

[2017] Contractul de locatiune pe intelesul tuturor. Chiria. Sublocatiunea. Cesiunea. Inchetarea contractului de inchiriere

Locatarul va primi dreptul de a i se asigura folosinta bunului (drept de creanta), devenind un detentor al bunului; acesta va putea exercita si drepturile accesorii folosintei, inclusiv dreptul de a culege fructele bunului dat in locatiune. Daca cel ce primeste dreptul de folosinta are si posibilitatea consumarii bunului, contractul va fi de vanzare a bunurilor viitoare[1], nu locatiune.

Caracteristicile contractului:

- Contract sinalagmatic (reciprocitate si interdependenta)
- Contract oneros. Daca ar fi cu titlu gratuit, contractul ar fi comodat, nu locatiune.
- Contract comutativ. Chiar si daca e pe perioada nedeterminata, tot ramane comutativ[2], fiindca el va inceta prin vointa unei parti, nu printr-un eveniment extern.
 - Aleatoriu – daca un element nesigur afecteaza existenta sau intinerea bunului ori a chiriei; creditorul isi asuma astfel riscul din aceasta incertitudine, si, in acelasi timp, acest risc reprezinta si motivul determinant al incheierii contractului.
- Contract consensual
 - Locatiunile din domeniu public sau privat al statului – se respecta proceduri particulare prin intermediul licitatiilor publice.
- Contract cu executare succesiva. Astfel, neexecutarea fara justificare va atrage rezilierea.
- Poate avea maxim 49 de ani. Locatiunea incheiata pentru o durata de peste 49 de ani va produce totusi efecte prin aplicarea unei reguli derogatorii de la principiul fortei obligatorii a actului juridic, fiind redus de drept termenul prin puterea legii.

Conditii de valabilitate:

- Este un act de administrare daca are o durata de maxim 5 ani; daca o parte are capacitate de exercitiu restransa, durata se va reduce intotdeauna la maxim 5 ani.
 - Daca depaseste 5 ani, va fi un act de dispozitie pentru ambele parti.
- Bunul dat in locatiune trebuie sa fie neconsumptibil.[3]
- Chiria nu trebuie sa fie neaparat numai o suma de bani, ca la vanzare, ci poate consta si in transferul unui bun sau drept, prestatii de a face sau a nu face. Chiria trebuie sa existe, sa fie licita, determinata/determinabila, sincera si serioasa.

Locatorul sa poata folosi lucrul, inclusiv prin altul[4]. Prin contractul de locatiune, dreptul de a folosi bunul nu se transmite, ci se exercita prin altul. Acest drept de a folosi bunul trebuie sa existe si sa nu fie personal; pot folosi bunul si prin altul: proprietarul, coproprietarul, uzufructuarul, locatarul.

Coproprietatea[5]. Pentru a fi opozabila tuturor coproprietarilor, locatiunea trebuie facuta cu

acordul celor ce detin majoritatea cotelor parti din dreptul de proprietate. Insa, daca locatiunea se incheie pe o durata mai mare de 3 ani, este nevoie de acordul tuturor coproprietarilor. Sanctiunea nerespectarii acestor reguli este inopozabilitatea contractului fata de cei care nu au constimitit, express au tacit, la acesta.

Astfel, daca un contract de locatiune a fost incheiat cu acordul coproprietarilor ce nu au cota majoritara, orice coproprietar poate cere evacuarea locatarului. Insa, daca a fost incheiat cu acordul coproprietarilor cu cota majoritara, dar pe un termen de peste 3 ani, ceilalti coproprietari pot cere evacuarea numai dupa expirarea unui termen de 3 ani de la predare. Locatarul isi poate repara prejudiciul prin garantia contra evictiunii din fapta unui tert.

Uzuzfruct[\[6\]](#). Uzuzfructuarul poate incheia contracte de locatiune asupra bunului dat in uzuzfruct, contracte care sunt opozabile nudului proprietar in limita duratei pentru care s-a incheiat uzuzfructul; aceasta regula este valabila intotdeauna cand uzuzfructul inceteaza prin expirarea termenului.

