

LOCUIŢA FAMILIEI

SORINA LUCREȚIA DRĂGAN*

Résumé Dans le droit roumain, la réglementation de l'institution de l'habitation familiale a pour but la protection des principes fondamentaux comme seraient le principe de la protection du mariage et de la famille et le principe de l'intérêt supérieur de l'enfant.

Mots-clés: l'habitation familiale, l'intérêt supérieur de l'enfant, le nouveau code civil.

Noul Cod civil¹ consacră revenirea la principiul libertății convențiilor matrimoniale, regimul comunității de bunuri rămânând regimul legal, urmând a fi aplicabil doar în cazurile în care părțile nu au optat pentru regimul separației de bunuri sau regimul comunității convenționale. Fără a aduce restrângeri posibilității viitorilor soți sau soților de a-și alege regimul matrimonial, art. 312 (2) stipulează că *“Indiferent de regimul matrimonial ales, nu se poate deroga de la dispozițiile prezentei secțiuni, dacă prin lege nu se prevede altfel.”* Constatăm, așadar, faptul că libertatea patrimonială a soților nu este absolută, ci, într-o oarecare măsură, restricționată de obligația impusă de legiuitor de a se respecta un grup de reguli de bază, un regim primar imperativ, indiferent de alegerea făcută de către soți pentru unul sau altul dintre regimurile matrimoniale².

* Lect. univ. dr. Facultatea de Drept Cluj-Napoca Univeristatea Creștină „Dimitrie Cantemir” București

¹ Legea nr. 287 din 17/2009 a fost publicată în M. Of. nr. 511, din 24 iulie 2009, modificată și completată de Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011

² M. Banciu, *Dreptul familiei conform Noului Cod Civil*, Editura Hamangiu, București, 2012, p. 37.

Regimul primar imperativ desemnează un corp de norme juridice aplicabile raporturilor patrimoniale dintre soți, precum și raporturilor dintre soți și terți, oricare ar fi regimul matrimonial concret aplicabil în timpul căsătoriei³. Acest regim este primar datorită faptului că cuprinde regulile elementare care se aplică în cadrul raporturilor patrimoniale dintre soți, precum și celor dintre soți și terți independent de regimul matrimonial aplicabil soților. Caracterul imperativ decurge din faptul că el se aplică în mod obligatoriu tuturor soților, ca efect al încheieri căsătoriei, fără a fi posibilă derogarea prin convenții matrimoniale.⁴ Printre normele juridice imperative primare⁵, respectiv mandatul convențional și judiciar dintre soți, independența patrimonială a soților, dreptul la informare, actele de dispoziție care pun în pericol grav interesele familiei, cheltuielile căsătoriei, norme cu privire la încetarea, schimbarea sau lichidarea regimului matrimonial, se regăsesc și reglementări care privesc locuința familiei. În literatura juridică s-a apreciat că aceste norme pot fi abordate după criteriul perioadelor vizate din viața soților, și anume perioada de armonie familială cât și pentru perioada de criză a cuplului⁶.

Pentru se a putea vorbi despre locuinței familiei, în sensul regimului primar, trebuie îndeplinite cumulativ două condiții: în primul rând să existe un imobil de locuit și în al doilea rând imobilul să fie destinat de a servi intereselor locative ale familiei.

Ca efect al încheieri căsătoriei, Noul Cod civil prevede expres în art. 309 faptul că soții au îndatorirea de a locui împreună și numai pentru motive temeinice ei pot decide să locuiască separat. Așadar legiuitorul a prevăzut îndatorirea soților de a locui împreună și nu de a avea un domiciliu sau reședință comună. Din aceste considerente a ales ca, reglementând această materie, să utilizeze termenul mult mai general de locuință.

³ M. Avram, L. M. Andrei, *Instituția familiei în Noul Cod Civil*, București, 2010, p. 152.

⁴ C. M. Crăciunescu, *Regimuri matrimoniale*, Editura All Beck, București, 2000, p. 22.

⁵ C. Buzdugan, *Teoria generală a dreptului*, Editura Universul Juridic, București, 2011, p. 33.

⁶ P. Vasilescu, *Regimuri matrimoniale, Partea generală*, Editura Rosetti, București, 2003, p. 35.

Același act normativ, în art. 87, definește domiciliul ca fiind locul unde persoana fizică are principala sa așezare, iar în art. 88 definește reședința ca fiind locul unde persoana fizică are locuința secundară. În continuare, potrivit art. 89, stabilirea sau schimbarea domiciliului se face cu respectarea dispozițiilor legii speciale, iar aceasta nu operează decât atunci când cel care ocupă sau se mută într-un anumit loc a făcut-o cu intenția de a avea acolo locuința. În aceeași ordine de idei, în O.U.G. nr. 97/2005⁷ privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, reședința este definită ca fiind adresa la care persoana fizică declară că are locuința secundară, alta decât cea de domiciliu. Așadar, domiciliul are sensul de locuință efectivă principală, obișnuită a unei persoane, iar reședința se caracterizează prin caracterul secundar, ocazional. Cetățenii români nu pot avea în același timp decât un singur domiciliu sau o singură reședință. În cazul în care aceștia dețin mai multe locuințe, își pot stabili domiciliul sau reședința în oricare dintre ele. Domiciliul persoanei fizice este acolo unde aceasta declară că are locuința principală.

