

III. STUDII, DISCUȚII, COMENTARII (R. MOLDOVA ȘI UCRAINA)

REPERE TEORETICE CU PRIVIRE LA NOȚIUNEA ȘI CARACTERELE JURIDICE ALE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Av. drd. Oxana EȘANU

Universitatea de Stat din Republica Moldova

Abstract: *An in-depth study of the essence of a legal institution cannot be carried out without defining it, and mainly without highlighting the legal characteristics that give it its particularity and place among other legal institutions. It is also the case of the lease, an important institution of civil law, with distinct and accentuated features among the institution of the civil contract. This finding requires a delicate and special approach to the lease relationship, starting from its definition and continuing with the detailed description of each legal character that it presents among the contracts whose object is the transmission of a right of use.*

Keywords: *lease, tenant, landlord, family, guarantee, security, rent*

Introducere

Oricare instituție a dreptului își are originea determinată de o anumită necesitate socială. Începem de la această axiomă, în încercarea de a da consecutivitate evoluției instituției locațiunii de la apariția ei până la data scrierii acestei lucrări.

Deci, după cum spuneam, nevoile cotidiene ale omului, în special cele de folosință a unor bunuri, de multe ori nu puteau fi acoperite, decât prin recurgerea la folosul bunurilor altuia contra cost, situație care, astăzi, leagă subiecții interesați printr-un contract numit, de locațiune. Așa se face că, în trecut, relațiile constituite cu ocazia folosirii bunurilor altuia s-au răspândit cu mare accelerație, solicitând dreptului să recurgă la reglementarea detaliată a acestor categorii de raporturi, începând cu atribuirea unei denumiri prin care să se facă percepute și distincte în categoria celorlalte raporturi juridice. Da, astăzi, instituția despre care vorbim este percepută aproape unanim ca și *locațiune*, așa cum au intitulat-o romanii de la începuturi - ce face să se înțeleagă chestiunea folosirii bunului altuia. Însă, de-a lungul timpului, în funcție de regiunile geografice în care se utiliza, de specificul

limbii fiecărei țări, de categoria bunului ce face obiectul transmiterii în folosință sau specificul relației legate de folosirea bunului altuia, instituția locațiunii a cunoscut și încă mai cunoaște intitulări diferite.

Acestea fiind clarificate, mai subliniem faptul că raportul de locațiune se constituie, de obicei, în baza unui contract numit tot de locațiune, din acest considerent, în lucrarea de față de vom preocupa de definirea nu a instituției locațiunii în general, ci de definirea contractului de locațiune în calitatea sa de act juridic bilateral.

Metodologia de cercetare

Întru atingerea scopului prestabilit, în cadrul cercetării subiectului de față, au fost necesare și pe larg utilizate diferite metode de cercetare dintre care le menționăm pe cele mai relevante, cum ar fi: metoda analizei, metoda sintezei, metoda deducției, metoda istorică, metoda comparativă, metoda sistemică și metoda empirică.

Conținutul de bază al cercetării

Până a trece la definirea contractului de locațiune, ținem să precizăm că raportul de locațiune se constituie în baza unui act juridic numit „contract de locațiune”, noțiunea căruia, în esență, reprezintă și esența întregii instituții a locațiunii cu varietățile sale (arendă, leasing, concesiune și alte raporturi translativ de posesie și folosință).

Deci, trecând la noțiune, potrivit art. 1251 din Codul civil al Republicii Moldova, prin contractul de locațiune, 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.

Din conținutul noțiunii arătate se lasă observate primele neclarități admise de legiuitorul nostru. Anume, se vine în textul noțiunii cu unele concretizări, după noi, de prisos atunci când se referă la bunul determinat individual, pentru că în realitate altfel nici nu poate fi. Or, locatarul cunoaște de la început bunul de care are nevoie al închiria, odată ce locatorul vine cu oferta, iar potrivit condițiilor generale în materia contractelor, aceasta trebuie să fie clar exprimată, cu indicarea parametrilor concreți ai bunului, prețul etc.¹

Dacă analizăm și stilul definirii locațiunii în legislația altor state, găsim contractul de locațiune mai simplu și accesibil definit în legislația României. Astfel,

¹ Ardelean Grigore, Comparația reglementării contractului de locațiune după codul civil al Republicii Moldova și cel al României, în Revista română Universul Juridic, București, nr. 2/2022, (0, 74 c/a), ISSN 2393-3445.

potrivit Codului civil român, *locațiunea este contractul care transmite folosința temporară a unui bun de la una dintre părți, numită locator, celeilalte părți, numită locatar, în schimbul unei sume de bani, numită chirie* (art. 1777 C. civ. al României)².

