

# Cuprins

ABREVIERI.....	5
<b>TITLUL I. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA LOCAȚIUNII.....</b>	<b>9</b>
1. Noțiune, reglementare, forme, delimitări .....	9
2. Caractere juridice.....	12
3. Natura juridică a dreptului locatarului.....	14
4. Locațiunile succesive.....	16
<b>CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE .....</b>	<b>18</b>
1. Precizări prelabile .....	18
2. Capacitatea de a contracta .....	18
3. Consimțământul părților.....	21
4. Obiectul contractului .....	22
4.1. Bunul dat în locațiune.....	22
4.2. Prețul locațiunii.....	24
5. Cauza contractului .....	26
6. Forma contractului de locațiune .....	26
7. Durata locațiunii .....	27
<b>CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE .....</b>	<b>30</b>
1. Preliminarii .....	30
2. Obligațiile locatorului.....	30
2.1. Obligația de predare a bunului.....	30
2.2. Obligația de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință .....	31
2.3. Obligația de a asigura folosința liniștită și utilă a bunului .....	33

2.3.1. Garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie a locatorului.....	33
2.3.2. Garanția pentru tulburările provenite din fapta unui terț.....	34
2.3.3. Garanția pentru viciile lucrului.....	37
2.3.4. Modificarea obligației de garanție.....	40
3. Obligațiile locatarului.....	40
3.1. Obligația de a lua în primire bunul.....	40
3.2. Obligația de a plăti chiria.....	41
3.3. Obligația de a folosi bunul cu prudență și diligență.....	44
3.4. Obligația de a restitui bunul.....	47
CAPITOLUL IV. SUBLOCAȚIUNEA ȘI CESIUNEA LOCAȚIUNII.....	51
1. Delimitare, condiții, interdicții.....	51
2. Sublocațiunea.....	52
3. Cesiunea locațiunii.....	54
CAPITOLUL V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE.....	57
1. Preliminarii.....	57
2. Acordul părților.....	57
3. Expirarea termenului locațiunii.....	57
4. Decesul părților.....	59
5. Denunțarea contractului.....	60
6. Rezilierea locațiunii.....	62
7. Imposibilitatea folosirii bunului.....	65
8. Desființarea titlului locatorului.....	66
9. Înstrăinarea bunului dat în locațiune.....	68
CAPITOLUL VI. REGULI PARTICULARE PRIVIND CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI.....	71
1. Considerații introductive.....	71
1.1. Noțiuni, reglementare.....	71
1.2. Caractere juridice.....	72

---

1.3. Domeniul de aplicare .....	73
2. Încheierea contractului de închiriere .....	74
2.1. Părțile contractante .....	74
2.1.1. Locatorul .....	74
2.1.2. Chiriașul .....	76
2.2. Obiectul contractului de închiriere .....	77
2.2.1. Locuința închiriată .....	77
2.2.2. Chiria .....	78
2.3. Forma contractului de închiriere .....	79
2.4. Clauze considerate nescrise .....	80
2.5. Durata închirierii locuinței .....	82
3. Efectele contractului de închiriere .....	84
3.1. Preliminarii .....	84
3.2. Obligațiile locatorului .....	84
3.3. Obligațiile chiriașului .....	87
3.4. Depozitul de garanție .....	88
4. Transmiterea drepturilor dobândite prin închiriere .....	88
4.1. Preliminarii .....	88
4.2. Subînchirierea locuinței .....	89
4.3. Cesiunea contractului de închiriere .....	90
4.4. Schimbul de locuințe .....	90
5. Încetarea contractului de închiriere .....	91
5.1. Preliminarii .....	91
5.2. Expirarea termenului închirierii .....	92
5.3. Denunțarea unilaterală a contractului .....	92
5.4. Rezilierea contractului .....	93
5.5. Decesul chiriașului .....	95
6. Închirierea locuințelor cu destinație specială .....	97
6.1. Precizări prealabile .....	97
6.2. Locuința socială .....	97
6.3. Locuința de serviciu .....	100
6.4. Locuința de intervenție .....	103
6.5. Locuința de necesitate .....	104
6.6. Locuința de sprijin .....	105
6.7. Locuința de protocol .....	107

7. Soluționarea litigiilor locative .....	109
7.1. Instanța competentă .....	109
7.2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere la desfacerea căsătoriei .....	110
7.3. Evacuarea chiriașului.....	111

## CAPITOLUL VII. REGULI PARTICULARE PRIVIND

### CONTRACTUL DE ARENDARE..... 115

1. Considerații introductive .....	115
1.1. Noțiune, reglementare .....	115
1.2. Caractere juridice.....	116
2. Încheierea contractului de arendare.....	118
2.1. Părțile contractante .....	118
2.2. Obiectul contractului de arendare.....	119
2.2.1. Bunurile arendate .....	119
2.2.2. Arenda.....	120
2.3. Forma contractului de arendare .....	121
2.4. Durata arendării .....	122
3. Efectele contractului de arendare .....	123
3.1. Preliminarii .....	123
3.2. Obligațiile arendatorului.....	123
3.3. Obligațiile arendașului.....	124
3.4. Dreptul de preempțiune al arendașului.....	128
3.5. Suportarea riscurilor arendării .....	129
4. Cesiunea arendării .....	132
5. Încetarea contractului de arendare.....	133
5.1. Precizări prealabile .....	133
5.2. Decesul arendașului.....	134
5.3. Incapacitatea sau falimentul arendașului.....	134

## TITLUL II. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ .....

### CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA

#### CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ..... 139

1. Noțiune, reglementare, elemente.....	139
---	-----

2. Caractere juridice.....	140
3. Delimitarea antreprizei de alte contracte .....	142

CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ ..... 145

1. Precizări prealabile .....	145
2. Capacitatea de a contracta .....	145
3. Consimțământul părților.....	146
4. Obiectul contractului .....	147
5. Cauza contractului .....	148
6. Forma contractului de antrepriză.....	148

CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE ANTREPRIZĂ ..... 150

1. Preliminarii.....	150
2. Obligațiile antreprenorului .....	150
2.1. Obligația de a executa lucrarea sau de a presta serviciul .....	150
2.2. Obligația de informare.....	151
2.3. Obligația de a permite controlul asupra executării lucrării.....	153
2.4. Obligația de garanție pentru vicii și pentru calităților convenite.....	153
2.5. Obligația de a preda lucrarea executată .....	154
3. Obligațiile beneficiarului.....	155
3.1. Obligația de a recepționa lucrarea .....	156
3.2. Obligația de a plăti prețul .....	157

CAPITOLUL IV. MODURI DE EXECUTARE A ANTREPRIZEI ..... 161

1. Preliminarii.....	161
2. Subantrepriza.....	161
3. Coantrepriza .....	163
4. Acțiunea directă a lucrătorilor .....	163

