

# Garanțiile extinse ale locatorului în contractele de închiriere

Oana Mina (senior associate Filip & Company), Alina Savastre (associate Filip & Company)



Oana Mina (senior associate Filip & Company)

Contractul de închiriere sau de locațiune este actul juridic care definește condițiile de închiriere pentru un spațiu comercial, rezidențial, de birouri, depozit sau spații industriale, după caz, și care se încheie între proprietar, cunoscut și sub numele de locator, și chiriaș, cunoscut și sub numele de locatar. Redactarea unui contract de închiriere complet și eficient este foarte importantă, deoarece protejează părțile implicate pe toată durata contractuală. În timp ce, de multe ori, negocierile între părți încep pe baza unor contracte standard, limbajul și clauzele sunt negociabile între părți până la momentul semnării contractului, după care contractul de închiriere devine un document obligatoriu din punct de vedere juridic.

Clauzele unui contract de locațiune pot fi foarte diferite în funcție de tipul de spațiu închiriat și de nevoile specifice ale chiriașului sau ale proprietarului, însă cu siguranță vom întâlni clauze uzuale, prevăzute de lege sau dictate de realitatea practică, unele dintre acestea având rolul de a proteja proprietarul care își oferă spațiul deținut pentru a fi utilizat de către o altă



Alina Savastre (associate Filip & Company)

persoană în scopuri comerciale, rezidențiale, industriale, după caz.

## Depozitul sau scrisoarea de garanție bancară

La încheierea contractului de locațiune, părțile pot conveni asupra constituirii unei garanții de către chiriaș în favoarea proprietarului, valoarea acesteia fiind agreată de comun acord de către părți.

Ca regulă generală, în cazul spațiilor de birouri sau comerciale, valoarea garanției include valoarea chiriei și a taxei pe servicii pentru una - trei luni și, respectiv, valoarea chiriei pentru una - trei luni în cazul spațiilor rezidențiale.

Garanția nu este o plată în avans a chiriei, ci o asigurare pentru proprietar în cazul neîndeplinirii la timp și integral a obligațiilor de plată de către chiriaș, a nerespectării condițiilor prevăzute în contractul de închiriere sau, în general, în cazul producerii unor prejudicii/ cauzării unor cheltuieli neprevăzute din culpa chiriașului.

În cazul în care proprietarul retrage anumite sume din garanție, chiriașul este obligat să reîntregească garanția la valoarea

agreată inițial în contract și să o mențină valabilă pe toată durata executării contractului, fiind eliberată de proprietar la încetarea acestuia.

Modalitatea de constituire a garanției este de obicei lăsată la alegerea chiriașului, putând fi constituită sub forma unui depozit de garanție sau a unei scrisori de garanție bancară („SGB”), această din urmă fiind, de regulă, irevocabilă, necondiționată și executabilă la prima și simplă cerere a proprietarului.

Cu toate acestea, părțile pot restricționa executarea SGB de îndeplinirea anumitor condiții, precum prezentarea unor anumite documente către bancă sau respectarea unei sume maxime ce poate fi retrasă. Condițiile executării SGB au fost analizate și de Înalta Curte de Casație și Justiție care a stabilit prin decizia nr. 1140 din 20 iunie 2017 că banca nu poate refuza plata invocând excepții întemeiate pe raportul contractual dintre proprietar și chiriaș, nefiind în măsură să facă investigații și aprecieri în această privință.

În piață se practică constituirea unei astfel de garanții de către compania-mamă a locatorului (*parent company guarantee*), iar nu de către locatar direct, în cazul în care acesta era o filială în România a companiei-mamă.

Această practică s-a diminuat în ultimii ani, ca urmare a dificultății punerii în executare, întrucât de cele mai multe ori astfel de garanții sunt guvernate de alte jurisdicții. Atunci când sunt oferite astfel de garanții, de obicei sunt dublate de garanții mai „signature” sau mai ușor de executat.

## Dreptul de retenție al locatorului asupra bunurilor locatarului

Deși legislația aplicabilă nu prevede în mod expres acest tip de garanție în beneficiul locatorului, nimic nu limitează părțile să introducă o astfel de clauză în contractul de locațiune, prin care se instituie un drept de retenție convențional al locatorului asupra bunurilor locatarului.

Acest tip de garanție poate permite

proprietarului, la încetarea contractului, să rețină sau să refuze restituirea bunurilor chiriașului din imobil, în cazul neîndeplinirii obligațiilor restante de către chiriaș sau pentru a-și repara prejudiciul cauzat de acesta, până când debitorul său va stinge obligația ce s-a născut în sarcina sa, în legătură cu bunul respectiv.

