

Capitolul I. Contractul de locațiune

Secțiunea I. Cadrul de reglementare

1. În Capitolul V din Titlul IX destinat contractelor speciale, noul Cod civil reglementează locațiunea bunurilor mobile și imobile destinate închirierii, precum și locațiunea bunurilor agricole, care poartă denumirea de arendare.

Dispozițiile generale ale Secțiunii 1 din Capitolul V privind contractul de locațiune sunt aplicabile, în mod corespunzător, închirierii locuințelor și arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare pentru aceste contracte (art. 1778 C. civ.).

Contractul de închiriere a locuinței constituie o varietate a contractului de locațiune, al cărui obiect material îl constituie locuința.

Legea nr. 114/1996, principalul act normativ în această materie, care cuprinde reglementări speciale referitoare la închirierea locuințelor în general și la închirierea unor categorii speciale de locuințe, se completează în temeiul art. 72 din Legea nr. 114/1996, cu dispozițiile Codului civil referitoare la contractul de locațiune, care reprezintă dreptul comun privind închirierea. De asemenea, Legea nr. 114/1996 se completează în temeiul art. 71 al acesteia, cu dispozițiile din legile speciale, potrivit cărora locatorul sau chiriașul beneficiază de drepturile mai favorabile celor prevăzute prin Legea nr. 114/1996 în materia raporturilor locative și celor conexe acestora.

Noul Cod civil a abrogat parțial Legea nr. 114/1996 (art. 21-33) și a instituit în art. 1824-1835 câteva reguli particulare în materia închirierii locuințelor.

O parte din aceste reguli particulare în materia închirierii locuinței, respectiv art. 1824 și art. 1828-1831 C. civ. sunt aplicabile și locațiunii spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist, în temeiul art. 1778 alin. (3) C. civ.

Legea nr. 16/1994, care a dat o nouă reglementare contractului de arendare, prevăzut în vechiul Cod civil, ca varietate a contractului de locațiune, a fost abrogată prin art. 230 lit. r) din Legea nr. 71/2011, de punere în aplicare a noului Cod civil.

Regulile particulare prevăzute de art. 1836-1850 C. civ. în materia arendării sunt completate cu normele de drept comun în materia locațiunii, întrucât și actualul Cod civil tratează arendarea ca o varietate a locațiunii, în privința bunurilor agricole.

Dispozițiile privind locațiunea muncii și serviciilor de căraușie, prevăzute de art. 1470 pct. 1 și 2 C. civ. 1864 în Capitolul V „Despre locațiunea lucrărilor” au fost abrogate, raporturile sociale de muncă ale salariaților fiind reglementate de Codul muncii și alte acte normative speciale, în timp ce contractul de transport, cu o natură juridică proprie, a fost reglementat prin legi speciale, completate cu dispozițiile Codului civil (art. 1958), în măsura în care nu sunt aplicate practici statornicite de părți ori uzanțe, formând obiectul unei ramuri distincte de drept – dreptul transporturilor.

Și contractul de antrepriză încorporat la pct. 3 din art. 1470 C. civ. 1864 a căpătat o reglementare de sine stătătoare în Capitolul VI Secțiunea 1 din actualul Cod civil, distinctă de contractul de locațiune – cu reglementări speciale în Secțiunea 2, privind lucrările de construcții.

Secțiunea a II-a. Definiția și caracterele juridice ale contractului de locațiune

2. Potrivit art. 1777 C. civ., locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Durata contractului poate fi determinată la încheierea contractului, după cum durata folosinței bunului nearătată în contract, nu presupune o locațiune perpetuă, aceasta fiind limitată de legiuitor, în lipsa uzanțelor.

Varietățile contractului de locațiune prevăzute de art. 1778 C. civ. beneficiază fiecare de o denumire specifică și reguli proprii. Acestea sunt:

- închirierea, adică locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile;
- locațiunea bunurilor agricole, denumită arendare;
- locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist, supusă prevederilor dreptului comun în materie de locațiune, precum și dispozițiilor art. 1824, art. 1828-1831 C. civ.

a) Contractul de locațiune este un contract **consensual**, deoarece se încheie verbal prin simplul acord de voință al părților, fără vreo altă formalitate.