<b>CAPITOLUL V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE</b>	
<b>ANTREPRIZĂ</b> .....	166
1. Preliminarii .....	166
2. Decesul beneficiarului .....	166
3. Decesul antreprenorului sau incapacitatea de a executa contractul .....	167
4. Rezoluțiunea sau rezilierea contractului imputabilă antreprenorului .....	168
5. Rezoluțiunea sau rezilierea contractului imputabilă beneficiarului .....	169
<b>CAPITOLUL VI. REGULI PARTICULARE PRIVIND</b>	
<b>ANTREPRIZA PENTRU LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII</b> .....	170
1. Noțiune, reglementare .....	170
2. Autorizarea lucrărilor de construcții .....	172
3. Obligațiile părților contractante .....	175
3.1. Obligațiile beneficiarului .....	175
3.2. Obligațiile antreprenorului .....	176
4. Recepția lucrărilor .....	178
5. Răspunderea pentru viciile lucrării .....	181
6. Prescripția dreptului la acțiune pentru vicii .....	183
<b>TITLUL III. CONTRACTUL DE MANDAT</b> .....	185
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA</b>	
<b>CONTRACTULUI DE MANDAT</b> .....	187
1. Noțiune, reglementare, elemente .....	187
2. Caractere juridice .....	188
3. Felurile mandatului .....	190
4. Delimitarea mandatului de alte contracte .....	192
<b>CAPITOLUL II. MANDATUL CU REPRESENTARE</b> .....	
1. Noțiune, reglementare .....	193
2. Formarea contractului de mandat cu reprezentare .....	193
2.1. Precizări prealabile .....	193

---

2.2. Condiții de fond .....	194
2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	194
2.2.2. Consimțământul părților .....	195
2.2.3. Obiectul contractului.....	199
2.2.4. Cauza contractului .....	201
2.3. Forma mandatului.....	201
2.4 Durata mandatului .....	202
2.5. Dovada mandatului.....	203
3. Efectele contractului de mandat cu reprezentare .....	204
3.1. Preliminarii .....	204
3.2. Efectele mandatului între părți.....	204
3.2.1. Obligațiile mandatarului .....	204
3.2.1.1. Obligația de a executa mandatul .....	204
3.2.1.2. Obligația de a da socoteală.....	206
3.2.1.3. Obligația de a răspunde pentru substituirea unui terț .....	208
3.2.1.4. Pluralitatea de mandatar.....	210
3.2.2. Obligațiile mandantului .....	211
3.2.2.1. Obligația de a pune la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului.....	211
3.2.2.2. Obligația de despăgubire a mandatarului.....	211
3.2.2.3. Obligația de a plăti remunerația mandatarului ...	212
3.2.2.4. Pluralitatea de mandanți.....	213
3.2.3. Dreptul de retenție al mandatarului.....	213
3.3. Efectele mandatului față de terți .....	214
3.3.1. Raporturile dintre mandant și terț .....	214
3.3.2. Raporturile dintre mandatar și terț .....	217
4. Încetarea contractului de mandat cu reprezentare .....	217
4.1. Precizări prealabile .....	217
4.2. Revocarea mandatului .....	218
4.3. Renunțarea mandatarului .....	221
4.4. Moartea, incapacitatea sau falimentul uneia dintre părți.....	222

4.5. Aspecte comune ale modurilor de încetare a mandatului .....	223
<b>CAPITOLUL III. MANDATUL DE OCROTIRE .....</b>	<b>225</b>
1. Noțiune, reglementare, interpretare .....	225
2. Încheierea mandatului de ocrotire .....	226
3. Efectele mandatului de ocrotire .....	226
4. Dispunerea unei măsuri de ocrotire .....	228
5. Încetarea mandatului de ocrotire .....	228
<b>CAPITOLUL IV. MANDATUL FĂRĂ REPRESENTARE .....</b>	<b>230</b>
1. Noțiune, reglementare, natura juridică .....	230
2. Efectele contractului de mandat fără reprezentare .....	231
2.1. Efectele între mandant și mandatar .....	231
2.2. Efectele între mandatar și terți .....	231
3. Aplicarea regulilor de la mandatul cu reprezentare .....	233
<b>CAPITOLUL V. FORME ALE MANDATULUI FĂRĂ REPRESENTARE .....</b>	<b>234</b>
1. Precizări prealabile .....	234
2. Contractul de comision .....	234
2.1. Aspecte generale privind contractul de comision .....	234
2.1.1. Noțiune, reglementare, trăsături, avantaje .....	234
2.1.2. Caractere juridice .....	236
2.1.3. Delimitarea comisionului de contractual de mandat .....	237
2.2. Încheierea contractului de comision .....	238
2.2.1. Părțile contractului .....	238
2.2.2. Condiții de validitate .....	238
2.2.2.1. Capacitatea de a contracta .....	238
2.2.2.2. Consimțământul părților .....	239
2.2.2.3. Obiectul contractului .....	239
2.2.2.4. Cauza contractului .....	240
2.2.3. Forma contractului .....	240
2.3. Efectele contractului de comision .....	241

---

2.3.1. Raporturile interne dintre părți .....	241
2.3.1.1. Obligațiile comisionarului.....	241
2.3.1.1.1. Obligația de a executa însărcinarea primită ....	241
2.3.1.1.2. Obligația de a da socoteală comitentului .....	244
2.3.1.1.3. Obligația de a răspunde pentru faptele persoanei substituite .....	245
2.3.1.2. Obligațiile comitentului .....	245
2.3.1.2.1. Obligația de a plăti remunerația comitentului .....	246
2.3.1.2.2. Obligația de a restitui cheltuielile făcute de comisionar.....	247
2.3.1.2.3. Obligația de despăgubire a comisionarului ....	248
2.3.2. Raporturile externe cu terții .....	248
2.3.2.1. Raporturile dintre comisionar și terți .....	248
2.3.2.2. Raporturile dintre comitent și terț .....	249
2.4. Încetarea contractului de comision .....	250
2.4.1. Precizări prealabile .....	250
2.4.2. Revocarea comisionului de către comitent .....	251
2.4.3. Renunțarea comisionarului la contract.....	251
2.4.4. Moartea, incapacitatea sau falimentul uneia dintre părți .....	251
3. Contractul de consignație .....	252
3.1. Aspecte generate privind contractul de consignație .....	252
3.1.1. Noțiune, reglementare, elemente, avantaje .....	252
3.1.2. Caractere juridice.....	254
3.1.3. Delimitarea consignației de alte contracte .....	255
3.2. Încheierea contractului de consignație.....	256
3.2.1. Părțile contractului.....	256
3.2.2. Condiții de validitate.....	257
3.2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	257
3.2.2.2. Consimțământul părților .....	257
3.2.2.3. Obiectul contractului.....	258
3.2.2.4. Cauza contractului.....	258
3.2.3. Forma și proba contractului .....	258
3.3. Efectele contractului de consignație .....	259