Insa, daca uzuzfructul are ca obiect un bun **imobil**, iar uzuzfructul este incheiat pe durata vietii uzuzfructuarului, atunci contractul de locatiune notat in cartea funciara ramane opozabil nudului proprietar inca maxim 3 ani de la stingerea uzuzfructului. Astfel, dupa moartea uzuzfructuarului, nudul proprietar va fi obligat sa mai mentina locatiunea inca 3 ani, cu conditia ca locatiunea sa poarte asupra unui bun imobil notat in cartea funciara.

Obligatiile locatorului

- **De a asigura locatarului folosinta lucrului dat in locatiune**

Este o obligatie de a face, dar si de a nu face. Acesta este un drept de creanta; dreptul se realizeaza mediat, prin intermediul conduitei locatorului ed a pune bunul la dispozitia locatarului.

- **Predarea bunului**

Predarea bunului devine de regula exigibila dupa plata primei transe a chiriei (chiria se plateste in avans). Predarea bunului se face la locul in care se afla bunul la incheierea contractului; bunul trebuie predate in starea corespunzatoare intrebuintarii sale conform destinatiei[\[7\]](#)

- **Mentine bunul in stare de folosinta**

Locatorul efectueaza toate reparatiile necesare pentru a mentine bunul in stare de intrebuintare, conform destinatiei convenite expres sau tacit de parti. Locatarul este obligat, sub sanctiunea daunelor interese sau a altor cheltuieli, sa notifice de indata locatorului necesitatea efectuarii reparatiilor care sunt in sarcina acestuia. Daca acestea vor fi efectuate chiar de locatar, cheltuielile vor putea fi rambursate cu dobanzi din ziua efectuarii lor (daca il informeaza dupa inceperea reparatiilor, dobanzile curg de la data informarii). Daca reparatiile nu pot fi amanate pana la final

sau expun bunul distrugerii, locatarul va trebui sa suporte restrangerea necesara; totusi, daca dureaza mai mult de 10 zile restrangerea, pretul locatiunii va fi scazut proportional, iar daca, din cauza reparatiilor, bunul devine impropriu pentru intrebuintare, locatarul poate rezilia contractul. Acesta poate rezilia doar daca e impropriu destinatiei, nu si daca e doar restransa utilizarea.

- **Obligatia de a garanta contra viciilor**

Locatorul garanteaza contra tuturor viciilor lucrului care impiedica sau micsoreaza folosirea lui, chiar daca nu le-a cunoscut la incheierea contractului si fara a tine seama daca ele existau dinainte ori au survenit in cursul locatiunii. Locatorul nu raspunde pentru viciile care erau aparente la data incheierii contractului sip e care locatarul nu le-a reclamat de indata.[8] Ca exceptie, locatorul va raspunde pentru prejudiciile cauzate vietii, sanatatii sau integritatii corporale, chiar daca erau vici aparente si nu au fost reclamate la predare. Daca in timpul locatiunii se ivesc vici aparente, locatarul va avea un drept la actiune toata durata contractului privind reclamarea viciului. Daca viciul reclama reparatii, necomunicarea acestuia se sanctioneaza nu cu decaderea, ci cu suportarea daunelor-interese cauzat locatorului prin intarzierea comunicarii.[9]

Daca locatorul, fiind instiintat, nu inlatura viciile in cel mai scurt timp, locatarul va avea dreptul la (1) scaderea proportionala a chiriei sau (2) rezilierea contractului, daca viciile sunt atat de grave incat, daca le cunostea, nu ar fi incheiat locatiunea. In plus, daca viciile aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat si la daune-interese, cu exceptia cazului in care nu le cunostea si nici nu era dator sa le cunoasca. De mentionat ca doar reparatiile locative sunt in sarcina locatarului.

- **Garantia contra evictiunii**

- Provenind din fapta proprie

Locatorul este obligat sa nu faca nimic de natura a-l impiedica pe locatar sa beneficieze de realizarea dreptului sau. Exista 2 exceptii: (1) reparatiile urgente (2) examinarea bunului la intervale rezonabile de timp.