Potrivit art. 1781 C. civ., contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. Forma scrisă a contractului este cerută nu pentru valabilitatea acestuia, ci pentru probațiune. Excepție fac contractele de închiriere făcând parte din patrimoniul statului sau al unităților administrativ-teritoriale, care se încheie în formă scrisă și în urma organizării licitației, acestea incluzând clauze de natură să asigure exploatarea bunului potrivit specificului său^[1].

Jurisprudența a confirmat fie chiar indirect, cerința formei scrise a contractului de locațiune în privința spațiilor făcând parte din patrimoniul statului și al unităților administrativ-teritoriale, atunci când a statuat că mențiunile procesului-verbal de licitație referitoare la chirie, primează mențiunilor contractului de închiriere, motivat de faptul că respectivul spațiu nu putea fi închiriat prin negociere directă, ci numai prin licitație^[2].

Prin art. 1798 C. civ., legiuitorul a simplificat formalitățile de punere în executare a contractelor de locațiune, recunoscându-le caracterul de titluri executorii pentru plata chiriei, la termenele și în condițiile stabilite în contract.

Păstrând caracterul consensual al contractului de locațiune, art. 1798 C. civ. leagă însă valoarea de titlu executoriu al contractului de locațiune, de încheierea acestuia în formă autentică sau încheierea acestuia prin înscris sub semnătură privată, dar înregistrat la organele fiscale.

În toate cazurile există însă, obligativitatea înregistrării contractului de locațiune la organele fiscale, în vederea impozitării veniturilor din chirii, fără ca o atare omisiune să afecteze valabilitatea contractului.

b) Obligațiile reciproce asumate de părți, aceea a locatorului de a asigura folosința temporară a lucrului dat în locațiune și a locatarului de plată a chiriei, conferă contractului de locațiune un caracter **sinalagmatic** și în același timp **comutativ**, deoarece părțile cunosc încă de la încheierea contractului nu numai existența, dar și întinderea obligațiilor.

[1] CSJ, s. com., dec. nr. 276/24.05.1994, în ICCJ BJ 1990-2003, p. 422; CSJ, s. com., dec. nr. 1302/15.05.2007, în ICCJ BJ 1990-2003, p. 426.

[2] CSJ, s. com., dec. nr. 830/12.02.2003, în ICCJ BJ 1990-2003, p. 428-429.

c) Contractul de locațiune are un caracter **oneros**, întrucât ambele părți urmăresc un folos propriu patrimonial: locatorul să obțină chiria, iar locatarul folosința lucrului dat în locațiune.

d) Contractul de locațiune este **translativ de folosință temporară a bunului închiriat**, și nu de proprietate, ca în contractul de vânzare-cumpărare.

Împrejurarea că locatorul nu este proprietarul bunului închiriat, nu afectează valabilitatea contractului, dacă calitatea de proprietar a locatorului nu ar fi determinantă, deoarece, așa cum s-a arătat, locațiunea, ca act de administrare, transmite doar folosința temporară a bunului.

Procurarea folosinței bunului este o chestiune de fapt, constând în predarea acestuia, menținerea lui în stare de întrebuințare potrivit destinației și asigurarea utilizării bunului pe toată durata contractului.

e) Contractul de locațiune este un contract **cu o executare succesivă**, deoarece obligațiile părților se execută prin prestații eșalonate în timp, elementul timp fiind de esența locațiunii, din punctul de vedere al ambilor contractanți.

3. Durata contractului este determinată sau nedeterminată, dar determinabilă.

Locațiunea nu poate fi încheiată pe o perioadă mai mare de 49 de ani, potrivit art. 1783 C. civ., sub sancțiunea reducerii de drept a termenului la 49 ani, iar atunci când părțile nu au arătat în contract durata locațiunii, fără ca din intenția lor să rezulte că au contractat pe o durată nedeterminată, în lipsa uzanțelor, durata locațiunii este limitată prin lege (art. 1785 C. civ.), considerându-se că locațiunea a fost încheiată:

- pentru 1 an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;

- pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

- pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil;

În principiu, durata contractului de locațiune se stabilește în mod liber, prin consensul părților, fără ca aceasta să excludă pentru anumite bunuri (Legea nr. 17/1994, Legea nr. 112/1995, Legea nr. 8/2004, Legea nr. 44/2009) intervenția legiuitorului,

care stabilește prorogări legale sau acordă locatarului dreptul la reînnoirea contractului, fără acordul locatorului.