3.3.1. Raporturile dintre părți .....	259
3.3.1.1. Obligațiile consignatarului .....	259
3.3.1.1.1. Obligația de a remite bunurile care urmează a fi vândute.....	259
3.3.1.1.2. Obligația de a plăti remunerația consignatarului .....	261
3.3.1.1.3. Obligația de a restitui cheltuielile făcute de consignatar .....	262
3.3.1.2. Obligațiile consignatarului.....	263
3.3.1.2.1. Obligația de a primi, păstra și asigura bunurile .....	263
3.3.1.2.2. Obligația de a executa însărcinarea dată de consignatar .....	265
3.3.1.2.3. Obligația de a da socoteală consignatarului .....	266
3.3.1.3. Dreptul de retenție.....	267
3.3.2. Raporturile cu terți.....	267
3.4. Încetarea contractului de consignație .....	268
4. Contractul de expediție.....	268
4.1. Aspecte generale privind contractul de expediție.....	268
4.1.1. Noțiuni, reglementare, utilitate .....	268
4.1.2. Caractere juridice.....	271
4.1.3. Delimitarea expediției de alte contracte.....	272
4.2. Încheierea contractului de expediție .....	272
4.2.1. Părțile contractului.....	272
4.2.2. Condiții de fond .....	273
4.2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	273
4.2.2.2. Consimțământul părților .....	274
4.2.2.3. Obiectul contractului.....	274
4.2.2.4. Cauza contractului .....	275
4.2.3. Forma contractului.....	275
4.3. Efectele contractului de expediție.....	276
4.3.1. Raporturile dintre părți .....	276
4.3.1.1. Obligațiile comitentului .....	276
4.3.1.1.1. Obligația de a pune la dispoziția expeditorului mărfurile ce urmează să fie transportate ...	276

4.3.1.1.2. Obligația de a plăti comisionul convenit expeditorului .....	277
4.3.1.1.3. Obligația de a rambursa cheltuielile efectuate de expeditor .....	277
4.3.1.2. Obligațiile expeditorului .....	278
4.3.1.2.1. Obligația de a încheia contractul de transport .....	278
4.3.1.2.2. Obligația de a exercita contraordinul .....	280
4.3.1.2.3. Obligația de a da socoteală comitentului .....	281
4.3.1.3. Substituirea expeditorului. ....	281
4.3.1.4. Pluralitatea de expeditori .....	282
4.3.1.5. Garanțiile expeditorului .....	283
4.3.1.6. Răspunderea expeditorului.....	283
4.3.2. Raporturile cu terții.....	286
4.4. Încetarea contractului de expediție .....	286
4.5. Prescripția acțiunilor decurgând din contractul de expediție.....	288
4.6. Soluționarea litigiilor .....	288

## **TITLUL IV. CONTRACTUL DE AGENȚIE .....** 291

### **CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA CONTRACTULUI DE AGENȚIE .....** 293

1. Noțiune, reglementare, elemente, natură juridică..... 293
2. Caractere juridice..... 295
3. Domeniul de aplicare..... 296
4. Delimitarea agenției de alte contracte .....

### **CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE AGENȚIE.....** 299

1. Părțile contractului..... 299
  2. Condiții de validitate .....
- 2.1. Capacitatea de a contracta .....
  - 2.2. Consimțământul părților .....
  - 2.3. Obiectul contractului .....

2.4. Cauza contractului .....	301
3. Forma contractului .....	301
4. Durata contractului .....	302

### CAPITOLUL III. CONȚINUTUL CONTRACTULUI DE

AGENȚIE .....	303
1. Precizări prealabile .....	303
2. Clauza de exclusivitate .....	304
3. Clauza de neconcurență .....	305
4. Vânzarea pe credit .....	306
5. Reclamațiile privind bunurile .....	307

### CAPITOLUL IV. EFECTELE CONTRACTULUI DE

AGENȚIE .....	308
1. Preliminarii .....	308
2. Efectele contractului în raporturile dintre părți .....	308
2.1. Obligațiile agentului .....	308
2.1.1. Obligația de a îndeplini împuternicirea primită din partea comitentului .....	309
2.1.2. Obligația de a procura și comunica comitentului informațiile privitoare la regiunea sau regiunile convenite prin contract .....	309
2.1.4. Obligația de a respecta instrucțiunile rezonabile primite de la comitent .....	310
2.1.5. Obligația de a ține evidența operațiunilor efectuate pentru fiecare comitent .....	311
2.1.6. Obligația de a păstra bunurile primite de la comitent în condiții corespunzătoare .....	311
2.2. Obligațiile comitentului .....	312
2.2.1. Obligația de a pune la dispoziția agentului orice documente necesare pentru executarea împuternicirii sale .....	312
2.2.2. Obligația de a furniza agentului informațiile necesare executării contractului de agenție .....	313

---

2.2.3. Obligația de a-l înștiința pe agent asupra reducerii volumului contractelor .....	313
2.2.4. Obligația de a plăti agentului remunerația cuvenită pentru activitatea prestată .....	314
3. Efectele față de terți .....	318
<b>CAPITOLUL V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE AGENȚIE.....</b>	<b>320</b>
1. Preliminarii .....	320
2. Cauzele de încetare a contractului de agenție.....	320
2.1. Expirarea termenului .....	320
2.2. Denunțarea unilaterală .....	321
2.3. Denunțarea unilaterală în cazuri speciale .....	322
3. Efectele încetării contractului de agenție.....	322
3.1. Indemnizații .....	322
3.2. Despăgubiri.....	324
<b>TITLUL V. CONTRACTUL DE INTERMEDIERE .....</b>	<b>325</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA CONTRACTULUI DE INTERMEDIERE .....</b>	<b>327</b>
1. Noțiuni, reglementare, finalitate .....	327
2. Caractere juridice.....	329
3. Delimitarea intermedierei de alte contracte .....	330
<b>CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE INTERMEDIERE .....</b>	<b>331</b>
1. Părțile contractului.....	331
2. Condiții de validitate .....	332
3. Forma contractului.....	333
<b>CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE INTERMEDIERE .....</b>	<b>334</b>
1. Preliminarii .....	334
2. Obligațiile intermediarului .....	334

2.1. Obligația de a pune clientul în legătură cu un potențial partener contractual .....	334
2.2. Obligația de informare a terțului .....	335
3. Obligațiile clientului.....	336
3.1. Obligația de a comunica încheierea contractului cu terțul.....	336
3.2. Obligația de a plăti remunerația intermediarului .....	337
3.3. Obligația de a restitui cheltuielile efectuate de intermediar .....	339
<b>CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE INTERMEDIERE .....</b>	<b>340</b>
1. Preliminarii.....	340
2. Cauzele de încetare a contractului.....	340
3. Efectele încetării contractului.....	340
<b>TITLUL VI. CONTRACTUL DE DEPOZIT .....</b>	<b>343</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA CONTRACTULUI DE DEPOZIT.....</b>	<b>345</b>
1. Noțiune, reglementare, elemente.....	345
2. Caractere juridice .....	346
3. Delimitarea depozitului de alte contracte .....	349
<b>CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE DEPOZIT .....</b>	<b>351</b>
1. Părțile contractului .....	351
2. Condiții de validitate .....	351
2.1. Capacitatea de a contracta .....	352
2.2. Consimțământul părților .....	353
2.3. Obiectul contractului .....	353
2.4. Cauza contractului .....	354
3. Forma și proba contractului.....	354

## CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE

DEPOZIT .....	355
1. Precizări prealabile .....	355
2. Obligațiile depozitarului .....	355
2.1. Obligația de a păstra bunul .....	355
2.2. Obligația de a restitui bunul.....	357
3. Obligațiile deponentului .....	363
3.1. Obligația de plată a remunerației.....	364
3.2. Obligația de a restitui cheltuielile păstrării bunului.....	364
3.3. Obligația de a-l despăgubi pe depozitar pentru pierderile suferite .....	364
3.4. Obligația de a ridica bunul.....	365
4. Dreptul de retenție al depozitarului .....	365
5. Încredințarea bunului unui subdepozitar .....	366

## CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE

DEPOZIT .....	368
1. Preliminarii .....	368
2. Cauze de încetare a contractului.....	368
2.1. Denunțarea unilaterală .....	368
2.2. Restituirea bunului.....	368
2.3. Decesul uneia dintre părți .....	369

CAPITOLUL V. FORME SPECIALE DE DEPOZIT ..... 370 |

1. Precizări prealabile .....	370
2. Depozitul necesar .....	370
2.1. Noțiuni, reglementare, domeniu de aplicare .....	370
2.2. Regim juridic .....	371
2.3. Dovada depozitului.....	372
3. Depozitul hotelier .....	372
3.1. Noțiuni, reglementare, domeniu de aplicare .....	372
3.2. Obiectul depozitului hotelier .....	374
3.3. Dovada depozitului hotelier.....	374
3.4. Obligații ale hotelierului .....	375
3.5. Răspunderea hotelierului .....	375

3.6. Decăderea clientului din dreptul la repararea prejudiciului.....	377
3.7. Dreptul de retenție al hotelierului.....	378
4. Depozitul neregulat .....	379
4.1. Noțiune, obiect, trăsături .....	379
4.2. Delimitarea depozitului neregulat de alte contracte .....	380
4.3. Proba depozitului neregulat.....	381
5. Sechestrul .....	381
5.1. Precizări prealabile .....	381
5.2. Sechestrul convențional.....	382
5.2.1. Noțiune, reglementare, trăsături.....	382
5.2.2. Obligațiile și drepturile administratorului-sechestrului.....	382
5.2.3. Liberarea administratorului-sechestrului .....	383
5.3. Sechestrul judiciar .....	384
5.3.1. Noțiune, reglementare, condiții .....	384
5.3.2. Reguli de soluționare .....	385
5.3.3. Atribuțiile administratorului-sechestrului .....	386
<b>TITLUL VII. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT.....</b>	<b>389</b>
<b>CAPITOLUL I. ASPECTE INTRODUCATIVE PRIVIND CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT .....</b>	<b>391</b>
1. Noțiune, feluri, diferențe .....	391
2. Promisiunea de împrumut .....	392
<b>CAPITOLUL II. ÎMPRUMUTUL DE FOLOSINȚĂ.....</b>	<b>394</b>
1. Considerații generale asupra împrumutului de folosință.....	394
1.1. Noțiune, reglementare, elemente .....	394
1.2. Caractere juridice.....	395
1.3. Delimitarea împrumutului de folosință de alte contracte .....	397
2. Încheierea contractului de împrumut de folosință.....	398
2.1. Părțile contractului.....	398
2.2. Condiții de validitate .....	399

---

2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	400
2.2.2. Consimțământul părților .....	400
2.2.3. Obiectul contractului.....	400
2.2.4. Cauza contractului .....	402
2.3. Forma și proba contractului .....	402
3. Efectele contractului de împrumut de folosință.....	403
3.1. Preliminarii .....	403
3.2. Obligațiile comodatului .....	403
3.2.1. Obligația de a păzi și conserva bunul împrumutat....	403
3.2.2. Obligația de folosire a bunului potrivit destinației ...	404
3.2.3. Obligația de a suporta cheltuielile de folosință.....	406
3.2.4. Obligația de a restitui bunul împrumutat .....	406
3.3. Obligațiile comodantului .....	409
3.3.1. Precizări prealabile .....	409
3.3.2. Obligația de a restitui cheltuielile efectuate cu bunul .....	410
3.3.3. Obligația de a repara prejudiciile cauzate de viciile ascunse ale bunului .....	410
4. Încetarea contractului de împrumut de folosință .....	411
4.1. Preliminarii .....	411
4.2. Cauze de încetare a contractului .....	411
4.2.1. Restituirea bunului .....	411
4.2.2. Rezilierea contractului .....	412
4.2.3. Moartea comodatului .....	412
<b>CAPITOLUL III. ÎMPRUMUTUL DE CONSUMAȚIE .....</b>	<b>413</b>
1. Considerații generale asupra împrumutului de consumație....	413
1.1. Noțiune, reglementare, elemente .....	413
1.2. Caractere juridice.....	414
1.3. Delimitarea împrumutului de consumație de alte contracte.....	415
2. Încheierea contractului de împrumut de consumație.....	416
2.1. Părțile contractului.....	416
2.2. Condiții de validitate .....	416
2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	417

2.2.2. Consimțământul părților .....	417
2.2.3. Obiectul contractului .....	418
2.2.4. Cauza contractului .....	418
2.3. Forma și proba contractului .....	418
3. Efectele contractului de împrumut de consumație .....	420
3.1. Preliminarii .....	420
3.2. Obligațiile împrumutatului .....	420
3.2.1. Obligația de restituire .....	420
3.2.2. Acțiunea în restituirea împrumutului .....	424
3.3. Obligațiile împrumutătorului .....	425
4. Încetarea contractului de împrumut de consumație .....	426
4.1. Încetarea prin executarea contractului .....	426
4.2. Alte cauze de încetare .....	427
4.2.1. Rezilierea contractului .....	427
4.2.2. Moartea împrumutatului .....	427
<b>CAPITOLUL IV. ÎMPRUMUTUL CU DOBÂNDĂ .....</b>	<b>428</b>
1. Considerații generale asupra împrumutului cu dobândă .....	428
1.1. Noțiuni, reglementare, trăsături .....	428
1.2. Caractere juridice .....	429
1.3. Domeniul de aplicare .....	430
2. Regimul juridic al dobânzii .....	430
2.1. Noțiuni, modalități .....	430
2.2. Cuantumul dobânzii .....	431
2.3. Interzicerea anatocismului .....	432
2.4. Scadența plății dobânzii .....	433
2.5. Acțiunea pentru plata dobânzii .....	434
2.6. Dovada plății dobânzilor .....	434
<b>TITLUL VIII. CONTRACTUL DE CONT CURENT .....</b>	<b>437</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA CONTRACTULUI DE CONT CURENT .....</b>	<b>439</b>
1. Noțiuni, reglementare, elemente .....	439
2. Caractere juridice .....	440
3. Delimitarea contului curent de alte operațiuni .....	442

---

**CAPITOLUL II. FORMAREA CONTRACTULUI DE CONT**

CURRENT .....	443
1. Părțile contractului.....	443
2. Condiții de validitate .....	443
2.1. Capacitatea de a contracta .....	443
2.2. Consimțământul părților .....	444
2.3. Obiectul contractului .....	444
2.4. Cauza contractului .....	445
3. Forma și proba contractului.....	445

**CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE CONT**

CURRENT .....	446
1. Preliminarii .....	446
2. Efectele principale .....	446
2.1. Transferul dreptului de proprietate .....	446
2.2. Novația.....	447
2.3. Indivizibilitatea .....	448
2.4. Compensația .....	448
3. Efectele secundare .....	448
3.1. Curgerea dobânzilor .....	448
3.2. Dreptul la plata comisioanelor și restituirea cheltuielilor .....	449

**CAPITOLUL IV. ÎNCHEIEREA CONTULUI CURENT .....**

1. Condițiile privind încheierea contului .....	450
2. Aprobarea contului .....	451
3. Executarea și poprirea .....	452

**CAPITOLUL V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONT**

CURRENT .....	453
1. Precizări prealabile .....	453
2. Expirarea termenului .....	453
3. Declararea încetării contractului.....	453
4. Denunțarea contractului.....	454