Deci, noțiuni destul de accesibile și simpliste ale contractului de locațiune identificăm atât în literatura națională de specialitate, cât și în cea internațională.

Astfel, în doctrina autohtonă, contractul de locațiune se definește ca acel contract prin care o parte numită locator se obligă să ofere în folosință temporară un bun în schimbul unei plăți, denumite chirie³.

În doctrina românească, contractul de locațiune se definește pornind de la noțiunea legală conținută la art. 1777 din Codul civil român, ca fiind acel contract prin care o parte numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie⁴.

Dacă e să analizăm și legislația altor state pe segmentul definirii contractului de locațiune, atunci spunem că nu identificăm mari diferențe. Bunăoară, contractul de locațiune în Codul civil italian este definit la art. 1571, ca fiind un contract prin care una dintre părți se obligă să o lase pe cealaltă parte să se bucure de un bun mobil sau imobil pentru un timp anume, contra unei anumite taxe⁵. Unica diferență observată este că în legislația civilă italiană nu se dă o denumire specială părților contractului de locațiune⁶.

În Codul civil al Germaniei, contractul de locațiune este definit ca acel contract ce obligă proprietarul să permită chiriașului să folosească proprietatea închiriată pe perioada închirierii (art. 535 CCG)⁷. Și aici, observăm că calitate de locator o poate avea doar proprietarul bunului, ceea ce nu se stabilește expres prin legislația noastră, dar și a majorității statelor lumii.

În viziunea noastră, contractul de locațiune ar putea fi definit și mai simplu, în sensul aceluia *contract în baza căruia locatorul se obligă să transmită locatarului un bun spre folosință temporară contra unui cost, denumit chirie*.

² Codul civil al României, aprobat prin Legea nr. 71/2011, republicată în Monitorul Oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. (1).

³ Cimil D., Bejan E., Drept civil. Contracte speciale, Ed. Grafema Libris, Chișinău, 2014, p. 160; Chibac G. Robu O. Brumă S., Chibac N., Drept civil. Contracte și succesiuni, Chișinău, 2019, p. 84; Trofimov I., Drept civil. Contractele civile, Chișinău, 2012 p. 67.

⁴ Urs Ilie, Drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul juridic, București, 2015, p. 22; Popa Ioan, Contracte civile. De la teorie la practică, Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 37; Moțiu F., Contracte speciale. Curs universitar. Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 165.

⁵ Il Codice civile italiano. Testo del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dal D.L. n. 13/2023.

⁶ Soroceanu Igor, Accounting of receivables regarding budget settlements, în Revista EcoSoEn, nr. 1-2/2022, pp. 82-87, ISSN 2587-344X/ISSNe 2587-425X, p. 84.

⁷ Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51).

Pentru a evidenția trăsăturile locațiunii, dar și pentru a da explicații de ce anume am definit contractul de locațiune într-o asemenea manieră, vom prezenta mai jos următoarele clarificări:

- părțile contractului de locațiune sunt locatorul (cel care transmite în folosința altuia bunuri), indiferent dacă este proprietarul bunului sau o altă persoană ce exercită un drept real asupra acestuia și locatarul (cel care primește bunuri spre a le folosi).

În materie de locațiune, termenii de locator și locatar sunt termeni generali, părțile fiind denumite cu termeni speciali (arendator și arendaș în contractul de arendă; concedent și concesionar în contractul de concesiune, leasing⁸ etc.) în contractele derivate din locațiune sau altfel spus, contractelor supuse regulilor generale ale locațiunii.

