

CZU 347.45/.47

DOI 10.5281/zenodo.6220618

## DISCUȚII CU PRIVIRE LA NATURA JURIDICĂ A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

**Grigore ARDELEAN,**  
*doctor în drept, conferențiar universitar*

*Fiecare raport juridic contractual este acoperit juridic prin reglementare, ținându-se cont de specificul acestuia, de complexitatea relațiilor ce se constituie în jurul lui, de categoriile de interese ce se cer a fi apărate, de felul conduitei pe care urmează a o avea părțile la raport, de categoria drepturilor și obligațiilor pe care le generează etc.*

*În cazul contractului de locațiune, cunoașterea esenței sale juridice este determinantă pentru părțile ce intenționează a se angaja în raporturi juridice ce vizează împrumutul de folosință sau vânzarea de folosință așa cum se obișnuiește a fi calificat în ultimul timp. Or, părțile trebuie să cunoască din start categoria dreptului la care se raportează folosința în cadrul locațiunii, dacă aceasta dă un drept de creanță sau este un drept real. Respectiv, de aceasta depinde mult volumul drepturilor care i se transmit locatarului, dar și cel al obligațiilor pe care și le asumă față de locator – unicul proprietar, titular al unui drept real principal.*

*De altfel, considerentele de față ne-au și determinat să recurgem la analiza profundă a naturii juridice specifice contractului de locațiune, intenționând a consulta opiniile mai multor autori consacrați domeniului, în eventualitatea înaintării poziției noastre pe același subiect.*

*Cuvinte-cheie: contract, locațiune, chirie, locatar, impozite, organ fiscal, drept real, drept de creanță, drept de folosință, împrumut de folosință, înregistrare.*

## DISCUSSIONS REGARDING THE LEGAL NATURE OF THE LEASE AGREEMENT

**Grigore ARDELEAN,**  
*PhD, Associate Professor*

*Each contractual legal relationship is legally covered by regulation, taking into account its specificity, the complexity of the relationships that are formed around it, the categories of interests that are required to be defended, the type of conduct that the parties to the report should have, the category of rights and obligations they generate, etc.*

*In the case of a lease, the knowledge of its legal essence is decisive for the parties who intend to enter into legal relationships concerning the use loan or the sale of use as it is usually qualified lately. However, the parties must know the category of the right to which the use in the lease relates from the outset, whether it gives a right of claim or whether it is a real right. Respectively, the volume of the rights that are transmitted to the lessee depends on this, but also that of the obligations that they assume towards the lessor – the sole owner, holder of a main real right.*

*Moreover, the present considerations have determined us to resort to the in-depth analysis of the legal nature specific to the lease, intending to consult the opinions of several authors dedicated to the field, in the event of our position on the same subject.*

*Keywords: contract, lease, rent, lessee, taxes, tax authority, real law, debt, right of use, loan of use, registration.*

**Introducere.** În legislația civilă actuală, dar și în cea de până la 1 martie 2019, contractul de locațiune este definit drept un contract în care, *o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*” (art. 1251 Cod civil).

În consecutivitatea dată, credem că studiul complex asupra contractului de locațiune și nu numai, trebuie să demareze cu descoperirea adevăratei naturi juridice, dar și a rațiunilor ce au stat la baza legiferării. Or, cunoașterea desăvârșită a esenței și naturii juridice specifice oricărui raport juridic contractual, determină și calitatea reglementărilor ce se impun în privința respectivului contract ca act juridic distinct și particular prin natura sa. Este cazul și contractului de locațiune care, în contextul diversificării relațiilor contractuale ce au ca obiect transmiterea unui bun în folosința altuia, tinde să-și piardă din importanță sau, poate mai corect spus, din valoarea sa de altădată. Cu toate acestea, astăzi încă mai rămâne valabilă încrederea unor autori recunoscuți și consacrați domeniului [4, p. 12] că modificarea substanțială din ultimul timp a naturii juridice a raporturilor de locațiune, extinderea esențială a cercului obiectelor locațiunii și a volumului împuternicirilor participanților la aceste raporturi, au predeterminat și importanța lor crescândă. Pentru locator, această importanță se manifestă în folosirea fondurilor fixe și circulante, temporar libere, cât mai efectiv și rațional. În aceste împrejurări, locațiunea devine nu altceva decât un instrument, un mijloc, o modalitate de realizare de către proprietar a împuternicirilor sale.

