Obligațiile mandantului	164
§ 4. Încetarea mandatului	166
A. Revocarea mandatului de către mandant	166
B. Renunțarea mandatarului.....	167
C. Moartea mandantului sau a mandatarului	167
Secțiunea a II-a. Mandatul fără reprezentare (contractul de interpunere)	168
Secțiunea a III-a. Feluri de mandat.....	169
§ 1. Contractul de comision	169
§ 2. Contractul de consignatie	172
§ 3. Contractul de expediție.....	174
<i>Teste grilă.....</i>	<i>175</i>
CAPITOLUL X. CONTRACTUL DE AGENȚIE	177
Secțiunea I. Noțiuni, caractere juridice și delimitare	177
§ 1. Noțiuni, părți și interdicții	177
§ 2. Caractere juridice și delimitare	179
Secțiunea a II-a. Formarea contractului de agenție	180
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de agenție	181
§ 1. Efecte contractului față de părți	181
A. Obligațiile agentului.....	181
B. Obligațiile comitentului	183
§ 2. Efectele contractului față de terți	184
Secțiunea a IV-a. Încetarea contractului de agenție.....	185
<i>Teste grilă.....</i>	<i>187</i>
CAPITOLUL XI. CONTRACTUL DE INTERMEDIERE	189
Secțiunea I. Formarea contractului de intermediere	190

Secțiunea a II-a. Efectele contractului de intermediere	192
§ 1. Obligațiile intermediarului	192
§ 2. Obligațiile clientului	194
Secțiunea a III-a. Contractul de intermediere imobiliară	195
<i>Teste grilă</i>	196
CAPITOLUL XII. CONTRACTUL DE DEPOZIT	198
Secțiunea I. Definiție, caractere și feluri.....	198
Secțiunea a II-a. Depozitul obișnuit (voluntar)	199
§ 1. Condițiile de validitate ale depozitului obișnuit.....	199
§ 2. Efectele depozitului obișnuit.....	200
A. Obligațiile depozitarului.....	200
B. Obligațiile deponentului	202
Secțiunea a III-a. Varietăți ale depozitului obișnuit	203
§ 1. Depozitul necesar.....	203
§ 2. Depozitul hotelier.....	204
§ 3. Depozitul bunurilor fungibile și consumptibile	206
§ 4. Depozitul bancar	207
Secțiunea a IV-a. Sechestrul.....	208
<i>Teste grilă</i>	209
CAPITOLUL XIII. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT	212
Secțiunea I. Împrumutul de folosință	212
§ 1. Definiție, caractere și condiții de validitate	212
§ 2. Efectele comodatului	213
A. Obligațiile comodatarului	214
B. Obligațiile comodantului.....	216
§ 3. Încetarea comodatului	216
Secțiunea a II-a. Împrumutul de consumație	217
§ 1. Împrumutul de consumație gratuit.....	217
A. Caracterele juridice.....	217

B. Condițiile generale de validitate	218
C. Efectele împrumutului de consumație.....	219
§ 2. Împrumutul cu dobândă. Dobânda legală.....	220
<i>Teste grilă</i>	222
CAPITOLUL XIV. CONTRACTUL DE CONT CURENT	224
Secțiunea I. Definiere, caractere și delimitare	224
Secțiunea a II-a. Formarea contractului de cont curent	225
§ 1. Creanțele curentiștilor	226
§ 2. Soldul creditor	227
Secțiunea a III-a. Efectele contractului de cont curent.....	228
§ 1. Efectele principale.....	228
§ 2. Efectele secundare	230
Secțiunea a IV-a. Încheierea contului și încetarea contractului	231
<i>Teste grilă</i>	232
CAPITOLUL XV. CONTRACTUL DE CONT BANCAR CURENT ȘI ALTE CONTRACTE.....	234
Secțiunea I. Contractul de contul bancar curent.....	234
§ 1. Noțiune, caractere și delimitare.....	234
§ 2. Efectele contului bancar curent	235
§ 3. Încetarea contului bancar curent.....	236
Secțiunea a II-a. Particularitățile depozitului bancar	237
Secțiunea a III-a. Particularitățile facilității de credit	238
Secțiunea a IV-a. Particularitățile închirierii casetelor de valori	239
<i>Teste grilă</i>	240
CAPITOLUL XVI. CONTRACTUL DE ASIGURARE	242
Secțiunea I. Noțiune, caractere, reglementare	242
Secțiunea a II-a. Încheierea contractului de asigurare	244
§ 1. Forma contractului.....	244
§ 2. Subiectele contractului de asigurare.....	245
§ 3. Conținutul contractului	246