- prestația de bază a părților (obiectul contractului) constă în transmiterea bunului în folosința locatarului, altfel spus, asigurarea folosinței bunului (prin transmiterea bunului mobil, punere la dispoziție sau asigurarea accesului către acesta) și plata chiriei de către locatar;

- perioada folosirii bunului este în totdeauna determinată sau cel puțin determinabilă, dar și temporară. În acest sens, deși legea civilă nu impune obligația determinării perioadei locațiunii în conținutul contractului, aceasta rezultă o determinare reieșind din natura acestuia în condițiile în care prin lege se impune un termen maxim de 99 de ani. De altfel, cum ar fi posibilă stabilirea limitei maxime?;

- prețul contractului (chiria) poate fi plătit atât în bani, cât și sub altă formă de contraprestație, în condițiile în care legea nu impune ca prețul contractului să fie stabilit expres în bani. De aceea în conținutul noțiunii am evitat să ne referim la plata unui preț sau la plata unei sume de bani, lăsând a se înțelege conținutul oneros al locațiunii prin referirea la plata unei contravalori.

Caracterele juridice ale contractului de locațiune

Contractul de locațiune, ca de altfel și celelalte contracte speciale, prezintă anumite caractere juridice care-l fac distinct și particular în fața tuturor raporturilor juridico-civile.

În literatura de specialitate, consecutivitatea descrierii caracterelor juridice ale contractului de locațiune este diferită. Majoritatea autorilor⁹ încep de la analiza caracterului sinalagmatic al contractului, iar alții de la cel consensual¹⁰, și pe bună

⁸ Potrivit legislației civile naționale (art. 1314 CC), părțile în contractul de leasing sunt denumite locator și locatar ceea ce ar face să se confunde leasingul cu locațiunea. Bunăoară, în legislația altor state părțile sunt denumite convențional pe lângă locator, finanțator (locator/finanțator) și locatar/utilizator.

⁹ Cimil D., Bejan E., Drept civil. Contracte speciale, Ed. Grafema Libris, Chișinău, 2014, p. 160; Chibac G., Robu O., Brumă S., Chibac N., Drept civil. Contracte și succesiuni, Chișinău, 2019, p. 93.

¹⁰ Popa Ioan, Contracte civile. De la teorie la practică, Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 37.

dreptate. Or, de aceeași părere suntem și noi, având în vedere că toate încep de la exprimarea acordului de voință în privința constituirii raportului contractual, iar de forma realizării acesteia depinde și valabilitatea contractului cu toate caracterele care îl descriu: sinalagmatic, oneros, translativ, de folosință etc.

În această consecutivitate vom analiza și noi contractul de locațiune, spunând că acesta are caracter:

➤ **Consensual**, deoarece se consideră valabil încheiat prin simplul acord de voință exprimat de părți, ulterior negocierii și, respectiv, ajungerii la un *consens* favorabil pentru ambele.

Deci, chestiunea consensualității contractului de locațiune este clară și lesne de înțeles, însă până acolo unde apare întrebarea: în ce formă trebuie să fie exprimată voința părților de a contracta.

În context, explicăm că legea nu impune drept condiție de valabilitate respectarea formei scrise a exprimării acordului de voință, prin urmare acesta poate fi exprimat verbal sau tacit¹¹. În mod evident, aici ne referim la forma exprimării acordului de voință de a încheia contractul, chestiune care nu trebuie confundată cu însăși forma contractului, deoarece exprimarea acordului de a contracta poate fi făcut verbal, iar contractul propriu-zis poate fi încheiat printr-un înscris.

După cum se afirmă în literatura de specialitate¹², de multe ori se confundă forma exprimării voinței cu caracterul formal al contractului. De altfel, așa cum susține autorul, și sancțiunile nerespectării formei de exprimare a voinței părților sunt diferite. În cazul în care nu s-a respectat forma expunerii acordului de voință într-un contract consensual survine nulitatea de fond, pe când în cazul în care nu s-a respectat însăși forma contractului survine nulitatea ca sancțiune a nerespectării condiției de formă a contractului.

Astfel, cu toate că și contractul în esența sa este tot un acord de voință, mai corect trebuie de înțeles că contractul este finalitatea acordului de voință materializată în textul acestuia, respectiv, părțile ajung la consens prin schimbul acordului de voință exprimat verbal, tacit¹³ după care trec la formularea și tipărirea ori scrierea textului contractului cu clauze clare, exprese.