În contextul dat, aceiași autori mai susțin că în ultimul timp se face resimțită creșterea importanței relațiilor de locațiune și pentru locatar. Luând anumite bunuri materiale în posesiune și folosință temporară, locatarul, persoană fizică sau juridică, a obținut posibilitatea de a desfășura o activitate de

producere și de altă natură, adică poate practica activitatea de întreprinzător, ceea ce nu ar fi posibil fără a deține o încăpere, un oficiu, un depozit etc. În respectivele împrejurări, contractul de locațiune tocmai permite de a iniția o activitate, de a economisi bani, de a-i investi în afaceri, după care să poți construi sau procura un bun în proprietate.

Totuși, în pofida avantajelor pe care le generează instituția locațiunii, de multe ori în doctrină se mai înaintează întrebarea dacă dreptul de folosință al locatarului în contractul de locațiune este un **drept real** sau este un **drept de creanță**.

De fapt, această întrebare generează interesul căutării unui răspuns adecvat în condițiile unor discuții controversate asupra instituției vizate, iar calificarea incorectă a raportului juridic de locațiune ar implica grave afecțiuni de concept.

**Scopul articolului** se axează pe tendința relevării adevăratei esențe a contractului de locațiune ca act juridic ce materializează împrumutul de folosință, în condițiile în care doctrina mondială încă mai pune la îndoială apartenența sa la categoria drepturilor de creanță.

**Metodele și materiale aplicate în cadrul cercetării științifice se impun prin importanța și utilitatea lor teoretică recunoscută de veacuri, dintre acestea** fiind utilizate cu preponderență: metoda analizei, metoda istorică, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda comparativă, precum și metoda empirică.

**Rezultate obținute și discuții.** De-a lungul timpului, de fiecare dată când a fost pusă în discuție natura juridică a locațiunii, majoritatea doctrinarilor [12, p. 389] au optat în favoarea caracterului de drept de creanță în partea dreptului de folosință născut în baza unui contract de locațiune. În același timp, se argumentează că doar dreptul de folosință al locatarului nu se poate încadra în categoria drepturilor reale, deoarece prin definiția dată acestora din urmă, drepturile reale presupun

exercitarea de către titularii lor a anumitor puteri și prerogative în mod direct și nemijlocit, fără intervenția altei persoane, pe când exercitarea dreptului de folosință al locatarului se realizează prin intermediul locatorului [7, p. 441].

De cealaltă parte, unii [10, p. 195] adepți ai caracterului real al dreptului de folosință a locatarului, susțin că acesta este un dezmembrământ al dreptului de proprietate pentru că, prin efectul executării contractului de locațiune, se produce o separare a atribuțiilor drepturilor de proprietate între proprietar și locatar, dreptul de folosință bazându-se pe abstențiunea generală de a nu stânjeni pe locatar în folosința lucrului. În plus, prerogativele conferite dreptului de folosință al locatarului, inclusiv dreptul de a cere notarea în cartea funciară a oricărui contract de locațiune, indiferent de durata acestuia, precum și contactul material direct cu lucrul, au constituit argumente în favoarea calificării dreptului de folosință, ca fiind un drept real.

Alte argumente ale acestei opinii au vizat posibilitatea locatarului de a se apăra împotriva tulburărilor de fapt, pe calea acțiunii posesorii, dreptul de urmărire al locatarului în cazul în care contractul este opozabil terțului dobânditor sau creditorilor locatorului, care au înscris comandamentul după încheierea contractului de locațiune și dreptul de preferință a locatarului [14].

În opinia unor autori [13] români, având în vedere definiția dreptului de creanță de a fi un drept subiectiv patrimonial în virtutea căruia creditorul poate pretinde debitorului său să dea, să facă sau să nu facă ceva, reiese că locatarul este un creditor față de locatorul-debitor care este dator să asigure folosința bunului ce face obiectul locațiunii.