**TITLUL IX. CONTRACTELE BANCARE..... 455****CAPITOLUL I. ASPECTE INTRODUCATIVE PRIVIND****CONTRACTELE BANCARE..... 457**

1. Noțiune, evoluție, trăsături ..... 457
2. Clasificarea contractelor bancare ..... 458

**CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE CONT BANCAR****CURRENT..... 460**

1. Considerații generale asupra contului bancar curent..... 460
  - 1.1. Noțiune, reglementare, funcții ..... 460
  - 1.2. Caractere juridice..... 461
  - 1.3. Delimitarea contului bancar curent de alte operațiuni..... 462
2. Încheierea contractului de cont bancar curent..... 464
  - 2.1. Părțile contractului..... 464
  - 2.2. Condiții de validitate ..... 465
  - 2.3. Forma și proba contractului..... 465
3. Efectele contractului de cont bancar curent..... 465
  - 3.1. Precizări prealabile ..... 465
  - 3.2. Obligațiile instituției de credit ..... 466
    - 3.2.1. Obligația de a deschide contul bancar curent ..... 466
    - 3.2.2. Obligația de a executa împrumuturile primite ..... 466
    - 3.2.3. Obligația de a plăti dobânda ..... 467
  - 3.3. Drepturile și obligațiile clientului..... 468
    - 3.3.1. Dreptul de a dispune de soldul creditor ..... 468
    - 3.3.2. Obligația de a plăti comisioanele bancare ..... 468
  - 3.4. Regimul cotitularilor și titularilor coindivizari..... 469
4. Încetarea contractului de cont bancar curent ..... 470
5. Prescripția drepturilor specifice contractului bancar curent... 471

**CAPITOLUL III. ALTE CONTRACTE BANCARE ..... 472**

1. Preliminarii ..... 472
2. Depozitul bancar..... 472
  - 2.1. Noțiune, reglementare, forme ..... 472
  - 2.2. Depozitul de fonduri..... 473

Cuprins	551
2.3. Depozitul de titluri.....	475
3. Facilitatea de credit.....	476
3.1. Noțiune, reglementare, aplicații.....	476
3.2. Natura juridică .....	477
3.3. Caractere juridice.....	478
3.4. Părțile contractului.....	478
3.5. Utilizarea creditului .....	478
3.6. Încetarea contractului de facilitare de credit.....	479
4. Închirierea casetelor de valori .....	479
4.1. Noțiune, reglementare, finalitate .....	479
4.2. Natura juridică .....	480
4.3. Caractere juridice.....	480
4.4. Părțile contractului.....	481
4.5. Efectele contractului de închiriere a casetelor de valori.....	481
4.5.1. Preliminarii .....	481
4.5.2. Obligațiile instituției de credit .....	481
4.5.3. Obligațiile clientului .....	482
4.5.4. Situații speciale.....	483
4.6. Încetarea contractului de închiriere a casetelor de valori.....	484
<b>TITLUL X. CONTRACTUL DE FIDUCIE .....</b>	<b>485</b>
<b>CAPITOLUL I. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA FIDUCIEI.....</b>	<b>487</b>
1. Noțiune, evoluție, reglementare, forme .....	487
2. Caractere juridice.....	490
3. Durata fiduciei .....	491
4. Delimitarea fiduciei de alte contracte.....	492
<b>CAPITOLUL II. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE FIDUCIE .....</b>	<b>495</b>
1. Părțile contractului.....	495
2. Condiții de validitate .....	498

2.1. Preliminarii .....	498
2.2. Condiții de fond .....	498
2.2.1. Capacitatea de a contracta.....	498
2.2.2. Consimțământul părților .....	499
2.2.3. Obiectul contractului .....	499
2.2.4. Cauza contractului .....	500
2.3. Condiții de formă.....	500
3. Conținutul contractului .....	501
4. Înregistrarea fiscală .....	501
5. Opozabilitatea fiduciei .....	502

### CAPITOLUL III. EFECTELE CONTRACTULUI DE

FIDUCIE .....	504
1. Preliminarii .....	504
2. Obligațiile constitutorului .....	504
2.1. Obligația de a transfera masa patrimonială fiduciară .....	504
2.2. Obligația de a plăti remunerația fiduciarului .....	505
3. Obligațiile fiduciarului .....	505
3.1. Obligația de a exercita atribuțiile specifice fiduciei .....	505
3.2. Obligația de a dezvălui calitatea în care acționează .....	506
3.3. Obligația de a îndeplini formalitățile de înregistrare a fiduciei și de opozabilitate față de terți.....	507
3.4. Obligația de a da socoteală pentru activitatea desfășurată .....	508
3.5. Obligația de restituire a masei patrimoniale fiduciare .....	508
4. Înlocuirea fiduciarului .....	509
5. Limitarea răspunderii fiduciarului și a constitutorului .....	510

### CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE

FIDUCIE .....	512
1. Precizări prealabile .....	512
2. Cazurile de încetare a contractului de fiducie .....	512
2.1. Expirarea termenului .....	512
2.2. Realizarea scopului fiduciei.....	513
2.3. Denunțarea contractului.....	513

Cuprins	553
2.4. Revocarea fiduciei .....	514
2.5. Renunțarea la fiducie .....	515
2.6. Insolvența beneficiarului .....	515
3. Efectele încetării contractului de fiducie .....	517
BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ .....	519

# Capitolul I

## Considerații generale asupra locațiunii

### 1. Noțiuni, reglementare, forme, delimitări

După schimb și vânzare, locațiunea exercită un rol economic și social de primă necesitate. Prin contractul de locațiune proprietatea este disociată de folosința lucrului. Întrucât asociază folosinței proprietății pe neproprietar, contractul de locațiune permite utilizarea folosinței bunului altuia<sup>1</sup>.

Datorită însemnătății sale practice, contractul de locațiune a fost amplu reglementat de către Codul civil de la 1864. Menținând sistemul dreptului roman, legiuitorul civil a distins inițial locațiunea de lucruri și locațiunea de lucrări<sup>2</sup>.

În cadrul locațiunii de lucruri a fost inclusă locațiunea de bunuri mobile și clădiri – închiriere, precum și locațiunea de fonduri rurale – arendare. Sfera locațiunii de lucrări a cuprins contractul de antrepriză, contractul de muncă și unele dispoziții privind contractul de transport. Evoluțiile social-economice din țara noastră au determinat modificarea sau abrogarea unor dispoziții în materia locațiunii. Antrepriza reprezintă astăzi un contract de sine-stătător, iar locațiunea muncii și a serviciilor de căraușie au devenit obiect distinct de reglementare, cu o fizionomie juridică proprie (contractul de muncă, respectiv contractul de transport).

În actuala reglementare, noțiunea contractului de locațiune<sup>3</sup> este prevăzută de art. 1.777 C. civ. din 2009. Potrivit definiției legale, locațiunea reprezintă contractul prin care o parte, numită locator, se

---

<sup>1</sup> A se vedea D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*, tomul IX, Atelierele Grafice Socec, București, 1910, p. 19 și urm.; Ph. Malaurie, L. Aynés, P.-Y. Gautier, *Droit de contrats spéciaux*, 10e édition, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2018 p. 315.