Deci, forma exprimării acordului de voință în vederea încheierii unui contract nu este echivalentul formei contractului¹⁴ și nici nu este un antecontract, ci mai degrabă

¹¹ În cazul locațiunii, aducem drept exemplu situația în care o persoană ia în locațiune o mașină cu care să plimbe copilul timp de o oră într-un parc. Aici acordul de voință se exprimă tacit prin achitarea prețului și luarea în folosință temporară a mașinii, respectiv și contractul se încheie în formă tacită, fără negocieri sau exprimare verbală a acordului.

¹² Trofimov I., Drept civil. Contractele civile, Chișinău, 2012 p. 127.

¹³ În cazul în care acordul de voință la încheierea contractului s-ar face în scris, suntem deja în prezența unui antecontract și nu a unui acord de voință exprimat în vederea încheierii contractului, deoarece antecontractul este tot un contract. Or, potrivit art. 999 din Codului civil, „*antecontractul este un contract...*”.

¹⁴ Cu detalii despre forma contractului de locațiune vom veni într-o secțiune ulterioară.

o stipulație¹⁵ verbală ce generează, are ca efect, ca finalitate încheierea contractului. Prin urmare, chestiunea formei de exprimare a voinței de a încheia contractul trebuie privită distinct în raport cu contractul-cadru¹⁶, antecontractul, dar și cu cea a negocierii chiar. Cu alte cuvinte, consecutivitatea încheierii contractului ar sta cam așa: *exprimarea acordului de voință* la încheierea contractului trebuie plasată undeva între instituția negocierii contractului și antecontract/contract, fiind o chestiune intermediară în procesul încheierii contractului civil. Când contractul este precedat de un contract-cadru, atunci acesta va fi primul ca și consecutivitate, urmat de exprimarea acordului de voință (consensual fără a îndeplini anumite formalități) și încheierea propriu-zisă a contractului.

Drept concluzie, caracterul consensual al contractelor, inclusiv și de locațiune, constă în ideea că *simpul acord de voință* (fără îndeplinirea anumitor solemnități) este suficient pentru încheierea contractului. Atunci când contractul este în formă scrisă, (ceea ce se întâmplă adesea și în cazul locațiunii), acordul de voință este suficient a fi exprimat în formă verbală (deci acordul se exprimă verbal, iar contractul în scris), iar atunci când forma contractului este cea verbală, *forma exprimării acordului de voință* coincide cu cea a contractului (însăși contractul este un acord de voință - art. 1027 CC); oricum rămân a fi chestiuni diferite, inconfundabile¹⁷.

De obicei, forma exprimării acordului de a încheia contractul vizează nemijlocit părțile, iar de ea depinde valoare probantă sau valoare juridică a înțelegerii dintre ei, fapt care poate și să nu aibă ca efect încheierea contractului¹⁸, iar dacă totuși s-a încheiat, spunem că acesta este un contract consensual lipsit de o anumită formă impusă de lege (nu este nevoie de o formă care să îmbrace acordul părților). Or, *contractele consensuale* sunt acele contracte considerate valabil încheiate fără a se ține cont de forma lor, pentru că dacă urmează a respecta o anumită formă, atunci ele sunt *formale* sau dacă exprimarea acordului de voință este însoțit de remiterea bunului atunci aceste contracte sunt *reale*. Ce e drept, contractul de locațiune, în anumite împrejurări (când are ca obiect un bun imobil), de lege (art. 1252 CC) trebuie încheiat în scris, dar despre aceasta vom discuta în secțiunea ce vizează nemijlocit forma contractului de locațiune.

➤ *Sinalagmatic*, ceea ce înseamnă că părțile au drepturi și obligații reciproce. Adică, drepturile locatorului se oglindesc în obligațiile locatarului și invers. Deci,

¹⁵ În temeiul art. 999 alin. (5) al Codului civil, stipulația prin care părțile se obligă să negocieze în vederea încheierii sau modificării unui contract nu constituie antecontract.

¹⁶ Contractul-cadru este actul juridic prin care părțile convin să negocieze și să stabilească raporturi ale căror clauze for fi convenite prin contracte ulterioare încheiate în temeiul contractului cadru (art. 1003 alin. 1 C).