- Provenind din fapta unui tert

Garantia nu priveste tulburarile de fapt decat daca au fost incepute inainte de predarea bunului si il impiedica pe locatar sa-l preia.

Garantia priveste toate tulburarile de drept asupra bunului, locatorul fiind dator sa-l apere pe locatar intotdeauna.

Daca locatarul este evins, locatorul va trebui sa-l despagubeasca pentru toate prejudiciile suferite ca urmare a acestei evictiuni (in materia raspunderii civile, se repara doar prejudiciul direct si previzibil). Totusi, locatarul care, la incheierea contractului, cunostea cauza de evictiune nu are dreptul la daune-interese.

Exceptio mali processum este aplicabil si in materia locatiunii, locatarul fiind tinut sa-l despagubeasca pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare e necomunicarii tulburarii de catre locatar. El este exonerat totusi daca dovedeste ca locatorul nu ar fi castigat sau nu a droit sa actioneze.

Obligatiile locatarului

- **Luarea in primire a bunului**

Locatarul are obligatia de a prelua bunul dat in locatiune, altfel poate fi pus in intarziere de catre locator.

- **Plata chiriei**

Contractele de locatiune incheiate prin in scris sub semnatura privata inregistrate la organele fiscale sau contractele de locatiune incheiate in forma autentica, constituie titluri executorii pentru plata chiriei.

- **Prudenta si diligenta in folosirea bunului**

Locatorul are dreptul de a-l folosi, dar nu este obligat sa o faca. Locatarul nu poate folosi bunul pentru a-l prejudicia pe locator. Standardul de comportament este cel al bunului proprietar. Culpă cea mai usoara angajeaza raspunderea locatarului. Locatarul este obligat sa efectueze reparatiile locative (intretinere curenta si normala). Acesta este un simplu detentor precar, stapanind bunul in puterea proprietarului.

Daca modifica bunul ori ii schimba destinatia, locatorul are dreptul de a cere daune-interese sau rezilierea contractului.

Locatarul nu are dreptul niciodata de a inlatura modificarile pe care le-a adus bunului din proprie initiativa. Locatarul nu are dreptul la despagubiri sau rambursari pentru lucrarile efectuate fara drept, neavand niciun drept de retentive.

Locatarul nu are dreptul sa modifice destinatia bunului fixata de proprietar.

- **Restituirea bunului**

Bunul trebuie restiuit la locul la care a fost predate, in starea in care a fost predat. Locatarul nu raspunde pentru deteriorarea bunului survenita din cauza vechimii sau din caz fortuit si care nu au putut fi inlaturate prin reparatii locative.

Daca restituirea este dispusa judiciar, locatorul poate folosi o actiune personala sau o actiune

reala.

Cesiunea locatiunii

Are natura juridica a unei cesiuni de contract^[10], locatorul fiind contractant cedat. Prin cesiune, cesionarul dobandeste drepturile si este tinut de obligatiile locatarului cedent. Dupa notificarea sau acceptarea cesiunii, va deveni opozabila si locatorului cedat; dupa acest moment, locatorul se afla in raporturi juridice directe cu cesionarul. Locatarul initial inceteaza sa mai fie tinut fata de locatiune.

Sublocatiunea^[11]

Este un nou contract de locatiune pe care locatarul initial il incheie in calitate de locator cu un nou locatar. In cazul sublocatiunii, locatarul initial va raspunde pentru faptele sub-locatarului ca si pentru faptele proprii. Ca regula, vor exista raporturi juridice directe oar intre locatorul initial si locatarul initial, alaturi de locatarul initial si sublocatar. Ca exceptie, locatorul principal are o actiune directa impotriva sublocatarului pentru toate obligatiile asumate de acesta prin contractul de sublocatiune. Locatorul principal il poate urmari direct pe sublocatar pana la concurenta chiriilor datorate. Niciodata nu vor putea fi opuse locatorului principal, platile anticipate facute de sublocatar locatarului principal.