<sup>2</sup> A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 20 și urm.; R. Sanilevici, *Drept civil. Contracte*, Iași, 1982, p. 86 și urm.

<sup>3</sup> Noțiunea de locațiune provine din verbul latin *locare-a* da cu chirie, a închiria. Întrucât pentru acțiunea de a lua în chirie, se folosea verbul *conducere*, în dreptul roman contractul era denumit *locatio-conductio*.

obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Din definiția dată se desprinde că elementele contractului de locațiune sunt folosința unui bun, durata limitată a folosinței și prețul folosinței. De esența locațiunii este folosința transiterii, care nu trebuie să absoarbă lucrul însuși și nici puterea lui productivă<sup>1</sup>.

În raport de natura bunului, contractul de locațiune prezintă două forme, închirierea și arendarea<sup>2</sup>. Conform dispozițiilor art. 1.778 alin. (1) C. civ., închirierea reprezintă locațiunea bunurilor imobile și a bunurilor mobile, iar arendarea cuprinde locațiunea bunurilor agricole.

Contractul de locațiune constituie dreptul comun în materia închirierii locuințelor și arendării. Forme ale locațiunii, închirierea și arendarea nu sunt contracte speciale distincte. De altfel, alin. (2) al art. 1.778 C. civ. precizează că dispozițiile generale în materia locațiunii se aplică, în mod corespunzător, diferitelor sale varietăți, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste contracte.

Tot astfel, locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este supusă dispozițiilor de drept comun<sup>3</sup>, precum și unora dintre regulile particulare aplicabile în materia închirierii locuințelor. Prevederile speciale se referă la închirierea făcută fără determinarea duratei, dreptul de preferință al chiriașului la închiriere, folosirea părților și instalațiilor comune ale clădirii, rezilierea contractului, evacuarea chiriașului<sup>4</sup>.

Regulile locațiunii sunt aplicabile și în cazul în care folosința unui lucru se transmite în schimbul folosinței unui alt lucru. Soluția preconizată este admisibilă întrucât problemele juridice ale schimbului

---

<sup>1</sup> A se vedea M.B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Ed. Cartea Românească, București 1921, p. 650 și urm.

<sup>2</sup> Pentru clarificarea noțiunilor privind felurile locațiunii, a se vedea M. Uliescu (coord.), *Noul Cod civil. Studii și comentarii*, vol. III, Partea a II-a, Cartea a V-a, *Contracte speciale. Garanții*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 0995 și urm.; B. Florea, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 104.

<sup>3</sup> A se vedea art. 1.777-1.823 C. civ.

<sup>4</sup> A se vedea art. 1.824 și art. 1.828-1.831 C. civ.

de drepturi de folosință nu pot fi rezolvate prin aplicarea regulilor ce guvernează contractul de schimb<sup>1</sup>.

Cu toate că reprezintă o vânzare a folosinței, locațiunea este distinctă de contractul de vânzare. Locațiunea conferă numai un drept de folosință, pe când vânzarea transferă un drept real. În timp ce vânzătorul are o obligație de a da, locatorul este ținut de o obligație de a face, care constă în prestații succesive, pe durata contractului<sup>2</sup>.

În cazul în care bunul dat în locațiune este producător de fructe, locatarul dobândește proprietatea lor ca un accesoriu al folosinței, iar nu în baza locațiunii. Locatorului îi revine doar obligația să asigure folosința lucrului, nu și dobândirea proprietății asupra fructelor. Dacă locatarul dobândește pe lângă fructe și folosința totală sau parțială a bunului, contractul va fi considerat de locațiune.

Atunci când are ca obiect exclusiv dobândirea fructelor<sup>3</sup>, contractul va fi calificat vânzare, iar nu locațiune. Tot astfel, prin raportare la natura prestațiilor, calificarea contractului nu poate fi de locațiune, când obiectul este format din produse<sup>4</sup>. Fără a proveni din folosirea unui lucru, produsele diminuează progresiv sau epuizează substanța bunului<sup>5</sup>.

Deși prezintă unele asemănări, contractul de locațiune diferă de contractul de mandat sau contractul de depozit. Spre deosebire de locațiune, contractul de mandat are ca obiect realizarea de acte juridice

---

<sup>1</sup> A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil*, vol. II, *Contracte speciale*, ed. a V-a, actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2023 p. 19.

<sup>2</sup> A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 26 și urm.; Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 17; M.-L. Belu Magdo, *Locațiunea în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 5 și urm.

<sup>3</sup> De exemplu, recolta de pe câmp.

<sup>4</sup> Spre exemplu, arborii unei păduri, piatra dintr-o carieră.

<sup>5</sup> Pentru detalii, a se vedea M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 651; C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Națională-Ciornei, București, 1929, p. 953 și urm.; Fl.-A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Codul civil. Comentariu pe articole*, ed. a 3-a, revăzută și adăugată, Ed. C.H. Beck, București, 2021, p. 2105; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 322.

de către mandatar în numele și pe seama mandatului. Locațiunea se delimitează și de contractul de depozit, ce are ca scop păstrarea unui lucru în vederea restituirii și nu folosința bunului<sup>1</sup>.

## 2. Caractere juridice

Contractul de locațiune se individualizează prin trăsăturile sale juridice. Raportat la specificul său, contractul de locațiune are un caracter sinalagmatic, consensual, cu titlu oneros, comutativ, cu executare succesivă și generator de raporturi obligaționale.

- Locațiunea este un contract sinalagmatic sau bilateral, întrucât creează obligații reciproce și interdependente între părți. În principal, locatorul se obligă să asigure folosința temporară a lucrului dat în locațiune, iar locatarul să plătească chiria.

- Locațiunea este un contract consensual, deoarece se încheie prin simplul acord de voință al părților<sup>2</sup>. Sub acest aspect, contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului (art. 1.781 C. civ.).

Forma scrisă sau îndeplinirea unei alte formalități nu este necesară. Locatorul transmitând doar folosința bunului, validitatea locațiunii nu este condiționată de forma scrisă a contractului, care se utilizează pentru facilitarea probațiunii. Totuși, locațiunea bunurilor aflate în domeniul public sau în domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale este supusă unei proceduri particulare stabilite de reglementările speciale<sup>3</sup>.

- Locațiunea este un contract esențialmente oneros, datorită faptului că fiecare parte urmărește să obțină un avantaj patrimonial.

---

<sup>1</sup> Pentru delimitarea locațiunii de alte contracte, a se vedea C. Macovei, *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 119 și urm.; L. Stănculescu, *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*, ed. a 3-a, revăzută și adăugată, Ed. Hamangiu, București, 2017, p. 339 și urm.

<sup>2</sup> *Et hujusmodi contractus neque verba, neque scripturam utique desiderant, sed modo consensu conualescunt.*

<sup>3</sup> A se vedea Răzvan Dincă, *Contractele civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 167; M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 3.

Corespunzător obligațiilor asumate, transmiterea folosinței bunului se efectuează în schimbul unei chirii.