§ 4. Efectele asigurării	246
A. Obligațiile asiguratului	246
B. Obligațiile asigurătorului.....	247
Secțiunea a III-a. Clasificarea asigurărilor	248
Secțiunea a IV-a. Asigurări facultative.....	250
§ 1. Asigurarea de bunuri.....	250
§ 2. Asigurarea de persoane	252
§ 3. Asigurarea de răspundere civilă	255
Secțiunea a V-a. Asigurări obligatorii	256
Secțiunea a VI-a. Încetarea contractului de asigurare	260
<i>Teste grilă.....</i>	<i>261</i>
CAPITOLUL XVII. CONTRACTUL DE RENTĂ VIAGERĂ	263
Secțiunea I. Noțiuni, caractere și condiții de validitate	263
Secțiunea a II-a. Efectele contractului de rentă viageră	265
§ 1. Obligațiile credentierului	265
§ 2. Obligațiile debentierului	267
Secțiunea a III-a. Încetarea contractului de rentă viageră.....	268
<i>Teste grilă.....</i>	<i>269</i>
CAPITOLUL XVIII. CONTRACTUL DE ÎNTREȚINERE	271
Secțiunea I. Noțiuni, caractere și delimitare.....	271
Secțiunea a II-a. Efectele contractului de întreținere	272
§ 1. Obligațiile creditorului întreținerii	273
§ 2. Obligațiile întreținătorului.....	274
Secțiunea a III-a. Revocarea și încetarea contractului de întreținere.....	275
<i>Teste grilă.....</i>	<i>276</i>
CAPITOLUL XIX. CONTRACTELE DE JOC ȘI PARIU.....	278
Secțiunea I. Efectele contractelor de joc și pariu	279
§ 1. Efectele privitoare la câștigător	279
§ 2. Efectele privitoare la pierzător.....	279

§ 3. Excepții	280
Secțiunea a II-a. Reguli speciale privind autorizarea jocurilor de noroc	281
§ 1. Licența de organizare și autorizația de exploatare. Principii	281
A. Jocuri tradiționale	281
B. Jocuri la distanță	282
C. Alte activități	282
§ 2. Noțiuni, părți și feluri	282
<i>Teste grilă</i>	285
CAPITOLUL XX. CONTRACTUL DE TRANZACȚIE	287
Secțiunea I. Noțiune și caractere juridice	287
Secțiunea a II-a. Tranzacția convențională	288
§ 1. Încheierea tranzacției.....	288
§ 2. Nulitatea tranzacției.....	289
§ 3. Efectele tranzacției.....	290
A. Efecte declarative	290
B. Efecte constitutive (sau translative)	291
C. Efecte extinctive.....	291
D. Efecte relative	292
Secțiunea a III-a. Tranzacția judecătorească	292
<i>Teste grilă</i>	293
RĂSPUNSURI	295
BIBLIOGRAFIE	297
INDEX.....	299

torului, înstrăinarea *inter vivos* a bunului închiriat etc. Le prezentăm succint, în ordinea reglementărilor Codului civil (art. 1809-1820).

§ 1. Încetarea locațiunii prin expirarea termenului. Tacita relocațiune

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 [art. 1809 alin. (1) C. civ.].

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 [art. 1810 alin. (1) C. civ.].

Tacita relocațiune înseamnă încheierea unui nou contract de locațiune cu aceleași clauze, dar care *operează pe durată nedeterminată* [art. 1810 alin. (2) C. civ.].

Proprietarul (locatorul) se poate opune reînnoirii locațiunii ajunse la scadență, prin anunțarea concediului (notificat locatarului).

Anunțarea concediului reprezintă *refuzul locatorului* de a încheia un nou contract de locațiune.

§ 2. Încetarea locațiunii prin înstrăinarea bunului

Locațiunea încetează și în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune [art. 1812 alin. (1) C. civ.]¹.

Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

Potrivit art. 1811 alin. (1) C. civ., dacă bunul dat în locațiune este înstrăinat, *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;

¹ 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 [art. 1812 alin. (2) C. civ.].

d) în cazul celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului.

În cazurile de mai sus, dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune¹.