Incetarea contractului

Decesul partilor

Contractul de locatiune nu inceteaza prin decesul partilor, acesta transmitandu-se mostenitorilor partii decedate. Exceptia de la aceasta regula opereaza in situatia contractelor de locatiune pe durata determinata, daca locatarul decedeaza inainte de incheierea termenului stabilit, mostenitorii acestuia avand un drept de a denunta contractul. Mostenitorii au dreptul de a denunta unilateral contractul in termen de 60 de zile de la data la care au luat cunostinta de moartea locatarului si de existenta locatiunii.

Conform art. 1276 C. civ., contractul inceteaza la expirarea termenului de preaviz, nu la momentul comunicarii declaratiei de denuntare.

Denuntarea unilaterala

Este un mod de incetare specific contractelor de locatiune pe durata nedeterminata. Acest drept este recunoscut ambelor parti, indiferent de clauzele ce ar incerca sa-l limiteze, fiind considerate, potrivit art. 1277 C. civ., nescrise. Partea care doreste sa denunte unilateral este obligata sa acorde celeilalte parti un termen rezonabil de preaviz, urmand ca, la expirarea acestui termen,

obligatia de restituire sa devina exigibila.

Denuntarea este un drept al fiecarei parti, nefiind conditionata de o neexecutare culpabila a unei obligatii contractuale, cum este in cazul rezilierii.

Expirarea termenului

In situatia contractului pe durata determinata, expirarea termenului are ca efect incetarea contractului.

Codul Civil a reglementat prin art. 1810 o situatie speciala prin care contractul poate continua daca, prin conduita partilor, exista un acord tacit. Mai exact, daca locatarul continua sa aiba posesia bunului, executandu-si obligatiile, si locatorul nu se impotriveste, contractul va continua potrivit regulilor tacitei relocatiuni.

Tacita relocatiune implica incheierea unui nou contract, de aceasta data pe durata nedeterminata, in aceleasi conditii si garantii din vechiul contract. Noul contract va putea inceta in conditiile denuntarii unilaterale.

Nu exista o durata minima impusa contractului de locatiune, dar exista o perioada maxima, cea de 49 de ani (art. 1783 C. civ.).

Rezilierea

Potrivit art. 1817 C. civ., atunci cand, fara justificare, una dintre partile contractului de locatiune nu isi executa obligatiile nascute din acest contract, celalata parte are dreptul de a rezilia locatiunea, cu daune-interese, daca este cazul, potrivit legii. Textul se completeaza cu dispozitiile dreptului comun, si anume art. 1549-1554 C. civ.

In cazul contractelor cu executare succesiva, cum este contractul de locatiune, creditorul are dreptul la reziliere, chiar daca neexecutarea este de mica insemnatate, **insa are un caracter repetat**. Spre exemplu, se poate solicita rezilierea contractului pentru neplata chiriei in mod repetat.

Imposibilitatea folosirii bunului

In situatia in care bunul nu mai poate fi folosit potrivit destinatiei, contractul de locatiune inceteaza de drept; este important de mentionat ca aceasta imposibilitate trebuie sa fie totala si definitiva (ex. distrugerea bunului).

Daca bunul poate fi folosit partial si poate fi reparat de catre locator, fara a-i aduce mari prejudicii locatarului, contractul nu va putea fi reziliat sau redusa proportional chiria. Locatorul este obligat la reparatie, daca deteriorarea bunului nu survine din culpa locatarului.

Desfiintarea titlului locatarului

Conform art. 1819 C. civ., desfiintarea dreptului care permitea locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat determina incetarea de drept a contractului de locatiune. Cu toate acestea, locatiunea va continua sa produca efecte si dupa desfiintarea titlului locatarului pe durata stipulata de parti, **fara a se depasi un an de la data desfiintarii titlului locatarului**, insa numai daca locatarul a fost de buna-credinta la incheierea locatiunii.

Instrainarea de catre locator a dreptului de a folosi bunul

Dreptul locatarului va fi opozabil noului locator daca au fost indeplinite formalitatile de publicitate prezentate in art. 1811 C. civ.