Contractele de locațiune încheiate prin licitație publică nu pot fi însă prelungite. Ele încetează de drept la expirarea contractului, deoarece încheierea unui nou contract se face numai în temeiul licitației.

Secțiunea a III-a. Delimitarea contractului de locațiune de alte contracte

4. Delimitarea contractului de locațiune de contractul de vânzare-cumpărare

Contractul de locațiune se diferențiază de contractul de vânzare-cumpărare, deoarece lucrul vândut devine proprietatea cumpărătorului, în timp ce locatorul rămâne proprietarul lucrului închiriat asupra căruia locatarul dobândește doar un drept vremelnic de folosință. Ca urmare, cumpărătorul ia lucrul în starea în care se află în momentul vânzării, pe când locatorul trebuie să predea lucrul în starea de a fi folosit.

Vânzătorul răspunde numai pentru viciile existente la momentul predării, în timp ce locatorul este ținut de obligația de garanție și pentru viciile survenite în cursul locațiunii, care împiedică sau micșorează folosința lucrului.

Din împrejurarea că în contractul de vânzare-cumpărare vânzătorul transmite cumpărătorului proprietatea lucrului vândut, iar locatorul numai folosința lucrului, rezultă că riscul pieririi lucrului închiriat este suportat de locator.

În contractul de vânzare-cumpărare, vânzătorul are o obligație de „a da”, adică de a transmite dreptul de proprietate, cât și obligația de predare a bunului, cu caracter instantaneu.

În contractul de locațiune, locatorul este ținut doar de o obligație de „a face”, cu caracter succesiv, pe durata contractului, constând în predarea și menținerea bunului închiriat în bună stare, în vederea utilizării lui potrivit destinației.

Dreptul de folosință al locatarului are un caracter limitat, la folosința lucrului potrivit destinației pentru care a fost închiriat, spre deosebire de cumpărător, care, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, poate dispune oricum de bunul său.

Așa cum sugestiv s-a afirmat^[1], „caracteristica locațiunii constă în aceea că folosința concedată nu trebuie să absoarbă lucrul însuși și puterea lui productivă”.

Cumpărătorul are calitatea de posesor, spre deosebire de locatar, care fiind un detentor precar, nu poate beneficia de efectele prescripției utile.

Contractul de vânzare-cumpărare cu rezervarea proprietății, prevăzută de art. 1684 C. civ., pune în discuție distincția între locațiune și promisiunea de vânzare.

Opinia doctrinei franceze^[2] care consideră că poate fi adoptată și la noi, are în vedere faptul că folosința nu reprezintă obiectul principal al contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății, ci o tehnică care permite o anticipare a transferului dreptului de proprietate, care reprezintă principalul obiectiv al părților. Contractul nu este nici pe durata folosinței bunului (așa-zisa închiriere), un contract de locațiune. Deși locațiunea se asociază cu promisiunea de vânzare, majoritatea regulilor locațiunii sunt eliminate, balanța atârând în favoarea calificării contractului ca fiind acela al vânzării în rate.

Distincția dintre locațiune și vânzare se estompează atunci când locațiunea îi conferă locatarului uzul, asemenea vânzării, deoarece nu poate fi o locațiune contractul ce permite perceperea produselor (ne referim la situația în care vânzarea-locațiune are ca obiect un activ de producție). Locațiunea în sine vizează o vânzare de fructe, dar poate ajunge adesea la un transfer de proprietate atunci când ea se asociază contractului de vânzare-cumpărare (vânzarea în rate). Alteori, locațiunea îi dă locatarului vocația de a se transforma în cumpărător, prin exercitarea dreptului de preempțiune.