În situația în care folosința unui bun se transmite cu titlu gratuit, contractul este nul ca locațiune. Cu toate acestea, contractul poate fi valabil ca împrumut de folosință<sup>1</sup>, dacă sunt îndeplinite condițiile de valabilitate, iar bunul a fost efectiv predat<sup>2</sup>.

- Locațiunea este un contract, în principiu, comutativ, pentru că, la momentul încheierii sale, existența și întinderea drepturilor și obligațiilor este cunoscută de părți. Prestațiile care revin părților fiind certe, elementele locațiunii nu depind în nicio măsură de hazard.

Totuși, caracterul comutativ nu este de esența locațiunii. În unele situații excepționale, dacă un element nesigur afectează existența și întinderea obligațiilor, iar partea își asumă riscul care decurge din această incertitudine, locațiunea va produce efecte ca un contract aleatoriu<sup>3</sup>.

- Locațiunea este un contract cu executare succesivă, dat fiind că obligațiile părților se realizează în timp. Prin natura sa, de contract cu termen extinctiv, prestația locatorului, corespunde folosinței bunului pentru un anumit timp, iar prestația echivalentă a locatarului se calculează după timpul folosinței. Obligațiile părților se execută printr-o prestație continuă pe parcursul contractului, chiar și în cazul când prețul este fixat în mod global<sup>4</sup>.

Pe cale de consecință, neexecutarea fără justificare a unei obligații atrage rezilierea, iar nu rezoluțiunea contractului. Prestațiile executate fiind ireversibile, efectele rezilierii se produc doar pentru viitor, *ex nunc*<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Pentru o asemenea concluzie, care este permisă când nu se convine și nu se efectuează nici un fel de contraprestație, în bani sau în alte valori, a se vedea T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2012, p. 107.

<sup>2</sup> A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 20; A. Bénabent, *Droit des spéciaux civils et commerciaux*, 13e édition, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2019, p. 202.

<sup>3</sup> A se vedea Răzvan Dincă, *op. cit.*, p. 166 și urm.

<sup>4</sup> A se vedea M. B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 650.

<sup>5</sup> A se vedea Fl.-A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 1911 și urm.

- Locațiunea este un contract creator de raporturi obligaționale. În condițiile în care prin locațiune se transmite numai folosința, nu și dreptul de proprietate asupra bunului, contractul nu este translativ sau constitutiv de drepturi reale. Locatarul fiind un simplu detentor precar, dreptul de a folosi bunul este un drept real<sup>1</sup>.

### 3. Natura juridică a dreptului locatarului

Cu privire la natura juridică a dreptului de folosință a locatarului au fost exprimate opinii diferite. În raport de poziția adoptată, dreptul locatarului a fost considerat ca fiind un drept real sau un drept de creanță.

În favoarea caracterului real al dreptului de folosință a locatarului se invocă mai multe argumente<sup>2</sup>. Ele privesc următoarele aspecte specifice drepturilor reale:

- împotriva tulburărilor de fapt locatarul se poate apăra prin acțiunea posesorie;

- în situațiile rezultând din opozabilitatea contractului față de terțul dobânditor sau creditorii urmăritori, locatarul beneficiază de un drept de urmărire, precum și de un drept de preferință față de locatarii ulteriori ai bunului;

- locațiunea asupra imobilelor, indiferent de durata contractului, este supusă publicității, sub forma notării.

Într-o susținere distinctă, se consideră că dreptul de folosință al locatarului este un drept de creanță, iar nu real. Sub acest aspect, dreptul locatarului, se realizează prin intermediul locatorului, care se obligă să asigure folosința bunului dat în locațiune<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 26; C. Macovei, *op. cit.*, p. 119; D.C. Florescu, *Contractele civile*, ed. a V-a, revăzută și adăugată, Ed. Universului Juridic, București, 2015, p. 160.

<sup>2</sup> În acest sens, a se vedea M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 651; T. Prescure, *op. cit.*, p. 111.

<sup>3</sup> În acest sens, a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 29 și urm.; C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, *op. cit.*, p. 966 și urm.; I. Zinveliu, *Contractele civile instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1978, p. 172; Fr. Deak,

În acest context, argumentele privind teoria dreptului real nu sunt suficiente. Locațiunea fiind un raport obligațional, caracterul real nu poate fi reținut.

În privința acțiunilor posesorii, scopul lor este de a proteja un lucru corporal, fără să pună în discuție dreptul asupra bunului. Atunci când se produce o tulburare sau o deposedare a bunului, acțiunea posesorului poate fi intentată de persoana care exercită elementul corpus, dar și de detentorul precar [art. 949 alin. (2) C. civ.].

Opozabilitatea contractului față de terțul dobânditor și creditorii urmăritori, este o simplă excepție de la principiul relativității efectelor contractului. În afară de cazurile prevăzute de lege, drepturile și obligațiile decurgând dintr-un contract nu profită decât părților contractante (art. 1.280 C. civ.). Prin raportare însă la esența drepturilor reale, instituirea acestei excepții nu apare ca fiind necesară. Mai mult, dispozițiile art. 1.811 C. civ. prevăd efectele contractului de locațiune, și nu opozabilitatea dreptului de folosință a bunului, față de cumpărător, care se subrogă în drepturile și obligațiile locatorului<sup>1</sup>.

În schimb, problema opozabilității contractului față de locatarii ulteriori, este distinctă de natura dreptului locatarului. De altfel, conflictul dintre locatarii succesivi a fost soluționat, în mod expres, pe cale legislativă<sup>2</sup>.

Terții fiind persoane străine de contract, existența unei locațiuni reprezintă un simplu fapt juridic. În conformitate cu rigorile în materie, pentru opozabilitatea dreptului de folosință a locatarului față de terți, locațiunea trebuie supusă publicității imobiliare (art. 1.811 C. civ.).

Dreptul de folosință locativă nu figurează în enumerarea limitativă a drepturilor absolute. În realitate, formularea prevăzută prin pct. 9 al art. 551 C. civ., se referă la alte drepturi reale de folosință corespun-

---

*Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ed. a III-a, actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 204 și urm.; C. Macovei, *op. cit.*, p. 147 și urm.; R. Dincă, *op. cit.*, p. 174; M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 9 și urm.; A. Bénabent, *op. cit.*, p. 247 și urm.; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 326 și urm.

<sup>1</sup> A se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 10 și urm.; A. Tabacu, *Contractul de locațiune*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, p. 74 și urm.

<sup>2</sup> A se vedea *infra*, pct. 4.

zătoare dreptului de proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, precum și dreptului de proprietate publică<sup>1</sup>.

Prin prisma considerentelor învederate, dreptul de folosință al locatarului este un drept de creanță, care se asigură de către locator, *ius in personam*, fiind încadrat în categoria obligațiilor opozabile terților, *in rem scriptae*. Dreptul de folosință locativă are un caracter mobilier și temporar, susceptibil de a fi transmis prin acte între vii, precum și *mortis cause*<sup>2</sup>.

#### 4. Locațiunile succesive

Bunul dat în locațiune poate face obiectul unor contracte succesive, ale căror perioade se pot suprapune, fie chiar și parțial. Reglementată de art. 1.782 C. civ., soluționarea conflictului dintre locatari implică mai multe distincții.