In ipoteza in care au fost indeplinite formalitatile de publicitate, contractul de locatiune se va transfera noului dobanditor, care va fi obligat sa execute obligatiile locatarului initial si, conform art. 1813 C. civ., dobanditorul se va subroga in drepturile acestuia.

[1] Dacă obiectul vânzării îl constituie un bun viitor, cumpătorul dobândește proprietatea în momentul în care bunul s-a realizat. În cazul vânzării unor bunuri dintr-un gen limitat care nu există la data încheierii contractului, cumpătorul dobândește proprietatea la momentul individualizării de către vânzător a bunurilor vândute. Bunul este considerat realizat la data la care devine apt de a fi folosit potrivit destinației în vederea căreia a fost încheiat contractul. În lipsa unei prevederi legale contrare, contractele pot purta și asupra bunurilor viitoare. (art. 1228, 1658 NCC).

[2] Contract comutativ – la momentul încheierii sale, existența drepturilor și obligațiilor părților este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă.

Contract aleatoriu – prin natură sau prin voința părților, oferă cel puțin *uneia dintre parti* șansa unui câștig și o expune totodată la riscul unei pierderi,, ce depinde de un eveniment viitor și incert.

Mixt = Spre exemplu, caracterul contractului de întreținere variază în funcție de conținutul obligațiilor asumate: (1) aleatoriu - dacă a fost încheiat pe toată durata vieții creditorului întreținerii, fiindcă durata de viață a acestuia e incertă și nevoile pot fluctua; (2) comutativ - contractul a fost încheiat pe un termen determinat sau în ipoteza în care întreținerea a fost stipulată prin donație sau testament.

[3] Totusi, un bun consumptibil prin natura sa poate deveni neconsumptibil daca , prin act juridic, i se schimba intrebuintarea. In plus, locatiunea poate avea ca obiect o universalitate de fapt, in care bunurile private individual pot fi consumptibile, dar individualitatea in ansamblu nu are acest caracter.

[4] Bunurile unui tert pot face obiectul unei prestatii, debitorul fiind obligat sa le procure si sa le transmita creditorului sau, dupa caz, sa obtina acordul tertului. In cazul neexecutarii obligatiei, debitorul va raspunde. Asadar, o parte isi poate asuma sa execute o prestatie asupra unui bun, chiar daca la incheiere inca nu poate.

[5] **Coproprietatea.** Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-parti din dreptul de proprietate. Coproprietarii impart beneficiile si suporta sarcinile proportional cu cota lor parte din drept. Actele posibile:

(1) conservare – se fac fara acordul celorlalti coproprietari; (2) administrare (incheiere locatiuni de maxim 3 ani, cesiuni) – se fac numai cu acordul coproprietarilor ce detin majoritatea cotelor parti; (3) dispozitie – actele de folosinta cu titlu gratuit, cesiunile, locatiunile de peste 3 ani, acte ce urmaresc exclusive infrumusetarea bunului nu se pot incheia decat cu acordul tuturor coproprietarilor. Orice act cu titlu gratuit asupra bunurilor coproprietatii va fi considerat act de dispozitie. Actele facute cu nerespectarea acestor reguli sunt inopozabile coproprietarului care nu a consimtit, express au tacit, la incheierea actului; acesta poate exercita actiunea posesorie impotriva tertului. Fiecare coproprietar poate sta singur in justitie, indiferent de calitatea procesuala, in orice actiune privitoare la coproprietate, inclusiv in cazul actiunii in revendicare. Derogarea de la aceste reguli se poate face printr-un contract de administrare incheiat cu acordul tuturor coproprietarilor. **Vanzarea bunului din coproprietate.** Atunci cand un coproprietar a vandut bunul proprietate comuna si ulterior nu asigura transmiterea proprietatii intregului bun catre comparator, acesta poate cere fie reducerea pretului, fie rezolutiunea. Totusi, cumparatorul care stia ca bunul nu apartinea in intregime vanzatorului nu va putea cere rambursarea cheltuielilor lucrarilor autonome si voluptuare. **Procedura.** O parte poate cere instantei introducerea in cauza a tuturor coproprietarilor in calitate de reclamanti folosind cererea de chemare in judecata a altor persoane, introdusa, daca este reclamant - pana la terminarea cercetarii procesului inaintea primei instante, sau daca este parat - odata cu intampinarea. Cererea se poate face numai in prima instanta, nu si in apel.