Cu toate acestea, deși există un drept de urmărire a locatarului, precum și un drept la apărare, acesta din urmă nu se poate realiza pe calea acțiunilor reale, fapt ce ne determină încă o dată să accentuăm că dreptul de folosință exercitat în temeiul contractului de locațiune rămâne la nivelul unui drept de

creanță al locatarului. Mai mult, în susținerea poziției noastre, putem aduce mai multe argumente și anume:

– cu toate că locatarul ar avea un drept de dispoziție asupra bunului, vorbim aici de cazul sublocațiunii, acesta se exercită, totuși, cu acordul proprietarului – acesta fiind titularul dreptului real de proprietate și nu locatarul;

– deși locațiunea pe un termen mai mare de trei ani se supune regulilor de publicitate, ea rămâne la nivelul unui drept de administrare a bunului de către locatar și doar în interesul acestuia, publicitatea apărându-i dreptul său de folosință nu și dreptul de proprietate;

– Dreptul de folosință al locatarului nu generează și un drept de urmărire sau un drept preferențial la cumpărare, ceea ce este specific doar drepturilor reale în calitate de drepturi absolute. Cu toate acestea, în privința dreptului de preferință generat de locațiune, trebuie să fim puțin mai atenți, în condițiile în care, actualmente, legislația României reglementează un asemenea drept de preferință. Or, Codul civil al României prin art. 1828 introduce o noutate în materia locațiunii, mai concret, la închirierea unor bunuri imobile: dreptul de preferință a chiriașului la închiriere. Acest text legal, în primul alineat, dispune că „*la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.*” Astfel, exercitarea acestui drept de preferință este condiționată de executarea obligațiilor pe care le-a avut locatarul în baza contractului de locațiune anterior încheiat;

– drepturile reale sunt limitativ enumerate și reglementate de legea civilă, pe când dreptul de folosință a bunului altuia (cum e și cazul locațiunii) poate proveni din diferite raporturi, iar categoria acestora nu cunosc limite;

– în contractul de locațiune, în tot caz, locatorul deține un drept de posesie în calitate de detentor precar, neavând posibilitatea dobândirii proprietății asupra lui prin posesie

îndelungată. De asemenea, el nu se poate angaja în alte raporturi juridice cu terții în care să constituie bunul închiriat obiect al acestor raporturi, decât doar în postura de reprezentant al intereselor locatorului sub forma gestiunii de afaceri.

Așadar, toate aceste considerente ne impun a rămâne la poziția potrivit căreia contractul de locațiune dă naștere unui drept de folosință cuprins în conținutul dreptului de creanță, deși înclină destul de mult, în ultimul timp, a fi un drept real, cel puțin în contextul conceptului locațiunii ce stă la baza legislației unor state inspirate din sistemul dreptului civil francez.

Și totuși, pentru o mai bună determinare a naturii raportului de locațiune, considerăm de cuviință a identifica și descrie toate trăsăturile specifice doar acesteia. Prin urmare, dacă e să căutăm trăsăturile locațiunii care o face distinctă de alte raporturi juridice, atunci trebuie să pornim de la recunoașterea realității în care conținutul noțiunilor de „locațiune” și „relații de locațiune” sunt relații economice și categorii economice.

Reieșind din aceste tratări legale ale locațiunii identificate, de altfel, în literatura autohtonă de specialitate [4, p. 10-11], prin reproducerea și completarea lor, vom arăta următoarele trăsături:

– relațiile de locațiune întotdeauna se nasc și se desfășoară având la bază un contract civil – contractul de locațiune, care determină conținutul lor și tot spectrul drepturilor și obligațiilor reciproce pe care și le asumă părțile;

– locațiunea înglobează în sine fundamentul juridic al posesiei și folosinței obiectelor lumii materiale, care aparțin cu drept de proprietate altor persoane, adică locațiunea este un temei legal de posesiune și folosință a unor bunuri străine;