§ 3. Încetarea locațiunii prin denunțare unilaterală

Dacă locațiunea a fost făcută *fără determinarea duratei* (pe durată nedeterminată) oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare [art. 1816 alin. (1) C. civ.].

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

Termenul de preaviz reprezintă intervalul de timp scurs între data la care una dintre părți și-a manifestat intenția de a înceta raporturile contractuale și data la care locațiunea urmează să înceteze².

La împlinirea termenului de preaviz, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune constituie titlu executoriu cu privire la această obligație [art. 1816 alin. (3) C. civ.].

Actul unilateral de voință prin care una dintre părțile contractante declară că nu mai dorește continuarea raporturilor de locațiune se numește *concediu* [art. 1436 alin. (2) C. civ.].

Concediu trebuie manifestat în formă scrisă.

§ 4. Încetarea locațiunii prin imposibilitatea folosirii bunului

Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept [deoarece nu mai poate fi asigurată folosința acestuia – art. 1818 alin. (1) C. civ.].

Atunci când bunul este *doar deteriorat*, locațiunea continuă.

Pierderea totală sau parțială a lucrului închiriat determină încetarea contractului de locațiune, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința normală a lui.

¹ Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării [art. 1813 alin. (2) C. civ.].

² Termenul de preaviz poate fi convențional sau se stabilește după natura lucrului și după obiceiul locului.

Imposibilitatea folosirii bunului presupune distrugerea materială a lucrului, dar și o imposibilitate juridică, precum exproprierea sau confiscarea.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei [art. 1818 alin. (2) C. civ.]¹.

§ 5. Încetarea prin desființarea titlului locatorului

Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune [art. 1819 alin. (1) C. civ.]. Astfel, contractul de locațiune încetează, deoarece locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința lucrului.

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).

Ca excepție, locațiunile continuă să producă efecte (și după desființarea titlului locatorului) pe durata stipulată de părți, în următoarele condiții:

– *să nu depășească un an* de la data desființării titlului locatorului;

– locatorul să fi fost *de bună-credință*, la încheierea locațiunii [art. 1819 alin. (2) C. civ.].

De precizat că, în principiu, locațiunea *nu încetează prin moartea locatorului* sau a locatarului [art. 1820 alin. (1) C. civ.].

Ca excepție, în cazul locațiunii cu durată determinată, *moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termen de 60 de zile* de la data la care au luat cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

Secțiunea a VI-a. Varietăți ale contractului de locațiune

Contractul de locațiune constituie *dreptul comun* pentru contractul de contractul de închiriere a suprafețelor locative, și pentru contractul de arendare (în măsura în care acestea din urmă nu au reguli speciale acoperitoare).

Contractul de închiriere a suprafețelor locative și contractul de arendare nu sunt contracte distincte (independente), ci sunt *varietăți* ale contractului de locațiune.

¹ În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este *fortuită*, locatarul nu are drept la daune-interese [art. 1818 alin. (4) C. civ.].

§ 1. Contractul de închiriere a suprafețelor locative

Închirierea locuinței este contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaș, folosința temporară a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani determinate, numită chirie.

Contractul de închiriere a locuinței se deosebește de locațiune prin obiectul său specific, anume *suprafața locativă (locuința)*.

Reglementarea specială de care beneficiază contractul de închiriere a locuinței își are temeiul în importanța covârșitoare pe care *locuința o are în viața omului*.

Datorită specificului contractului, este *considerată nescrisă* orice clauză în temeiul căreia:

a) chiriașul este obligat să încheie *o asigurare* cu un asigurător impus de locator;

b) se prevede *răspunderea solidară sau indivizibilă* a chiriașilor din apartamente diferite situate în același imobil;

c) chiriașul se obligă *să recunoască sau să plătească în avans*, cu titlu de reparații locative;

d) locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprimе, fără contra-prestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract (art. 1826 C. civ.).

Închirierea locuințelor este reglementată în Codul civil, art. 1824-1835; Legea locuinței nr. 114/1996; O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile de locuințe.

A. Părțile contractului de închiriere: locatorul și chiriașul

Locatorul poate fi o persoană fizică, o persoană juridică sau chiar statul ori o unitate administrativ-teritorială și, de regulă, este și proprietarul locuinței închiriate.

Chiriașul este persoana care, ca urmare a încheierii valabile a contractului de închiriere a locuinței, dobândește dreptul de folosință temporară a acesteia. Persoana care încheie contractul, chiriașul, mai este denumit și *titular al contractului de închiriere*.