[6] **Uzufferuct.** Uzuffeructuarul are folosinta exclusiva a bunului, inclusiv dreptul de a culege fructele acestuia, in sa cu obligatia de a-l conserva substanta. Uzuffeructul se poate constitui numai in favoarea unei persoane existente, astfel ca uzuffeructul in favoarea unei persoane fizice este cel mult viager (tot timpul vietii), iar in favoarea unei persoane juridice va dura maxim 30 de ani. Daca nu s-a prevazut un termen, se considera ca e viager sau pe maxim 30 de ani.

Cesiunea uzuffeructului. Uzuffeructuarul poate ceda dreptul sau unei alte persoane fara acordul nudului proprietar; el va mai ramane raspunzator doar pentru obligatiile nascute inainte de cesiune.

Totusi, pana la notificarea cesiunii, uzufructuarul si cesionarul raspund solidar pentru indeplinirea tuturor obligatiilor; dupa notificare, cesionarul va raspunde singur. Uzufructul poate dura pana la moartea uzufructuarului initial. **Caractere.** Este un drept real, temporar si incesibil. **Cheltuieli.** Uzufructuarul este obligat sa efectueze reparatiile de intretinere a bunului; reparatiile mari vor fi, ca exceptie, tot in sarcina uzufructuarului daca sunt determinate de neefectuarea reparatiilor de intretinere. Uzufructuarul si nudul proprietar nu sunt obligati sa reconstruiasca ceea ce s-a distrus datorita vechimii ori dintr-un caz fortuit. Uzufructuarul suporta toate sarcinile si cheltuielile ocazionate de litigiile privind folosinta bunului, culegerea fructelor ori incasarea veniturilor, inclusive primele de asigurare. Insa, cheltuielile si sarcinile proprietatii revin nudului proprietar. **Stingere.** Prin moarte (chiar daca termenul nu s-a implinit), ajungere la termen, consolidare in aceeaasi persoana, renuntare la uzufruct, neuzul timp de 10 ani sau, 2 ani (creanta), distrus in intregime prin caz fortuit. Aparare. Actiunea confesorie de superficie poate fi intentata impotriva oricarei persoane care impiedica exercitarea dreptului, chiar si a proprietarului terenului. Dreptul la actiune este imprescriptibil.

Proces. In cazul procesului de iesire din indiviziune (partaj) nu se pot nasti alte drepturi reale decat cele existente, partajul fiind declarativ de drepturi, nu constitutiv. Astfel, nu se poate cere dupa partaj constituirea unui drept de uzufruct.

[7] Ca diferenta, la vanzare bunul trebuie predate in starea in care se afla la data incheierii contractului, dar la locatiune bunul trebuie predate in starea potrivita intrebuintarii conform destinatiei (art. 1787 NCC).

[8] Daca in urma verificarii se constata existenta unor vici aparente, cumparatorul trebuie sa-l informeze pe vanzator despre acestea fara intarziere. In lipsa informarii, se considera ca vanzatorul si-a executat obligatia de a preda bunul in starea necesara intrebuintarii conform destinatiei.

[9] Locatarul este obligat, sub sanctiunea platii de daune-interese si a suportarii oricaror alte cheltuieli, sa ii notifice de indata locatorului necesitatea efectuarii reparatiilor care sunt in sarcina acestuia din urma.