– spre deosebire de legislația mai veche, când în baza contractului de locațiune se transmitea numai dreptul de folosință, legislația actuală admite transmiterea și dreptului de posesiune ce urmează a fi exer-

citată de către locatar în toată deplinătatea sa, generând față de el toate efectele, dar și consecințele posesiei în redacția Codului civil modernizat;

– relațiile de locațiune au un caracter temporar, adică raporturile patrimoniale dintre locator și locatar se stabilesc pentru o perioadă determinată, de regulă îndelungată. Locațiunea perpetuă este inadmisibilă, sub sancțiunea reducerii la perioada maximă stabilită de lege (99 ani), fapt ce rezultă din însăși esența acesteia;

– raporturile de locațiune pot avea numai un conținut oneros. Majoritatea raporturilor juridico-civile au un caracter oneros. Dacă în realitate suntem în prezența unei transmiteri în posesiune și folosință gratuită, atunci nu este vorba despre un contract de locațiune, ci de comodat sau, după cum mai este numit în literatura de specialitate, un contract de împrumut de folosință;

– pentru că locațiunea are un caracter temporar, după expirarea termenului contractului bunul închiriat urmează a fi restituit proprietarului (sau altei persoane împuternicite), fapt care duce la ideea că obiect al locațiunii poate fi doar un bun individual determinat și neconsumptibil;

– o particularitate a relațiilor de locațiune se identifică și în posibilitatea distinctă dată de legiuitor locatorului, anume cea care se referă la dreptul de a practica activități aducătoare de profit prin darea bunului în sublocațiune. Evident, respectiva posibilitate favorizează în primul rând pe proprietar, care poate obține venituri importante de pe urma transmiterii bunurilor în locațiune. Or, prin Legea nr. 93/1998 [3], se admite practicarea unei asemenea activități în baza patentei de întreprinzător – prestarea serviciilor de cazare și masă de proprietarii caselor rurale. În trecut, legislația admitea exercitarea acestei activități numai persoanelor juridice, și acestea într-un număr limitat. Persoanele fizice nu aveau un astfel de drept, iar în cazul când se practica aceasta, cetățenii, de regulă, erau trași la răspundere penală, deoarece practicau

activitate de întreprinzător. Cu toate acestea, persoanele fizice în trecut puteau închiria numai lucruri predestinate pentru satisfacerea necesităților personale, culturale sau de altă natură.

Revenind la natura juridică a contractului de locațiune, autorii [8, p. 321] care generalizează caracterele sale susțin, într-un final, că deși unele dispoziții speciale cu privire la opozabilitatea contractului, îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, asimilarea contractului încheiat pe o perioadă mai mare cu un act de dispoziție, protecția oferită locatarului prin acțiunea posesorie sau regulile aplicabile conflictului dintre locatarii succesivi, dreptul locatarului, „oarecum opozabil, este înzestrat cu prerogative ale dreptului real”, totuși rămâne a fi un drept personal.

Într-adevăr, folosința transmisă locatarului îl vizează doar pe el ca titular de drepturi și obligații, cu toate că de această folosință pot beneficia și membrii familiei sale. Deci, dreptul de folosință în cadrul locațiunii rămâne a fi un drept de creanță. De aceeași părere sunt și autorii Lucian Mihai și Romeo Popescu, atunci când susțin că locațiunea (deși se poate spune că reprezintă o vânzare a folosinței) se deosebește de vânzare prin aceea că transmite nu numai dreptul de folosință – ca drept de creanță – asupra lucrului, iar nu un drept real [9, p. 17].