Locuința familiei nu se confundă așadar cu domiciliul comun al soților. Legea instituie obligația soților de a locui împreună, nu de a avea un domiciliu comun. De aceea, pot exista situații în care soții să aibă domiciliu separat, dar și o locuință comună, aceasta din urmă fiind supusă regimului special de protecție.

Potrivit art. 321 din Noul Cod civil, locuința familiei este locuința comună a soților sau, în lipsă, locuința soțului la care se află copiii. În situația în care soții dețin mai multe imobile, va fi considerată locuința familiei aceea în care locuiesc soții și copiii lor. Protecția locuinței familiei este asigurată pe toată durata căsătoriei, chiar și pentru perioada când soții sunt separați în fapt sau au locuințe separate, fiind considerată locuința familiei imobilul în care locuiește unul dintre soți și copiii soților. Ideal ar fi ca locuința familiei să fie aleasă de soți de comun acord, conform principiului potrivit căruia soții decid de comun acord în tot ceea ce privește căsătoria. Totuși, oricare dintre soți poate cere notarea în

⁷ Republicată în M. Of. nr. 409 din 10 iunie 2011.

cartea funciară, în condițiile legii, a unui imobil ca locuință a familiei, chiar dacă nu este proprietarul imobilului, fiind bun propriu al celui alt soț. Legea nu instituie obligația a de a-l informa pe celalalt soț cu privire la notare. Regimul special de protecție al locuinței familiale se aplică însă doar dacă locuința familiei a fost notată în prealabil în cartea funciară a imobilului ca locuință comună, îndeplinind și condiția de opozabilitate față de terți.

Potrivit art. 322 din Noul Cod civil, „*Niciunul dintre soți, chiar dacă este proprietar exclusiv, nu poate dispune fără consimțământul scris al celui alt soț de drepturile asupra locuinței familiei și nici nu poate încheia acte prin care ar fi afectată folosința acesteia. De asemenea, un soț nu poate deplasa din locuință bunurile ce mobilează sau decorează locuința familiei și nu poate dispune de acestea fără consimțământul scris al celui alt soț*”. Legiuitorul nu definește noțiunile de mobilier sau decorațiuni, iar în lipsa reglementării exprese se poate interpreta că acestea includ bunurile pe care familia le folosește în locuința familiei și care se află în interiorul și exteriorul acesteia.

Textului inițial al Noului Cod civil prevedea condiția existenței consimțământului scris al celui alt soț doar pentru a dispune de drepturile asupra locuinței familiei, chiar dacă soțul care dispune este proprietar exclusiv al respectivului imobil. Legea nr. 71/2011 a modificat art. 322 (1) în sensul adăugării unei dispoziții care prevede că *niciunul dintre soți nu poate încheia acte prin care ar fi afectată folosința locuinței familiei*. Din aceste modificări reiese, fără echivoc, intenția legiuitorului de a extinde sfera actelor încheiate de oricare dintre soți doar cu consimțământul celui alt soț și la alte acte decât cele de dispoziție, respectiv acte de administrare sau de folosință, dacă acestea afectează folosința acestei locuințe.⁸

⁸ Marieta Avram, Cristina Nicolescu, *Regimuri matrimoniale*, Editura Hamangiu, București, 2010, p. 115 și urm.; Cristiana-Mihaela Crăciunescu, *Dreptul de dispoziție al soților asupra bunurilor ce le aparțin, în diferite regimuri matrimoniale*, Editura Universul Juridic, București, 2010, p. 210.

Așadar, niciunul dintre soți nu poate dispune fără consimțământul scris al celuilalt soț de drepturile asupra locuinței familiei și nici nu poate încheia acte de dispoziție, fie cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. În categoria acestor acte de dispoziție ar putea fi incluse acte precum vânzarea, schimbul, donația, sau ipoteca.

Remarcăm faptul ca art. 322 alin. 1 din Noul Cod civil prevede expres că celălalt soț trebuie să-și exprime consimțământul în formă scrisă. Considerăm că forma scrisă instituită de lege este necesară doar *ad probationem*, nerespectarea acestei cerințe făcând imposibilă dovedirea existenței consimțământului cu alt mijloc de probă.

Examinarea prevederilor legale referitoare la locuința familiei ne permite să constatăm faptul că rolul acestora este, fără putință de tăgadă, unul de protecție a intereselor soților și copiilor acestora, indiferent că provin din căsătorie, din afara acesteia sau au fost adoptați. Practic prin reglementarea instituției locuinței familiei și a regimului juridic care guvernează aceasta instituție legiuitorul a urmărit aplicarea concretă a principiului ocrotirii căsătoriei și familiei, respectiv a principiul interesului superior al copilului. De asemenea și principiul bunei credințe al terților dobânditori este ocrotit prin aceste norme privind locuința familiei urmărindu-se în același timp asigurarea stabilității circuitului juridic. Intenția legiuitorului a fost aceea de a proteja un interes comun al familiei, printr-o limitare a exercitării prerogativelor dreptului de proprietate, prin instituirea unei veritabile sarcini care grevează imobilul cu destinație de locuință a familiei. Protecția juridică a locuinței comune este realizată prin cerința consimțământului expres al ambilor soți, consimțământ care vizează acele acte juridice prin care s-ar dispune de drepturile asupra locuinței comune. Legiuitorul a instituit așadar un regimul juridic special al locuinței familiei, care limitează dreptul unuia dintre soți de a dispune singur, fără consimțământul expres al celuilalt soț, prin acte juridice de locuința familiei, chiar și atunci când regimul matrimonial concret i-ar conferi acest drept⁹.