[10] **Cesiunea de contract.** Spre deosebire de cesiunea de creanta, cesiunea de contract transmite intregul contract, in ansamblul sau, cu drepturi si obligatii, in stadiul de executare existent la data cesiunii. Conditii de cesiune de contract: (1) este necesar consimtamantul expres al contractantului cedat; (2) nu se poate cesiona un contract deja executat, ci doar daca e neexecutat sau executat doar in parte. Cesiunea si acceptarea acesteia trebuie incheiate in forma ceruta de lege pentru validitatea contractului cedat. Cedentul va fi liberat in totalitate, cu exceptia situatiei in care contractantul cedat, desi a acceptat cesiunea, nu-l libereaza cedent. Contractantul cedat va trebui sa-l notifice pe cedent in privinta neexecutarii obligatiei de catre cesionar in maxim 15 zile de la data neexecutarii sau de cand a cunoscut faptul neexecutarii, sub sanctiunea decaderii. Ca regula, cedentul garanteaza doar validitatea contractului. Contractantul cedat va putea opune

cesionarului toate exceptiile din contract, insa nu va putea invoca fata de cesionar vicii de consimtamant sau aparari/exceptii nascute strict din raporturile anterioare cu cedentul, decat daca si-a rezervat expres acest drept cand a acceptat cesiunea.

Cesiunea de creanta. Important de mentionat ca, in cazul cesiunii de creanta, nu va fi necesar de consimtamantul debitorului cedat, acesta fiind un simplu tert fata de contract; in cazul cesiunii, trebuie in mod obligatoriu sa existe un contract incheiat intre cedent si cesionar; efectul cesiunii de creanta este transferul dreptului de creanta ut singuli din patrimoniul cedentului in patrimoniul cesionarului. Cand cesiunea de creanta se face cu titlu oneros, cedentul are o obligatie de garantie fata de cesionar in privinta existentei si a valabilitatii creantei. Nu se pot transfera creantele ce privesc transmisiuni universale/titlu universal, titluri de valoare, declarate netransmisibile prin lege, obligatii nepecuniare daca devin mai oneroase prin transmite, stabilite prin conventia partilor (clauza de inalienabilitate daca are interes legitim si serios).

[11] **Subrogatia.** In cazul subrogatiei nu va fi nevoie de un contract, ca la cesiunea de creanta, ci doar ca un tert platitor sa execute acea creanta in numele debitorului; dupa aceasta, el se va substitui creditorului. Observam ca, de fapt, subrogatia, la fel ca cesiunea, inseamna schimbarea subiectului activ al obligatiei. Subrogatia conventionala poate fi consimtita de debitor sau de creditor (ambele opereaza fara consimtamantul debitorului sau creditorului initial). **Subrogatia conventionala?** Este un contract încheiat între creditor și cel care efectuează plata în numele debitorului sau între cel care face plata și debitorul obligatului.

Subrogatia legala. Se produce de drept, indiferent de consimtamantul partilor in cazul: (1) un creditor privilegiat plateste in locul altui creditor, astfel ca cel privilegiat se subroga; (2) cumparatorul isi cumpara si garantia de la cel ce o detinea; (3) codebitorul solidar plateste integral, avand apoi drept de regres impotriva celorlalti codebitori, putand sa le ceara doar partea din datorie ce revine fiecaruia; (4) mostenitorul plateste cu bunurile sale datorile succesiunii.

[12] Exceptii de la principiul fortei obligatorii:

- Locatiunea încheiată pentru o durată de 50 ani va produce efecte prin aplicarea unei reguli derogatorii de la principiul fortei obligatorii a actului juridic.
- încetarea contractului de locatiune din cauza pieririi totale sau considerabile a lucrului
- încetarea contractului de locatiune ca urmare a desființării dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat, cu excepția cazului în care locatarul a fost de bună-credință la data încheierii locatiunii, contractul urmând a produce efecte pe durata stipulată de părți, dar nu mai mult de un an de la data desființării titlului locatorului
 - Tacita relocatiune nu este o exceptie de la principiul fortei obligatorii, fiind vorba despre un nou contract de locatiune ce se consideră a fi încheiat în condițiile primului contract, dar fără termen.

Bibliografie:

Replace with
your logo

Revizio

Revizuire contract, redactare contract, negociere contract
<http://revizio.ro>

Razvan Dinca, Contracte civile speciale in noul Cod civil. Ed. Universul Juridic, 2013.