În orice caz, în cazul contractelor de locațiune pentru spații comerciale, părțile aleg să excludă dreptul de retenție asupra mărfurilor chiriașului. Dreptul de retenție conferă titularului doar o simplă detenție precară și nu posesie, astfel că proprietarul, în calitate de creditor, nu are facultatea de a se folosi de bun sau de a-i percepe fructele și nici nu poate dobândi proprietatea lucrului prin uzucapiune.

Referitor la modalitatea de punere în aplicare a acestei garanții, trebuie precizat faptul că exercitarea dreptului de retenție nu înlătură dreptul proprietarului de a executa și garanția prevăzută mai sus (depozițul sau SGB), pentru repararea integrală a prejudiciului.

### Calificarea contractului de închiriere drept titlu executoriu

În ceea ce privește executarea obligațiilor de plată a chiriei sau de predare a spațiului închiriat la expirarea termenului, contractele de locațiune (i) încheiate prin înscris sub semnătură și înregistrate la organele fiscale sau (ii) încheiate în formă autentică, constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau pentru predarea bunului închiriat, în acest din urmă caz dacă locațiunea a fost încheiată pe durată determinată și a încetat prin expirarea termenului. Obligația de a înregistra contractul la organele fiscale competente îi revine proprietarului, organul fiscal competent fiind cel în a cărui evidență este înregistrat locatorul ca plătitor de taxe și impozite, iar nu cel în a cărui evidență este înregistrat spațiul închiriat.

Astfel, contractul de locațiune încheiat în una din formele de mai sus va constitui titlu executoriu pentru plata chiriei întotdeauna, în timp ce pentru restituirea bunului contractul va fi titlu executoriu doar dacă a fost încheiat pe durată determinată și încetarea are loc prin expirarea termenului.

Este important de menționat faptul că, potrivit opiniei exprimate de Institutul Național al Magistraturii, contractul de locațiune este titlu executoriu pentru obligația de plată a chiriei, în integralitatea ei, independent



de faptul că o parte a acestuia a devenit scadentă anterior momentului înregistrării contractului la organele fiscale.

Așadar, în cazul unui contract de închiriere încheiat într-o altă formă decât cele prevăzute mai sus va fi necesară obținerea unei hotărâri judecătorești, care va reprezenta titlu executoriu în acest caz.

Trebuie subliniat faptul că un contract de locațiune este perfect valabil și obligatoriu pentru părți chiar dacă nu este autenticat de notarul public sau înregistrat la organele fiscale, însă aceste două variante reprezintă un avantaj și o garanție pentru proprietarul care poate ajunge în situația de a recurge la executarea silită a chiriașului pentru neplata chiriei restante sau pentru evacuarea spațiului închiriat.

Cu toate acestea, în ceea ce privește evacuarea, proprietarul are obligația de a notifica chiriașul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze spațiul și să îl predea în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Pe de altă parte, în materia închirierii locuințelor, legea prevede expres faptul că evacuarea chiriașului se face doar în baza unei hotărâri judecătorești.

În încheiere, menționăm că, deși legea nu prevede un drept în sensul acesta, unii proprietari apelează la oprirea furnizării utilităților în spațiul închiriat, în scopul

sanționării chiriașilor pentru neexecutarea la timp a obligației de plată a chiriei sau a oricăror alte obligații contractuale. O astfel de practică, fără temei legal sau contractual, poate fi interpretată drept abuzivă și poate duce la plata de despăgubiri chiriașilor pentru eventualele prejudicii provocate.

Astfel, recomandăm includerea în contract a altor mecanisme ce pot asigura îndeplinirea la timp a obligațiilor, precum penalitățile de întârziere, notificarea de punere în întârziere și, în cele din urmă, rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor în termenul prevăzut în notificarea de punere în întârziere.

Pandemia de Covid 19 a avut un impact semnificativ în piața imobiliară și, în special, cea a contractelor de închiriere. Dacă înainte de apariția virusului Covid 19, proprietarii erau asaltați de cereri atât în ceea ce privește spațiile de birouri, industriale dar și cele comerciale, instituirea carantinei și introducerea telemuncii, inclusiv în sectoare în care până atunci un astfel de mod de lucru nu era unul uzual, au dus la diminuarea acestora și la acceptarea unor clauze mai flexibile de către proprietari. Astfel, ultimii ani de pandemie au dus la reașezarea pieței, atât proprietarii, cât și chiriașii fiind mai dispuși spre cooperare și comunicare în vederea menținerii unor relații contractuale echilibrate. ■