- În situația locațiunii imobilelor, supuse formalităților de publicitate, conflictul se rezolvă în favoarea locatarului care și-a notat dreptul în cartea funciară. Efectul de opozabilitate se produce față de terți, dacă locațiunea nu a fost cunoscută pe altă cale, în afară de împrejurarea în care din lege rezultă că o simplă cunoaștere a locațiunii este insuficientă pentru a suplini lipsa de publicitate<sup>3</sup>.

Conflictul de locațiuni provenind de la același locatar se va rezolva pe baza principiului anteriorității înscrierii dreptului în cartea funciară și a prezumției bune-credințe a dobânditorului<sup>4</sup>. Locatarul care și-a notat primul dreptul de folosință în cartea funciară va fi preferat<sup>5</sup>, indiferent de data contractului de locațiune în temeiul căruia s-a făcut înscrierea.

---

<sup>1</sup> A se vedea Fl.-A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 730 și urm.

<sup>2</sup> A se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 12; Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 58 și urm.

<sup>3</sup> A se vedea art. 1.782 lit. a), art. 902 alin. (1) și art. 876 alin. (2) C. civ.

<sup>4</sup> A se vedea art. 890-892, art. 896 și art. 897 C. civ.

<sup>5</sup> *Prior tempore potius iure.*

Locatarul care a fost împiedicat prin viclenie sau violență să își noteze dreptul de folosință în cartea funciară va putea solicita radierea unui drept concurent sau acordarea de rang preferențial față de înscrierea efectuată de un alt locatar. Dacă cel obligat nu își execută obligațiile necesare înscrierii, locatarul îndreptățit va putea, pe calea unei acțiuni în prestație tabulară, să obțină notarea dreptului său în cartea funciară<sup>1</sup>.

- În cazul locațiunii bunurilor mobile, supuse unei formalități de publicitate, conflictul se rezolvă în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi aceste formalități [art. 1.782 lit. b) C. civ.].

- În privința celorlalte bunuri, nesupuse formalităților de publicitate, conflictul se rezolvă în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului. Locatarul care dobândește cu bună-credință folosința bunului, necunoscând obligația asumată anterior de locator, are prioritate, chiar dacă titlul său are dată ulterioară. Atunci când nici unul dintre locatari nu a intrat în deținerea bunului și creanța de predare a bunului este exigibilă, va fi preferat locatarul care a sesizat cel dintâi instanța de judecată<sup>2</sup>.

Locatarul preferat va putea opune creanța care îi asigură folosința bunului și deținerea sa locatorului cocontractant, precum și celuilalt locatar al acestuia. Deși evins, celălalt locatar beneficiind de o creanță împotriva locatorului, va putea angaja răspunderea acestuia pentru neîndeplinirea obligațiilor sale<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Pentru detalii, a se vedea Fl.-A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *op. cit.*, p. 2115 și urm.

<sup>2</sup> A se vedea art. 1.782 lit. c) și art. 1.275 C. civ.

<sup>3</sup> În acest sens, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 173.

## Capitolul II

# Încheierea contractului de locațiune

### 1. Precizări prealabile

Condițiile esențiale pentru încheierea locațiunii sunt prevăzute de reglementările dreptului comun. Raportat la specificul locațiunii, consimțământul, capacitatea părților și obiectul contractului prezintă însă unele particularități.

În privința formei, locațiunea fiind un contract consensual, se încheie prin simplul acord al părților. Totuși, anumite efecte privind executarea sau opozabilitatea contractului implică respectarea unor cerințe formale.

### 2. Capacitatea de a contracta

Prin asigurarea folosinței unui lucru, locațiunea are și valoarea unui act de administrare. Locatorul și locatarul vor trebui să aibă capacitatea de a încheia acte de administrare.

În conformitate cu dispozițiile art. 1.784 alin. (3) C. civ., dacă legea nu dispune altfel, locațiunile încheiate de persoanele care nu pot face decât acte de administrare nu vor depăși 5 ani. Întrucât locațiunea peste 5 ani este considerată un act de dispoziție, va fi necesar ca părțile să aibă deplină capacitate de exercițiu<sup>1</sup>.

În acest context, cu toate că fiecare soț poate închiria singur oricare dintre bunurile comune, regulile de protecție a locuinței familiei stabilesc un regim diferit. Prin efectul încheierii căsătoriei, indiferent de regimul matrimonial aplicabil soților, actele juridice sunt supuse

---

<sup>1</sup> Pentru opinia potrivit căreia numai locatorul trebuie să aibă capacitate de dispoziție la încheierea locațiunilor care depășesc 5 ani, deoarece pentru locatar rămâne întotdeauna un act de administrare indiferent de durată, a se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 16; L. Stănciulescu, *op. cit.*, p. 342; F. Moțiu, *Contracte speciale*, ed. a IX-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2023, p. 167.

regulilor cogestiunii<sup>1</sup>. Fără consimțământul scris al celuilalt soț, nici unul dintre soți, chiar dacă este proprietar exclusiv, nu poate dispune de drepturile asupra locuinței familiei și nici nu poate încheia acte care ar afecta folosința acesteia<sup>2</sup>.

Referitor la persoanele având capacitate de exercițiu restrânsă, minorul care a împlinit 14 ani poate să încheie singur acte de administrare care nu îl prejudiciază [art. 41 alin. (3) C. civ.]. În măsura în care durata contractului nu depășește 5 ani, locațiunea poate fi încheiată, în calitate de locator sau locatar, și de minorul având capacitate de exercițiu restrânsă.

Persoană fizică sau juridică, locatorul este proprietarul lucrului dat în locațiune. Întrucât locațiunea transmite numai folosința asupra lucrului, nu și proprietatea, se poate ca locatorul să fie o terță persoană<sup>3</sup>, ce are dreptul de a folosi bunul<sup>4</sup>.

În schimb, proprietarul nu poate fi locatarul propriului său bun<sup>5</sup>. Totuși, în unele situații, prin disocierea atributelor dreptului de proprietate, prerogativa folosinței va aparține unei alte persoane decât proprietarul.

În acesta privință, există dispoziții speciale care prevăd că uzufructuarul are dreptul de a închiria bunul primit în uzufruct [art. 715 alin. (1) C. civ.]. Tot astfel, locatarul poate transmite, în condițiile legii, dreptul său de folosință<sup>6</sup>.

Spre deosebire de uzufruct, dreptul de uz ori de abitație nu poate fi cedat, iar bunul ce face obiectul acestor drepturi nu poate fi închiriat (art. 752 C. civ.). În lipsa aprobării prealabile a comodantului, nici comodatul nu poate închiria bunul împrumutat [art. 2.148 alin. (2) C. civ.].

---

<sup>1</sup> Pentru detalii, a se vedea E. Florian, *Dreptul familiei. Căsătoria. Regimuri matrimoniale. Filiația*, ed. a 8-a, revăzută și adăugită, Ed. C.H. Beck, București, 2022, p. 131 și urm.

<sup>2</sup> A se vedea art. 345 și art. 322 alin. (1) C. civ.

<sup>3</sup> Pentru susținerea că dreptul de a folosi bunul nu se transmite, ci se exercită prin altul, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 170 și urm.

<sup>4</sup> În acest sens, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 28.

<sup>5</sup> *Neque pignus, neque depositum, neque locatio rei suae consistere potest.*

<sup>6</sup> A se vedea *infra*, cap. IV, pct. 2 și 3.