¹⁷ Soroceanu Igor, Abordarea juridică a dreptului de autor și a drepturilor conexe, în Revista Intellectus, nr. 2/2018, pp. 24-30, ISSN 1810-7079/ISSNe 1810-7087, p. 28.

¹⁸ Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată și nici din alte circumstanțe ale încheierii sale (art. 314 din Codul civil).

dacă locatarul are dreptul să pretindă plata chiriei, atunci pentru locatar aceasta este o obligație, iar dacă locatarul are dreptul la folosința bunului, atunci locatorul este obligat să asigure această folosință.

Dacă vorbim despre corelativitatea și interdependența obligațiilor părților, atunci spunem că locatorul are obligația principală de a transmite bunul în folosință, iar locatarul are obligația de a plăti chirie. Atunci când analizăm caracterul sinalagmatic al contractului de locațiune, facem referire la drepturile și obligațiile principale (asigurarea folosinței și plata chiriei), acesta făcând și obiectul prestației de bază, deoarece celelalte obligații (secundare) pot și să difere în funcție de calitatea părții, obiectul contractului etc.

➤ **Oneros**, pentru că părțile urmăresc avantaje de natură patrimonială rezultate din executarea contractului de locațiune. Astfel, locatorul urmărește obținerea unor mijloace financiare sau alte avantaje patrimoniale (fie că s-ar referi și la unele contraprestații cu caracter patrimonial), iar locatarul urmărește scopul folosinței efective a bunului. Caracterul oneros al contractului de locațiune se deduce din conținutul art. 1251, 1255 și 1262 ale Codului civil.

Sancțiunea negării caracterului oneros al locațiunii (fapt ce adesea se întâmplă în scopul eschivării locatorului de la plata impozitelor pe venitul provenit din chirie), ar fi nulitatea locațiunii¹⁹, fapt ce va impune recalificarea locațiunii în comodat.

Deci, caracterul oneros ține de esența contractului de locațiune, făcându-l distinct în rândul altor contracte translativ de folosință cum ar fi, bunăoară, comodatul (împrumutul de folosință) care este cu titlu gratuit.

Și ultima precizare, în unele surse de specialitate²⁰, alături de caracterul oneros al contractului de locațiune se mai analizează și caracterul patrimonial al acestuia. Or, dacă părțile urmăresc un interes de natură patrimonială, nu e logic că acesta este un contract patrimonial? Care este, atunci, rostul repetiției?

➤ **Comutativ**, atâta timp, cât părțile cunosc din momentul încheierii contractului, chiar și întinderea drepturilor și obligațiilor care le revin, deci acesta nu vor depinde de hazard.

Unii autori²¹ leagă caracterul comutativ al contractului de locațiune de întinderea avantajelor patrimoniale, analizându-l chiar în același compartiment cu caracterul oneros al contractului. După noi, cunoașterea volumului drepturilor și obligațiilor părților absoarbe și aspectul patrimonial al avantajelor cunoscute de acestea, nemaivând rost să fie atribuite valențe patrimoniale caracterului comutativ al contractului. Poate de aceea și tratează autorul caracterul comutativ în același

¹⁹ Trofimov I., Drept civil. Contractele civile, Chișinău, 2012 p. 190.

²⁰ Cimil D., Bejan E., Drept civil. Contracte speciale, Ed. Grafema Libris, Chișinău, 2014, p. 161.

²¹ Trofimov I., Drept civil. Contractele civile, Chișinău, 2012 p. 127.

subiect cu cel oneros, deși ar trebui să se facă în mod separat pentru a nu admite confundarea acestor două caractere²².

Mai mult, dacă am lega aspectul patrimonial de caracterul comutativ al contractului de locațiune, atunci am putea spune că acesta nu este comutativ, având în vedere că, atât locatorul, cât și locatarul nu pot cunoaște de la început mărimea avantajului patrimonial, în condițiile în care legea civilă (art. 1263 CC) admite modificarea cuantumului chiriei în timpul executării lui.

