

## POATE FI LOCAȚIUNEA UN ACT DE DISPOZIȚIE?

CODRIN MACOVEI

Contractul de locațiune este supus dreptului comun al incapacităților. Cu toate acestea, nu suntem în prezența unui regim juridic omogen datorită succesiunii în timp a unor dispoziții speciale care au guvernat condițiile de fond necesare a fi îndeplinite pentru încheierea valabilă a acestui contract.

În prezent, dat fiind că locațiunea are natura juridică a unui act de administrare, atât locatorul, cât și locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută de lege pentru a face acte de administrare. În consecință, în măsura în care nu este lezionară, locațiunea poate fi încheiată de minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă, fără a fi necesară încuviințarea prealabilă a ocrotitorului legal. Persoanele lipsite de capacitate de exercițiu pot încheia contracte de locațiune numai prin reprezentantul legal.

Întrucât locațiunea are semnificația unui act juridic prin care se urmărește o normală punere în valoare a unui bun, oricare dintre soți poate da în locațiune orice lucru care face parte din masa bunurilor comune, prezumându-se consimțământul celuilalt soț în baza art. 35 C. fam. Dacă bunul ce urmează a se da în locațiune se află în indiviziune, atunci contractul poate fi încheiat de către un singur coindivizar<sup>1</sup>, în temeiul gestiunii de afaceri sau a unui mandat tacit<sup>2</sup>, fără a fi nevoie de respectarea regulii unanimității.

În literatura de specialitate se apreciază că, în anumite condiții, locațiunea unui imobil reprezintă un act juridic de dispoziție, fiind necesar ca ambele părți

---

<sup>1</sup> În acest sens, a se vedea și L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, București, 2001, p. 165; Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ed. a III-a, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 177; D. Macovei, I.E. Cadariu, *Drept civil. Contracte*, Ed. Junimea, Iași, 2004, p. 147; I. Adam, *Drept civil. Drepturi reale*, Ed. All Beck, București, 2002, p. 460; Al. Cerban, *Notă critică la Decizia nr. 70 din 28 ianuarie 1946 a Înaltei Curți de Casație și Justiție*, în P.R. nr. 1/2001, p. 181-182.

<sup>2</sup> Pentru opinia conform căreia un singur coproprietar nu poate închiria bunul decât cu acordul tuturor celorlalți coproprietari, a se vedea R.I. Motica, F. Moțiu, *Contracte civile. Teorie și practică judiciară*, Ed. Lumina Lex, București, 2004, p. 288; Trib. București, s. a IV-a civ., dec. nr. 1105/1991, în Culegere de practică judiciară în materie civilă pe anul 1991 a Tribunalului Municipiului București, Ed. Șansa, București, 1992, p. 85; Trib. Suprem, s. civ., dec. nr. 549/1978, în Legis.

contractante să aibă capacitate deplină de exercițiu. Astfel, unii autori<sup>3</sup> au considerat locațiunea de imobile pe o durată mai mare de trei ani ca având semnificația unui act de dispoziție; aceasta, deoarece legea [art. 19 alin. (1) pct. C lit. a) din Legea nr. 7/1996, republicată] cere – ca o condiție de opozabilitate față de terți a locațiunii de imobile mai mare de trei ani – înscrierea contractului în cartea funciară. Alți autori<sup>4</sup>, invocând dispozițiile art. 1419 C. civ., care, ca normă de trimitere, a încorporat și dispozițiile corespunzătoare ale art. 1268 C. civ., în prezent abrogat, apreciază că locațiunea de imobile dobândește caracterul unui act de dispoziție numai dacă este încheiată pentru o durată mai mare de cinci ani; prin urmare, dacă părțile nu au capacitate deplină de exercițiu, contractul se reduce la cinci ani, dar numai la cererea părții incapabile. Trebuie precizat că unii autori opinează că, în ipoteza în care locațiunea imobilului are semnificația unui act de dispoziție, numai locatorul este ținut să aibă capacitate deplină de exercițiu, pentru locatar contractul reprezentând în toate situațiile un act juridic de administrare<sup>5</sup>.

În ceea ce ne privește, apreciem că locațiunea reprezintă un act de administrare în toate cazurile, inclusiv ipoteza locațiunii încheiate pe o durată ce depășește trei sau cinci ani<sup>6</sup>, și ne susținem opinia prin următoarele argumente:

- Articolul 1268 C. civ. (la care face trimitere art. 1419 C. civ.) dispunea<sup>7</sup> că locațiunile încheiate de către soț cu privire la bunurile dotale ale soției pe o

---

<sup>3</sup> C. Stătescu, *Drept civil. Persoana fizică. Persoana juridică. Drepturile reale*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1970, p. 237-239; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, București, 1997, p. 174.