5. Delimitarea contractului de locațiune de dreptul de folosință al uzufructuarului

Dreptul de folosință al locatarului este un drept de creanță, în timp ce dreptul de uzufruct este un drept real.

Riscul pieririi fortuite a lucrului închiriat este suportat de locatar, în timp ce în cazul uzufructului, acest risc este suportat de

^[1] M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 635.

^[2] P. Malaurie, L. Aynès și P.Y. Gautier, *Dreptul civil. Contracte speciale*, Ed. Wolters Kluwer, p. 322-323; CSJ, s. com., dec. nr. 770/20.03.1997, în ICCJ BJ 1990-2003, p. 424; CSJ, s. com., dec. nr. 1948/22.03.2005, în ICCJ BJ 2005, p. 682-684.

nudul proprietar, iar riscul contractului, este suportat de uzufructuar (art. 731 C. civ.).

Spre deosebire de locațiune, al cărei izvor este contractul, iar în cazul bunurilor proprietatea statului, este contractul grefat pe actul licitației, dreptul de uzufruct poate fi constituit prin acțiune juridică, uzucapiune sau alte moduri prevăzute de lege.

Uzufructul poate fi constituit și cu titlu gratuit, în timp ce locațiunea este întotdeauna cu titlu oneros.

Obiectul material al locațiunii îl constituie bunurile mobile și imobile (art. 1778 C. civ.) corporale.

Obiectul uzufructului îl constituie nu numai bunurile mobile sau imobile corporale, dar și cele incorporale, o masă patrimonială, o universalitate de fapt, ori o cotă parte din acestea (art. 706 C. civ.).

Durata locațiunii este de maximum 49 ani, fără distincție dacă locațiunea se referă la persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea reducerii la termenul legal în cazul în care părțile stipulează un termen mai mare decât acesta (art. 1783 C. civ.).

Durata uzufructului în favoarea unei persoane fizice este cel mult viager, iar uzufructul în favoarea unei persoane juridice este de cel mult 30 ani, sub sancțiunea reducerii la aceste limite temporale, în cazul constituirii cu depășirea termenului legal (art. 708 C. civ.).

Locațiunea are ca obiect bunuri mobile sau imobile neconsumabile, pe când cvasiuzufructul poate avea ca obiect și bunuri consumabile (art. 712 C. civ.).

În exercitarea dreptului său, uzufructuarul este ținut să respecte destinația dată bunurilor de nudul proprietar, cu excepția cazului în care se asigură o creștere a valorii bunului sau cel puțin nu îi prejudiciază în niciun fel interesele proprietarului (art. 724 C. civ.).

În cazul locațiunii, destinația bunului este stabilită prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi destinația anterioară a bunului, natura bunului ori destinația potrivit căreia locatarul îl folosește (art. 1799 C. civ.).

Spre deosebire de uzufruct, care se stinge prin moartea uzufructuarului ori, după caz, prin încetarea personalității juridice [art. 746 lit. a) C. civ.], locațiunea nu încetează prin moartea locatorului sau locatarului [art. 1820 alin. (1) C. civ.].

Locațiunea încetează de drept, dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, iar dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate după împrejurări să ceară rezilierea locațiunii sau redu-

cerea proporțională a chiriei. Când imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatorul nu are dreptul la daune-interese.

În cazul pieririi fortuite în întregime a bunului, uzufructul se stinge, iar în cazul în care bunul a fost distrus în parte, uzufructul continuă asupra părții rămase.

În toate cazurile, uzufructul va continua asupra despăgubirii plătite de terț sau, după caz, asupra indemnizației de asigurare, dacă aceasta nu este folosită pentru repararea bunului, dar în acest caz, la stingerea uzufructului, uzufructuarul este ținut de obligațiile prevăzute de art. 712 C. civ. (art. 1748 C. civ.).

6. Delimitarea contractului de locațiune de contractul de leasing

Contractul de leasing este o operațiune comercială *sui generis*, clădită pe mai multe contracte, cu o finalitate comună, între care și locațiunea, în timp ce contractul de locațiune are o fizionomie simplă.

În cazul locațiunii, locatorul asigură locatarului numai folosința bunului în schimbul chiriei.