Despre caracterul dreptului de creanță identificat în conținutul locațiunii, ne vorbește și doctrina autohtonă. Anume pe acest segment, autorii D. Cimil și E. Bejenari, menționează că locațiunea constituită în privința unui bun asupra căruia locatorul **nu are un oarecare drept real** – contractul de locațiune a bunului altuia – este unul pe deplin valabil dat fiind faptul că acesta *nu generează pentru locator o obligație de a trans-*

*mite locatarului un drept real*, acesta fiind obligat decât doar la simplul fapt al tradițiunii (obligația de a face) și anume să pună la dispoziția locatarului bunul – obiect al contractului [5, p. 168]. Prin această mențiune, autorii încearcă a arăta că bunul, în contractul de locațiune, se transmite locatarului fără a avea asupra sa un drept real opozabil adevăratului proprietar. Iată aici mai găsim un argument al faptului că dreptul de folosință în contractul de locațiune nu este un drept real, deoarece nu corespunde caracterelor juridice ale drepturilor reale și anume cel al opozabilității față de terți, nemaivorbind de proprietarul acestuia.

De altfel, dreptul real asupra unuia și aceluiași bun nu poate aparține concomitent la doi titulari în deplinătatea sa (locatorului proprietar și locatarului neproprietar). În schimb, un singur bun, vizat în raporturi juridice contractuale, poate genera mai multe drepturi de creanță în favoarea diferitor titulari. Or, în cazul locațiunii atât locatorul, cât și locatarul dețin drepturi de creanță unul față de altul, precum și față de primul poate avea un drept de creanță organul fiscal de stat pe segmentul impunerii la plata impozitului pe locațiune.

**Drept concluzie** la cele analizate și relevate în prezentul articol, susținem că, reieșind din conținutul legislației civile autohtone, natura juridică a contractului de locațiune este puternic influențată de caracterul dreptului de creanță al folosinței transmise prin încheierea acestuia, iar acest drept, care emană în trei direcții, are o structură tripartită: a locatorului față de locatar; a locatarului față de locator; și cea al organului fiscal față de locatar (de înregistrare a contractului și plată a impozitului).

---

---

**Referințe bibliografice**

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.
  2. Codul Civil al Republicii al Moldova, adoptat prin Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
  3. Legea nr. 93 din 15.09.1998 cu privire la patenta de întreprinzător. Monitorul Oficial nr. 72-73 din 06.08.1998.
  4. Chibac Gh., Malanciuc I. Dreptul de locațiune (arendă). Material didactic pentru studenții facultății de drept. Chișinău, 2004.
  5. Cimil D., Bejenaru E. Drept civil. Contracte speciale. Chișinău: Ed. Grafema Libris, 2014.
  6. Stanciu D. Cărpenaru, Liviu Stănciulescu, Vasile Nemeș. Contracte civile și comerciale. București: Ed. Hamangiu.
  7. Dogaru Ioan, Olteanu Edmond Gabriel, Săuleanu Lucian Bernd. Bazele dreptului civil. Volumul IV. Contracte speciale. București: Ed. C.H. Beck, 2009.
  8. Malaurie Ph., Aynes L.P., Gautier P.Y. Drept civil. Contractele speciale. București: Ed. Wolters Kluwer, 2009.
  9. Mihai L., Popescu R. Tratat de drept civil. Contracte speciale. București: Ed. Universul juridic, 2021.
  10. Prescure T. Contracte civile, București: Ed. Hamangiu, 2007.
  11. Toader Camelia, Drept Civil. Contracte speciale, ediția a III-a, București: Ed. C.H. Beck, 2008.
  12. Toader Camelia, Nicolae Marian, Popescu Romeo, Dumitrache Bogdan. Instituții de drept civil. Curs selectiv pentru licență 2006 – 2007. București: Ed. Universul juridic.
  13. Chirică S., Mitan M. Noutăți privind materia contractului de locațiune în viziunea noului Cod Civil. // [https://www.schoenherr.rs/uploads/tx\\_news/schoenherr](https://www.schoenherr.rs/uploads/tx_news/schoenherr) (accesat: 10.02.2022).
  14. [https://www.hamangiu.ro/upload/cuprins\\_extras/locatiunea](https://www.hamangiu.ro/upload/cuprins_extras/locatiunea) (accesat: 24.12.2021).
- 
- 

**DESPRE AUTOR****Grigore ARDELEAN,**

*doctor în drept, conferențiar universitar,  
Catedra „Drept privat”,  
Academia „Ștefan cel Mare” a MAI  
e-mail: ardeleangrigore@mail.ru*