<sup>4</sup> În acest sens, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil...*, p. 176-177; G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2002, p. 145; D. Macovei, I.E. Cadariu, *op. cit.*, p. 146; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2005, p. 147; T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Rosetti, București, 2003, p. 239; A. Cojocaru, *Contracte civile*, Ed. Lumina Lex, București, 2004, p. 82; I. Dogaru (coord.), *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 392; D.C. Florescu, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universității Titu Maiorescu, București, 2001, p. 187. Opinia menționată a fost aplicată și de instanțele judecătorești – în acest sens, a se vedea C.S.J., s. com., dec. nr. 272/1993, în Legis.

<sup>5</sup> În acest sens, a se vedea: D. Chirică, *op. cit.*, p. 174; D. Macovei, I.E. Cadariu, *op. cit.*, p. 146; R.I. Motica, F. Moțiu, *op. cit.*, p. 288; G. Boroi, L. Stănculescu, *Drept civil. Curs selectiv pentru licență. Teste grilă*, ed. a 3-a revăzută și actualizată, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 355. Pentru opinia conform căreia calificarea locațiunii ca act de dispoziție cere ca ambele părți contractante să aibă capacitate deplină de exercițiu, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil ...*, p. 176; C. Toader, *op. cit.*, p. 147.

<sup>6</sup> În același sens, a se vedea I.R. Urs, S. Angheni, *Drept civil. Contracte civile*, ed. a III-a, vol. III, Ed. Oscar Print, București, 2000, p. 81-82.

perioadă mai mare de cinci ani *nu sunt obligatorii*, în caz de separație de patrimonii sau de desfacere a căsătoriei, pentru soție sau pentru moștenitorii acesteia, decât până la împlinirea de cinci ani de la începutul lor. Acest text de lege coroborat cu alte dispoziții ale Codului civil (art. 427, art. 534, art. 1419) – care, în raport cu anumiți subiecți de drept (minorul între 14-18 ani, uzufructuarul, tutorele), limitau actele de administrare la cinci ani – a constituit temeiul concluziei<sup>8</sup> că locațiunea este un act de dispoziție dacă depășește cinci ani.

Considerăm că prin reglementarea textului art. 1268 C. civ. legiuitorul a intenționat să facă locațiunea bunurilor dotale ce depășea cinci ani inopozabilă soției și moștenitorilor acesteia, iar nu să califice locațiunea unui imobil mai mare de cinci ani drept un act de dispoziție.

- În cazul nerespectării condițiilor legale privitoare la capacitatea juridică a părților contractante, sancțiunea firească ce intervine este nulitatea. Or, potrivit susținătorilor caracterului de act de dispoziție al locațiunii de imobile mai mare de cinci ani, dacă una dintre părțile contractante nu are capacitate deplină de exercițiu, sancțiunea este reductibilitatea locațiunii la cinci ani.

- Dacă locațiunea imobiliară care depășește cinci ani ar reprezenta un act de dispoziție, atunci locatarul ar trebui să fie proprietarul imobilului dat în locațiune, numai lui recunoscându-i-se dreptul de a săvârși un astfel de act. Însă nici unul dintre autorii tezei caracterului de act de dispoziție al locațiunii imobiliare mai mare de cinci ani nu face vreo precizare cu privire la această consecință.

- Este adevărat că dispozițiile art. 1419 C. civ. nu au fost abrogate expres, cum s-a întâmplat cu cele ale art. 1268 C. civ., dar – având în vedere că situațiile juridice care erau reglementate prin acest text au căzut în desuetudine – putem aprecia că a avut loc o abrogare tacită. În orice caz, aplicarea în continuare a art. 1419 C. civ. (care face trimitere la un text de lege abrogat) este forțată, nemaijustificându-se în actualul context socio-economic.

---

<sup>7</sup> Articolul 1268 C. civ. a fost abrogat expres prin art. 49 din Decretul nr. 32/1954 pentru punerea în aplicare a Codului familiei și a Decretului privitor la persoanele fizice și persoanele juridice (B. Of. nr. 32 din 31 ianuarie 1954).

<sup>8</sup> În acest sens, a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, vol. IX, p. 48.

## PEUT LE BAIL DEVENIR ACTE DE DISPOSITION?

### Résumé

Le bail a la nature d'un acte d'administration à la fois pour le bailleur et pour le locataire, et ce quelle que soit la durée du contrat. Cela résulte aussi de ce que tous les baux confèrent au preneur un droit personnel. En plus, donner un bien en location pour en tirer des revenus constitue l'illustration type de l'acte d'administration. C'est donc la capacité d'administrer qui est seule nécessaire.

Cependant, on sortait de l'administration lorsque le bail est particulièrement long. Sans disposer véritablement du bien, le bail en altère alors la maîtrise pour si longtemps qu'il constitue un acte grave dépassant le cadre des actes d'administration. De tels baux ne réalisent-ils pas des actes de disposition? Cette controverse n'est pas nouvelle et le contentieux du bail en rend parfois compte.

En réalité, la nature d'acte d'administration, normal ou grave, suffit au bail qui demeure un moyen de gestion des patrimoines.

**Keywords:** bail, durée, acte d'administration, acte de disposition