În temeiul contractului de leasing, finanțatorul asigură utilizatorului folosința lucrului cumpărat sau realizat de finanțator, contra redevenței, cu dreptul utilizatorului de a opta la sfârșitul perioadei de folosință, pentru dobândirea bunului la valoarea reziduală, pentru reînnoirea contractului de leasing, ori pentru încetarea raporturilor contractuale.

Dacă la expirarea duratei contractului de locațiune, acesta poate înceta sau poate fi prorogată prin relocațiune, cu acordul expres sau tacit al locatorului dacă contractul nu a fost încheiat prin licitație, în cazul leasingului, la expirarea termenului de folosință utilizatorul poate reînnoi contractul de leasing sau achiziționa bunul la valoarea reziduală, corelativ cu care există obligația finanțatorului de a proceda în acest fel.

În materia locațiunii, numai chiriașul locatar beneficiază de dreptul de preferință la închiriere (art. 1828 C. civ.) și numai în cazurile prevăzute de lege de dreptul de preempțiune la cumpărarea locuinței (art. 43 din Legea nr. 10/2001 – abrogat prin art. 1 pct. 9 din Legea nr. 1/2009).

În contractul de leasing, locatorul finanțator trebuie să aibă calitatea de proprietar al bunului închiriat, condiție care nu este cerută în cazul contractului de locațiune.

Utilizatorul nu poate cesiona contractul de leasing sau subînchiria bunul luat în leasing, spre deosebire de locatar care poate încheia aceste operațiuni dacă sunt îndeplinite cerințele art. 1805, art. 1833 sau art. 1847 C. civ.

Cauza contractului de leasing o constituie finanțarea comercială, din care considerent acesta este inclus în categoria contractelor de finanțare comercială.

Cauza contractului de locațiune, indiferent de forma acestuia, este aceea de asigurare temporară a folosinței unui bun în schimbul unui preț denumit chirie, fără nicio tangență cu operațiunile financiare.

Prețul contractului de leasing este redevența, care include nu numai chiria, precum în cazul locațiunii, dar și ratele de amortizare a bunului dat în folosință.

Secțiunea a IV-a. Natura juridică a dreptului de folosință a locatarului

7. Cât privește natura juridică a dreptului de folosință a bunului închiriat în temeiul contractului de locațiune, opiniile au oscilat între a-l caracteriza ca un drept real, iar altele ca un drept de creanță.

Adepții^[1] 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 atributelor drepturilor de proprietate, între proprietar și locatar, dreptul de folosință bazându-se pe abstentațiunea generală de a nu stânjeni pe locatar în folosința lucrului. În plus, prerogativele conferite dreptului de folosință 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 locatarului, care au înscris comandamentul după încheierea contractului de locațiune (art. 519 C. proc. civ.) și dreptul de preferință al

[1] T. Prescure, Contracte civile, Ed. Hamangiu, 2007, p. 195.

locatarului, rezultând din opozabilitatea contractului față de locatarii ulteriori ai aceluiași bun^[1].

Combătând caracterul limitativ al enumerării legale a drepturilor reale și că dreptul de folosință locativă nu figurează printre drepturile reale, adepții caracterului real al dreptului de folosință au avut în vedere că „dreptul de uz”, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, încorporează și dreptul de folosință al locatarului, asupra unui bun mobil sau imobil și că drepturile reale și dezmembrămintele proprietății se pot constitui și prin contracte^[2].

8. Într-o altă opinie, îmbrățișată de majoritatea doctrinei și unanimitatea jurisprudenței, „dreptul de folosință” al locatarului decurgând din contractul de locațiune a fost calificat ca un drept de creanță, deoarece locațiunea nu este un contract constitutiv sau translativ de drepturi reale, ci un contract generator de raporturi obligaționale.

În acest sens, art. 1789 C. civ. statuează că locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura locatarului în mod constant, folosința liniștită și utilă a bunului. Or, corelativ obligației personale a locatarului de a asigura folosința, este obligația locatarului de a folosi bunul cu prudență și diligență, care este de aceeași natură personală.

9. Cât privește acțiunea posesorie, aceasta nu este apanajul numai al aceluia care deține bunul cu „*animus sibi habendi*”, dar și al detentorului precar.