⁹ Adrian Alexandru Banciu, *Raporturile patrimoniale dintre soți potrivit Noului Cod Civil*, Editura Hamangiu, București, 2011, p. 132.

În situația în care locuința este proprietate exclusivă a unuia dintre soți, acordul celuilalt are valoarea unui „consimțământ de neîmpotrivire”, fără ca soțul neproprietar să devină parte în contract, consimțământul soțului neproprietar având natura juridică a unui act unilateral permisiv, a unei autorizări. Dacă imobilul care constituie locuința conjugală face parte din categoria bunurilor comune în devălmășie, consimțământul ambilor este impus chiar de caracterul comun al bunului și ambii soți trebuie să aibă calitatea de parte în actul juridic. În această situație este necesar ca soții să își dea consimțământul atât pentru că imobilul are destinația de locuință a familiei, cât și pentru că imobilul este proprietate comună. Dacă bunul este proprietate comună pe cote-părți a soților, devin aplicabile prevederile art. 641 alin. 4 din Noul Cod civil care instituie regula unanimității (acordul tuturor coproprietarilor) pentru orice acte de dispoziție asupra bunurilor comune. Prin urmare, și în această ipoteză, consimțământul ambilor soți impus de art. 322 este dublat oricum de consimțământul cerut de lege tuturor coproprietarilor.¹⁰

Pentru evitarea abuzurilor exercitate de către soțul în culpă care refuză să își dea consimțământul fără un motiv legitim la încheierea unor astfel de acte, celălalt soț poate să sesizeze instanța de tutelă, pentru ca aceasta să autorizeze încheierea actului.

Actul de dispoziție încheiat fără consimțământul celuilalt soț este lovit de nulitate relativă. care poate fi acoperită prin confirmare expresă sau tacită, de către soțul al cărui consimțământ a fost nesocotit la încheierea actului.

Potrivit art. 322 se instituie un regim special al nulității prin derogare de la dreptul comun, deoarece soțul care nu și-a dat consimțământul la încheierea actului poate cere anularea lui în termen de un an de la data la care a luat cunoștință despre acesta, dar nu mai târziu de un an de la data încetării regimului matrimonial. Pentru a proteja interesele terților de bună-credință, legiuitorul a stipulat că *„În lipsa notării locuinței familiei în cartea funciară, soțul care nu și-a dat*

¹⁰ M. Avram, L. M. Andrei, *Instituția familiei în Noul Cod Civil*, București, 2010, p. 172.

consimțământul nu poate cere anularea actului, ci numai daune-interese de la celălalt soț, cu excepția cazului în care terțul dobânditor a cunoscut, pe altă cale, calitatea de locuință a familiei.”

În ipoteza în care locuința este deținută în temeiul unui contract de închiriere, prin derogare de la dreptul comun, art. 323 din Noul Cod civil, prevede că “(...)fiecare soț are un drept locativ propriu, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie.

Legea reglementează și efectele decesului unuia dintre soți cu privire la dreptul locativ asupra locuinței deținute în temeiul unui contract de închiriere, prevăzând că în caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul prevăzut la art. 1.834. Concret, soțul supraviețuitor are dreptul ca în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului soțului său, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere. Legiuitorul a instituit o prezumție relativă de continuare a exercitării dreptului locativ de către soțul supraviețuitor, acesta nemaifiind obligat să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia în condițiile prevăzute de art. 1834 N. C. civ. pentru descendenții sau ascendenții chiriașului decedat.¹¹

Potrivit art. 324, atribuirea beneficiului contractului de închiriere la desfacerea căsătoriei, dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, se va da unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori, de culpa în desfacerea căsătoriei și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți. Soțul căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere este dator să plătească celuilalt soț o indemnizație pentru acoperirea cheltuielilor de instalare într-o altă locuință, cu excepția cazului în care divorțul a fost pronunțat din culpa exclusivă a acestuia din urmă. Dacă există bunuri comune, indemnizația se poate imputa, la partaj, asupra cotei cuvenite soțului căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

¹¹ Cristiana-Mihaela Crăciunescu, *Dreptul de dispoziție al soților asupra bunurilor ce le aparțin, în diferite regimuri matrimoniale*, Editura Universul Juridic, București, 2010, p. 210.

Pentru a se asigura opozabilitatea atribuirii beneficiului contractului de închiriere față de locator, se impune ca acesta să fie citat în cadrul procedurii pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere va produce efecte față de locator la data la care hotărârea judecătorească a rămas definitivă.