De asemenea, având în vedere că în unele surse de specialitate²³, atunci când se descrie caracterul comutativ, se susține că datorită acestuia prestațiile părților sunt echivalente; ținem să contrazicem această idee, deoarece în cazul locațiunii volumul drepturilor și obligațiilor părților pot fi și diferite în funcție de categoria bunului ce face obiectul contractului sau alte împrejurări în care se execută (în cazul sublocațiunii volumul drepturilor și obligațiilor locatarului pot crește esențial), cu toate acestea contractul rămâne unul comutativ și nu aleatoriu. Într-adevăr, cu titlu de excepție, contractul poate avea caracter *aleatoriu*, doar atunci când se încheie înaintea decesului locatarului, deoarece durata vieții acestuia constituie elementul *alea*²⁴. Or, în acest caz, locatorul a cunoscut, mai bine zis s-a așteptat la un anumit beneficiu, volum de drepturi patrimoniale de creanță, însă imediat după decesul locatarului așteptările sale au intrat în incertitudine. Astfel ele pot să se realizeze dacă, spre exemplu, moștenitorii locatarului va continua raportul contractual, dar este posibil să nu fie obținute avantaje din încheierea contractului, în cazul în care moștenitorii vor renunța la dreptul de folosință ce le revine prin instituția moștenirii. Deci, locatarul ajunge într-o situație incertă, specifică contractelor aleatorii.

➤ *Translativ de folosință*, și anume de folosință temporară, felul acesteia și formează natura contractului de locațiune, în primul rând, pentru că este un contract limitat de lege în partea termenului maxim (99 ani), iar în al doilea rând, pentru că se transmite un drept de creanță (un drept temporar) și nu un drept real ca și în cazul uzufructului (deși limitat, este un drept real) sau locațiunii pe perioade îndelungate, specifică unor state.

În mod evident, folosința bunului se transmite împreună cu posesia lui, or nu poți folosi bunul fără al posedea în deplinătatea varietăților posesiei reglementate de legea civilă. De asemenea, spre deosebire de locațiune, în cazul împrumutului se transmite dreptul de proprietate asupra bunurilor fungibile, nu dreptul de folosință a lor. Respectiv, împrumutatul le poate consuma, având obligația de a restitui bunuri alte bunuri, însă de același fel, cantitate, calitate, ceea ce nu se întâmplă în cazul locațiunii, aici locatarul este obligat să restituie același bun după folosirea lui.

²² David Mihail, Soroceanu Igor, Efecte negative ale falsului juridic asupra științelor juridice, în Revista Anale științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI al RM: științe juridice, nr. 17/2023, p.228-238, numărul total de pagini: 316, ISSN 1857-0976, p. 229.

²³ Cimil D., Bejan E., Drept civil. Contracte speciale, Ed. Grafema Libris, Chișinău, 2014, p. 161.

²⁴ Popa Ioan, Contracte civile. De la teorie la practică, Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 385.

Folosința în cadrul locațiunii se răsfârâge asupra bunurilor neconsumptibile, iar riscul pieirii fortuite a bunului îl suportă proprietarul, chiar și în cazul în care nu are calitate de locator.

➤ *Cu executare succesivă*, întrucât obligația de a asigura folosința bunului durează în timp, iar elementul „timp” constituie esența locațiunii. De cealaltă parte, și locatarul are obligația de a plăti chirie, de obicei cu anticipație, pentru fiecare perioadă în mărimea stabilirii ei (o zi, o săptămână, o lună, un an etc.). Chir și în cazul în care chiria s-ar plăti într-o singură tranșă, locațiunea rămâne a fi cu executare succesivă, atâta timp cât locatarul urmează să exercite folosința în timp. De asemenea, cu toate că locatorul transmite bunul instantaneu, acest lucru nu poate schimba caracterul succesiv al locațiunii, deoarece această obligație nu ține de esența contractului, fiind specific tuturor contractelor translativ de drepturi. Ce mai trebuie de remarcat aici, faptul că nulitatea acestui contract nu operează retroactiv, întrucât folosința exercitată în trecut nu mai poate fi restituită ca atare²⁵.

➤ *Contractul de locațiune poate fi încheiat personal, cât și prin reprezentant*. Această regulă se desprinde din tăcerea legiuitorului care nu stabilește careva interdicții sau limitări în privința încheierii contractului. Prin urmare, contractul de locațiune poate fi încheiat atât prin reprezentare legală (de către părinți, tutore sau curator²⁶), cât și prin reprezentare convențională în interesul și pe contul locatarului.