10. Opozabilitatea contractului față de dobânditor și față de creditorii urmăritori este o simplă excepție de la principiul relativității efectelor contractului, consacrat de art. 1280 C. civ. (art. 973 C. civ. 1864).^[3]

Opozabilitatea drepturilor reale față de terți ține de esența acestora, astfel că nu ar mai fi fost necesare texte speciale (art. 1811 C. civ.), care să consacre această excepție, în afară de faptul că, în temeiul art. 1441 C. civ. 1864 (cărui îi corespunde art. 1811 C. civ.) nu se consacră o simplă opozabilitate a dreptului de folosință a lucrului, ci se consfințește efectele contractului de loca-

^[1] M.B. Cantacuzino, *Curs de drept civil*, p. 670 și urm.

^[2] Fr. Deak, S. Cărpenu, *Contracte comerciale și civile*, Ed. Lumina Lex, 1993, p. 115.

^[3] S. Zinveliu, *Contracte civile, Instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*. Ed. Dacia, 1978, p. 172.

țiune față de cumpărător, ca și cum acesta ar fi fost parte contractantă, inclusiv cu privire la obligațiile locatarului față de el, deoarece dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului, care izvorăsc din locațiune.

Opozabilitatea contractului de locațiune față de locatarii ulteriori este distinctă de soluția adoptată în privința naturii dreptului locatarului. Oricum însă, problema atât de controversată a acestei opozabilități, legată de locațiunile succesive, ale căror perioade se suprapun fizic și parțial și deci a conflictului dintre locatari, a fost rezolvată pe cale legislativă, în art. 1782 C. civ., după următoarele distincții:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, în favoarea locatarului care și-a notat dreptul în cartea funciară, dispozițiile art. 902 alin. (1) C. civ. aplicându-se în mod corespunzător;

- în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi aceste formalități;

- în cazul celorlalte bunuri, în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului, dispozițiile art. 1275 C. civ., aplicându-se în mod corespunzător.

Faptul că locațiunea este supusă publicității în scop de opozabilitate, întocmai bunurilor imobile, nu constituie un argument în sprijinul calificării dreptului de folosință al locatarului în categoria drepturilor reale.

11. Drepturile reale, ca drepturi absolute, sunt limitativ enumerate de lege. Dreptul de folosință nu a fost enumerat printre aceste drepturi, iar faptul că „folosința” este un atribut al drepturilor reale nu justifică calificarea dreptului de folosință a locatarului în categoria drepturilor reale, deoarece pentru calificarea naturii juridice a dreptului, raportul juridic generator trebuie analizat integral, și nu sub aspectul elementelor componente ale conținutului său.

Dreptul de folosință a locatarului nu este un drept real, ci un drept de creață, care se realizează prin intermediul locatorului. Deși acest drept al locatarului se exercită în privința unui bun, presupunând un contact material cu lucrul, precum drepturile reale, acesta nu este un argument pentru a-l include în categoria drepturilor reale, deoarece dreptul de folosință al locatarului prezintă un aspect particular, mai cu seamă sub aspectul opozabilității, fapt pentru care se încadrează în categoria obligațiilor opozabile terților (*in rem scriptae*).

Faptul că în practica curții de la Strasbourg, dreptul de creanță (locațiunea) este considerat un bun, făcându-l să beneficieze de protecția dreptului de proprietate, faptul că în conflictul dintre locatarii succesivi se aplică reguli proprii drepturilor reale, confirmă caracterul relativ al categoriilor de drept real și drept personal de creanță.

În pofida elementelor de apropiere între cele două categorii, dreptul de folosință al locatarului, ca drept de creanță, nu dispune de mijloacele necesare angajării răspunderii locatarului în legătură cu obligațiile sale, inclusiv recăpătarea lucrului închiriat, în afara răspunderii contractuale.

Dreptul de folosință a locatarului nu-i conferă acestuia dreptul de urmărire a bunului locat, aflat asupra terților și nici dreptul de preferință, specific drepturilor reale.