Împreună cu chiriașul pot locui și *alte persoane* care, vor fi ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru obligațiile contractuale [art. 1832 alin. (1) C. civ.]¹.

Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris.

Contractul de închiriere trebuie înregistrat la organele fiscale teritoriale de către proprietar, în maximum 15 zile de la data încheierii.

Forma scrisă și înregistrarea la organele fiscale teritoriale este cerută numai *ad probationem* (lipsa înscrisului neafectând validitatea contractului, închirierea nefiind un contract solemn).

În consecință, proba cu martori nu poate fi admisă.

B. Obiectul contractului este dublu – locuința și chiria

Locuința închiriată este construcția folosită cu această destinație.

Suprafața utilă a locuinței este formată din suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependențelor.

Dependențele sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței, și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu etc.

Chiria este obiectul prestației chiriașului și *se stabilește prin negociere între proprietar și chiriaș*.

Durata contractului se stabilește prin acordul părților.

Modalitățile prin care părțile intră în raporturi de locațiune obligatorii sunt: prorogările, reînnoirile și încheierile forțate ale contractelor de închiriere.

Prorogarea legală reprezintă prelungirea efectelor contractelor de închiriere a locuinței prin dispoziția legii.

Conform art. 1 din O.G. nr. 40/1999, contractele de închiriere s-au prelungit pe o perioadă de cinci ani de la data intrării în vigoare.

Reînnoirea contractelor de închiriere înseamnă că, la expirarea contractului, chiriașul are dreptul la un nou contract, dacă părțile nu modifică (prin acord expres) durata închirierii.

¹ Încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută *împotriva tuturor persoanelor* care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriașul [art. 1832 alin. (2) C. civ.].

Reînnoirea contractului de închiriere este o relocațiune legală, deoarece este rodul voinței legii (și nu a părților contractante).

La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul (care și-a achitat obligațiile) are, la condiții egale, *drept de preferință* [art. 1828 alin. (1) C. civ.]¹.

C. Obligațiile părților

Principala obligație a proprietarului este de a asigura locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

Obligația efectuării *reparațiilor capitale* cade, astfel, în sarcina proprietarului (iar cele locative în sarcina chiriașului).

Principala obligație chiriașului este *folosirea locuinței potrivit destinației* naturale (sau a celei date de părți prin contract)².

În general, chiriașul trebuie să întrebuințeze locuința *ca un bun proprietar și să plătească chiria*.

Locul plății chiriei este diferit, în raport cu situațiile prevăzute de art. 1494 C. civ. (potrivit regulilor generale).

Dacă locatarul refuză să plătească chiria, proprietarul:

- poate cere executarea silită;
- poate cere rezilierea contractului;
- poate invoca excepția de neexecutare.

Când locatorul a închiriat lucrul la mai mulți locatari, obligația de plată a chiriei este *conjunctă* (adică se încasează de la fiecare chiriaș în parte).

¹ Potrivit art. 132 din Legea de punere în aplicare, „Dreptul de preferință al chiriașului prevăzut la art. 1828 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”.

² În clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia [art. 1829 alin. (1) C. civ.]. În aceste condiții, chiriașii sunt obligați să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.

Chiriașul poate *cesiona* contractul de închiriere a locuinței sau *subînchiria* locuința, dar *numai cu acordul scris al locatorului*, caz în care, cesionarul, respectiv sublocatarul răspunde solidar cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere (art. 1833 C. civ.).

Chiriașii pot să își schimbe locuințele între ei. Schimbul de locuințe poate fi numai voluntar.

Schimbul de locuințe este voluntar când are la bază acordul părților și avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinței.

D. Încetarea contractului de închiriere

În cazul închirierii încheiate pe *durată nedeterminată*, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei [art. 1824 alin. (1) C. civ.].

În cazul de mai sus, locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de:

- a) 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;
- b) 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

Atunci când închirierea este încheiată pe *durată determinată*, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile [art. 1825 alin. (1) C. civ.].

Dacă imobilul închiriat (prin structură sau prin starea sa), constituie o *primejdie gravă* pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, *chiriașul va putea rezilia* contractul de închiriere [art. 1827 alin. (1) C. civ.]¹.

Atunci când, fără justificare, una dintre părți *nu își execută obligațiile* contractuale, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului [art. 1830 alin. (1) C. civ.].