➤ *Este un contract numit și reglementat*, în sensul că acest contract are denumirea de „locațiune” și este expres reglementat atât în conținutul Codului civil, cât și în textul altor acte normative ce conțin dispoziții speciale pe diferite secțiuni ale raportului de locațiune (atunci când locațiunea are ca obiect un spațiu locativ²⁷ sau un bun aflat în gestiunea autorităților publice²⁸).

➤ *Negociabil*, având în vedere că părțile pot negocia asupra tuturor clauzelor contractului, fără a fi obligate să accepte unele condiții impuse de lege în privința prețului sau a condițiilor executării lui, cum ar fi în cazul contractelor de adeziune.

➤ *Principal, dar poate fi și un contract accesoriu* necesar executării altui contract de bază. Spre exemplu, pentru executarea unei lucrări, antreprenorul poate încheia un contract de locațiune ce va avea ca obiect o macara.

➤ *Irevocabil*, deoarece părțile nu pot revoca contractul în mod unilateral, fiind obligate la executarea contractului pe durata și în condițiile stabilite inițial.

²⁵ Mureșan M., Drept civil. Contracte speciale. Curs universitar, București, 1999, p. 178.

²⁶ Autoritatea tutelară poate autoriza încheierea de către curator a contractului de închiriere a spațiului locativ sau a unui alt contract care asigură o locuință persoanei ocrotite (art. 126 alin. 4 din Codul civil).

²⁷ Legea cu privire la locuințe, nr. 5 din 30-04-2015. Monitorul Oficial nr. 131-138 din 29-05-2015.

²⁸ Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. M. Of. nr. 69-71 din 04.04.2008.

➤ *Este un contract simplu, dar poate fi și afectat de modalități*, atunci când părțile vor lega încheierea, începutul producerii efectelor sale, precum și încetarea, de anumite evenimente viitoare și nesigure (condiții rezolutorii sau suspensive).

SURSE 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 Moldova, adoptat prin Legea nr. 1107-xv din 06.06.2002, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
3. Codul civil al României, aprobat prin Legea nr. 71/2011, republicată în Monitorul Oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. (1).
4. Il Codice civile italiano. Testo del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dal D.L. n. 13/2023.
5. Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51).
6. Legea cu privire la locuințe, nr. 5 din 30-04-2015. Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29-05-2015.
7. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. M.Of. Nr. 69-71 din 04.04.2008.
8. Ardelean Grigore, Comparația reglementării contractului de locațiune după codul civil al Republicii Moldova și cel al României, în Revista română Universul Juridic, București, nr. 2/2022, (0, 74 c/a), ISSN 2393-3445.
9. Cimil D., Bejan E., Drept civil. Contracte speciale, Ed. Grafema Libris, Chișinău, 2014.
10. Chibac G. Robu O. Brumă S., Chibac N., Drept civil. Contracte și succesiuni, Chișinău, 2019.
11. Trofimov I., Drept civil. Contractele civile, Chișinău, 2012 p. 127.
12. Urs Ilie, Drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul juridic, București, 2015, p. 22;
13. Popa Ioan, Contracte civile. De la teorie la practică, Ed. Universul juridic, București, 2020.
14. Moțiu F., Contracte speciale. Curs universitar, Ed. Universul juridic, București, 2020.
15. Popa Ioan. Contracte civile. De la teorie la practică. Ed. Universul juridic, București, 2020.
16. Boroi G.. Drept civil. Partea generală. Persoanele, Ed. Hamangiu, București, 2008.

17. Mureșan M., Drept civil. Contracte speciale. Curs universitar, București, 1999;

18. David Mihail, Soroceanu Igor, Efecte negative ale falsului juridic asupra științelor juridice, în Revista Anale științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI al RM: științe juridice, nr. 17/2023, p.228-238, numărul total de pagini: 316, ISSN 1857-0976.

19. Soroceanu Igor, Abordarea juridică a dreptului de autor și a drepturilor conexe, în Revista Intellectus, nr. 2/2018, pp. 24-30, ISSN 1810-7079/ISSNe 1810-7087.

20. Soroceanu Igor, Accounting of receivables regarding budget settlements, în Revista EcoSoEn, nr. 1-2/2022, pp. 82-87, ISSN 2587-344X/ISSNe 2587-425X.