Acest drept al locatarului se realizează prin intermediul locatarului, îndatorat să-i asigure folosința, iar obligația dobânditorului imobilului închiriat de a-i respecta locațiunea, deși nu a luat parte la încheierea contractului de locațiune, se justifică prin subrogarea cumpărătorului în drepturile și obligațiile locatarului, izvorâte din contract.

Fiind un drept de creanță, dreptul de folosință a locatarului, are un caracter mobilier, chiar dacă are ca obiect material un imobil, temporar, este susceptibil de gaj și de transmitere prin acte între vii, potrivit regulilor cesiunii de creanță, precum și prin acte *mortis causa*, ca și celelalte drepturi de creanță.

Secțiunea a V-a. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune

12. Părțile contractului de locațiune. Capacitatea

12.1. Locatorul. Locațiunea având drept scop punerea în valoare a unui lucru, a fost calificată ca un act de administrare, putând fi perfectat și de un locator cu capacitate de exercițiu restrânsă, dacă nu îl prejudiciază. Când durata contractului depășește 5 ani, locațiunea a fost calificată ca fiind un act de dispoziție, fapt pentru care trebuie îndeplinite cerințele legale pentru perfectarea unor astfel de acte, iar locatorul trebuie să aibă capacitatea deplină de a contracta.

În aprecierea valabilității contractului de locațiune, sunt avute în vedere și incapacitățile prevăzute de art. 1653, art. 1654 și

art. 1655 în materie de vânzare-cumpărare, extinse de actualul Cod civil și la locațiune.

Astfel, sunt incapabili de a contracta direct sau prin persoane interpușe, nici chiar prin licitație publică:

- mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le administreze, cu excepția cazului prevăzut la art. 1304 C. civ.;

- părinții, tutorele și curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă;

- funcționarii publici, judecătorii sindici;

- practicienii în insolvență;

- executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile locațiunii făcute prin intermediul lor sau care au ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează;

- de asemenea, nu pot contracta nici chiar prin persoane interpușe, sub sancțiunea nulității absolute, judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocații, notarii publici, consilierii juridici și practicienii în insolvență, atunci când există litigii cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului care urmează a face obiectul locațiunii (art. 1784 C. civ.);

- în cursul constituirii societății comerciale, fondatorii sau persoanele desemnate ca administratori, prin actele constitutive, încheiate în contul viitoarei societăți, printre alte acte, și contractul de locațiune, aferent sediului societății. Acesta, ca și celelalte acte încheiate în contul societății de cei desemnați, sunt considerate ca aparținând acesteia, de la data încheierii lor, condiționat de aprobarea lor de către asociați, odată cu dobândirea de către societate a personalității juridice.

Pe parcursul derulării activității, societatea comercială, în calitate de persoană juridică, va fi în măsură să încheie contractul de locațiune, ca de altfel toate celelalte acte juridice, prin organele sale, în limitele puterilor acordate și prin persoanele cărora li s-a conferit calitatea de reprezentanți, prin actele constitutive sau prin voința asociaților.

Din perspectiva societății comerciale, de locator, în limitele reglementărilor legale, a actelor constitutive și a hotărârii adunării generale, administratorul societății poate încheia contractul de locațiune, ca act de dispoziție, pe o durată mai mare de 5 ani^[1].

^[1] Trib. București, s. com., dec. nr. 535/07.05.1993, în Tribunalul București. Cu- legere de practică judiciară comercială 1990-1998, Ed. All Beck, 1999, p. 217-219.

Închirierea unei suprafețe locative pe o durată mai mare de 5 ani, de către alte persoane decât cele care pot efectua în numele persoanei juridice locatoare acte de dispoziție, afectează valabilitatea contractului^[1].

În cazul în care bunul face obiectul aportului în natură la capitalul social și a fost adus în folosință, raporturile dintre aportator și societate sunt guvernate de regulile referitoare la locațiune^[2], ceea ce înseamnă că aportatorul, rămânând proprietarul bunului, în această calitate, la dizolvarea societății are dreptul la restituirea acestuia.