Locatorul poate cere instanței rezilierea contractului și în cazul în care chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil.

¹ În cazul de mai sus, chiriașul are *dreptul și la daune-interese* dacă, la data încheierii contractului, nu a cunoscut viciile bunului [art. 1827 alin. (2) C. civ.].

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de la *decesului chiriașului* [art. 1834 alin. (1) C. civ.].

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul de 30 zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia (dar numai dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul).

Potrivit art. 1831 alin. (1) C. civ., evacuarea chiriașului se face numai în baza unei hotărâri judecătorești. În acest caz, chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

E. Locuințele cu destinație specială

Potrivit art. 1835 C. civ., sunt locuințe cu destinație specială: locuința socială, locuința de necesitate, locuința de serviciu, locuința de intervenție și locuința de protocol.

a) *Locuința socială* se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii cu situație economică ce nu le permite cumpărarea sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței¹.

Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, sunt inalienabile, deci nu pot fi vândute chiriașilor.

b) *Locuința de necesitate* este destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente ori ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică etc.

c) *Locuința de serviciu* este destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă.

Locuințele de serviciu pot fi vândute cu respectarea a două condiții: când activitatea care a generat realizarea locuințelor s-a restrâns sau a încetat și cu aprobarea Guvernului.

d) *Locuința de intervenție* este destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare care îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în unitate.

¹ Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual.

Încetarea contractului de muncă al chiriașului atrage implicit și încetarea contractului de închiriere.

e) *Locuința de protocol* este destinată utilizării de către persoanele alese în funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării mandatului [art. 2 lit. g) din Legea nr. 114/1996].

Locuințele de protocol sunt de două feluri: reședințe oficiale și locuințe de protocol (propriu-zise)¹.

§ 2. Contractul de arendare

Arendarea este un contract prin care una dintre părți, numită arendator, transmite bunuri agricole celeilalte părți, numită arendaș, în vederea exploatării pe o durată determinată, în schimbul unui preț, numit arendă.

Contractul de arendare se încheie între arendator și arendaș (persoane fizice sau juridice).

Durata arendării poate fi determinată sau nedeterminată.

Atunci când durata nu este determinată, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată *perioada necesară recoltării fructelor* pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul (art. 1837 C. civ.).

Arendașii persoane fizice pot fi atât cetățeni români, cât și străini. Aceștia trebuie să aibă pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă.

Arendatorul poate fi proprietarul, uzufructuarul sau un alt deținător legal al bunurilor care formează obiectul contractului și care are dreptul la exploatarea agricolă a bunurilor respective.

De precizat că, *nu sunt permise oficiile de arendași* (art. 1847 C. civ.).

De asemenea subarendarea (totală sau parțială) este *interzisă*, sub sancțiunea *nulității absolute*.

Contractul de arendare este reglementat de art. 1836-1850 C. civ.

¹ *Reședințele oficiale* sunt locuințe de protocol de care beneficiază, în condițiile legii, Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei deputaților și primul-ministru.

Pot beneficia de *locuință de protocol (propriu-zisă)* cu chirie persoanele care îndeplinesc funcții publice precum: miniștrii de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție, președintele Curții Constituționale etc., pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

A. Obiectul arendării

Obiectul contractului de arendare este dublu: bunurile agricole arendate și arenda (prețul arendării).

a) *Bunurile arendate* pot fi bunuri agricole, precum:

– *terenurile* cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă¹.

– *animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri* destinate exploatarei agricole (art. 1836 C. civ.).

Potrivit legii, arendașul este obligat să *asigure bunurile agricole* pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamități naturale (art. 1840 C. civ.). Orice clauză contrară este considerată nescrisă.

b) *Arenda* reprezintă prețul arendării (și obiectul prestației arendașului). Plata arendei se face potrivit înțelegerii părților și se execută la termenele și la locul stabilite în contract.

În lipsa unor stipulații, plata arendei se face la domiciliul arendașului (potrivit dreptului comun).

B. Forma contractului de arendare

Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute [art. 1838 alin. (1) C. civ.]².

Arendarea se face prin *contract scris*, care se depune la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate.

Contractul *se înregistrează* într-un registru special, ținut de secretarul consiliului local.

¹ Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat numai cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare (art. 1839 C. civ.).

² Când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate [art. 1838 alin. (3) C. civ.].