Aportarea unui bun făcând parte din comunitatea legală sau convențională a soților, în folosința unei societăți, constituită pe o durată nedeterminată, sau pe o durată mai mare de 5 ani, fiind un act de dispoziție, presupune în temeiul art. 346, art. 366 și art. 368 C. civ. consimțământul expres al ambilor soți. În măsura în care aportarea bunului făcând parte din comunitatea legală sau convențională nu implică schimbarea destinației acestuia și este un act de administrare, consimțământul expres al celuilalt soț nu este necesar, potrivit art. 345 alin. (1) și (2) C. civ.

Doctrina anterioară actualului Cod civil considera că, la închirierea bunurilor aflate în indiviziune, se aplică regulile care guvernează vânzarea de către unul dintre coproprietari, ori teoria mandatului tacit reciproc sau a gestiunii de afaceri^[3].

În prezent, actualul Cod civil statuează că actele de administrare precum închirierea sau denunțarea unor contracte de locațiune, pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor părți (art. 641 C. civ.)

În doctrina franceză, locațiunea consimțită de unul dintre coindivizari este asimilată cu locațiunea lucrului altuia, valabilă în raporturile dintre cocontractanți, dar inopozabilă coindivizariilor, care nu au consimțit – legitimați să acționeze imediat fără să aștepte rezultatele partajului – anularea integrală a contractului.

Regula se aplică și la reînnoirea contractului prin tacita relocațiune, precum și la cesiunea contractului de locațiune.

Contractul poate fi încheiat de un coindivizar numai dacă a fost mandatat printr-un mandat expres și special, deoarece în

[1] CSJ, s. com., dec. nr. 1302/15.05.1997, în CSJ BJ 1990-2003, p. 424.

[2] S. Cărpenu, *Drept comercial român*, ed. a 8-a, Ed. Universul Juridic, p. 164.

[3] *Fr. Deak, op. cit.*, p. 91; *I. Dogaru, op. cit.*, p. 302.

viziunea legislației franceze, locațiunea este integrată actelor de dispoziție.

Doctrina franceză consideră că salvarea contractului de locațiune încheiat de un coindivizar, poate interveni prin recurgerea la aparență, față de locatarul de bună-credință, victima erorii comune, la gestiunea de afaceri, ori la ratificarea contractului de către ceilalți coindivizari, ratificare care poate fi și tacită.

Contractul de locațiune poate fi consolidat și prin efectul declarativ al partajului, atunci când bunul închiriat este încorporat lotului locatorului^[1].

Întrucât prin contractul de locațiune se transmite doar folosința, locatorul poate să nu fie proprietarul lucrului dat în locațiune. Astfel, poate închiria valabil bunul deținut, atât uzufructuarul, cât și locatarul. Pentru ca proprietarul să fie obligat la respectarea locațiunii încheiate de către o altă persoană, aceasta din urmă trebuie să aibă un drept asupra lucrului, opozabil proprietarului, drept care să-i confere posibilitatea închirierii.

În lipsa unui drept opozabil proprietarului, locatorul răspunde contractual față de locatar, pentru tulburarea sa de către proprietar, pentru neîndeplinirea obligației principale, de garantare a folosinței netulburate a bunului.

Contractul de locațiune al proprietarului aparent își produce efectele asupra adevăratului proprietar.

Fiind un act de administrare, contractul de locațiune poate fi încheiat valabil, în calitate de locator și de proprietarul sub condiție rezolutorie, dacă acesta este de bună-credință.

Desființarea sub orice mod a titlului locatorului, care nu îi permite să asigure folosința lucrului închiriat, determină încetarea de drept a contractului de locațiune, deoarece este o locațiune încheiată asupra lucrului altuia.

Totuși, cerințele de securitate a tranzacțiilor și de stabilitate a locațiunii, încadrată în categoria actelor de administrare, permite ca locațiunea să își producă efectele și după desființarea titlului locatorului, pe durata stipulată de părți, fără a depăși 1 an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii (art. 1819 C. civ.).

Locatorul, persoană fizică sau juridică, va încheia în mod direct contractul de închiriere, în această calitate, în timp ce statul și unitățile administrativ-teritoriale vor încheia contractul prin

[1] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.I. Gautier, *op. cit.*, p. 332.