

**CONSORTIUL NAȚIONAL AL INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT
ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN MOLDOVA ȘI
UNIVERSITATEA DE STUDII POLITICE ȘI ECONOMICE EUROPENE
„CONSTANTIN STERE”**

**Cu titlu de manuscris
CZU:347.453(043.3)**

EȘANU, Oxana

**REGLEMENTAREA JURIDICO-CIVILĂ A RAPORTURILOR DE
LOCAȚIUNE**

Teză de doctor în drept

Specialitatea: 553.01 - Drept civil

Autorul:

EȘANU Oxana

Conducător de doctorat:

ARDELEAN Grigore, doctor în drept
profesor universitar

Comisia de îndrumare:

MIHALACHE Iurie, doctor habilitat în drept
conferențiar universitar

SOSNA Boris, doctor în drept
profesor universitar

CHISARI Aliona, doctor în drept
conferențiar universitar

Chișinău, 2026

© EŞANU Oxana, 2026

CUPRINS

ADNOTARE.....	5
ANNOTATION.....	6
АННОТАЦИЯ.....	7
LISTA ABREVIERILOR.....	8
INTRODUCERE.....	9
1. CADRUL DOCTRINAR ÎN MATERIA CERCETĂRII RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE.....	16
1.1. Estimarea gradului de cercetare a raporturilor de locațiune la nivel național.....	16
1.2. Analiza cadrului științifico-normativ internațional ce abordează regimul juridic al raporturilor de locațiune.....	21
1.2.1. Cadrul normativ internațional în domeniul reglementării raporturilor de locațiune.....	21
1.2.2. Doctrina internațională în materia cercetării raporturilor de locațiune.....	35
1.3. Concluzii la Capitolul 1.....	41
2. CONCEPTUL GENERAL AL LOCAȚIUNII ÎN CALITATE DE INSTITUȚIEI A DREPTULUI CIVIL.....	43
2.1. Istoricul evoluției reglementărilor în materie de locațiune.....	43
2.1.1. Originea locațiunii și esența terminologiei utilizate.....	43
2.1.2. Evoluția reglementării instituției locațiunii.....	47
2.1.2.1. Istoricul unor reglementări în materie de locațiune pe plan mondial.....	47
2.1.2.2. Reglementarea raporturilor de locațiune în anumite perioade ale dezvoltării legislației Republicii Moldova.....	49
2.1.2.3. Reglementarea raporturilor de locațiune pe teritoriul Republicii Moldova după anul 1940.....	51
2.1.2.4. Reglementarea raporturilor de locațiune în Codul civil modernizat.....	52
2.2. Natura juridică a locațiunii.....	53
2.2.1. Natura juridică a folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune.....	54
2.2.2. Apartenența instituției locațiunii la categoria drepturilor patrimoniale.....	56
2.3. Necesitatea și utilitatea practică a locațiunii.....	58
2.4. Concluzii la Capitolul 2.....	62

3. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE - ACT JURIDIC CU PREPONDERENTĂ UTILIZARE ÎN CONSTITUIREA RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE.....63

3.1. Caracteristica generală a contractului de locațiune.....	63
3.1.1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune.....	63
3.1.2. Părțile contractului de locațiune.....	71
3.2. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune.....	83
3.3. Regimul juridic al executării obligațiilor născute din contractul de locațiune.....	93
3.4. Regimul juridic al sublocațiunii și a cesiunii de locațiune.....	111
3.5. Încetarea contractului de locațiune.....	117
3.5.1. Temeiurile încetării contractului de locațiune.....	117
3.5.2. Efectele încetării contractului de locațiune.....	126
3.5.3. Prelungirea contractului de locațiune după încetare.....	127
3.6. Concluzii la Capitolul 3.....	129

4. VARIETĂȚILE LOCAȚIUNII ȘI RAPORTURIILE SPECIALE DE LOCAȚIUNE.....130

4.1. Varietățile raportului de locațiune.....	130
4.1.1. Arenda.....	130
4.1.2. Leasingul.....	138
4.1.3. Concesiunea.....	142
4.2. Raporturi speciale de locațiune.....	146
4.2.1. Locațiunea fondului locativ.....	147
4.2.1.1. Varietăți ale închirierii spațiului locativ privat.....	147
4.2.1.2. Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și a unităților administrativ teritoriale.....	153
4.2.2. Locațiunea bunurilor publice neutilizate.....	158
4.3. Concluzii la Capitolul 4.....	163

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI.....165

BIBLIOGRAFIE.....172

DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII.....183

CV – AUTORULUI.....184

ADNOTARE

EȘANU Oxana „*Reglementarea juridico-civilă a raporturilor de locațiune*”. Teză de doctor în drept la specialitatea: 553.01 - Drept civil, Chișinău, 2026

Structura tezei: Introducere, 4 capitole, Concluzii generale și recomandări, Bibliografia din 159 de titluri, 162 pagini text de bază. Rezultatele obținute sunt publicate în 6 lucrări.

Cuvinte-cheie: raporturi civile, locațiune, locator, locatar, chirie, arendă, concesiune, leasing, contract, condiții de validitate, locuință, impozit, răspundere civilă.

Scopul tezei de doctorat constă în cercetarea multidimensională a reglementărilor ce vizează raporturile de locațiune necesară identificării soluțiilor la problemele generate de reglementarea defectuoasă a raporturilor de locațiune, rezultate greu de obținut fără trasarea unor obiective concrete, cum ar fi: analiza cadrului juridic național în domeniul reglementării raporturilor de locațiune; studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune; analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rațiunilor și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora; examinarea legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia; identificarea celor mai acute probleme ce stau în calea eficienței desfășurării raporturilor de locațiune, precum și a surselor ce le generează; consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare; elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii; racordarea cadrului normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene.

Noutatea și originalitatea științifică a lucrării se face evidentă prin identificarea unor soluții distincte de eficientizare a mecanismului juridic care să asigure garantarea drepturilor subiecților implicați în raporturile de locațiune; recomandarea unor noi concepte ce vor sta la baza reglementării raporturilor de locațiune având ca obiect bunurile și serviciile aflate în gestiunea statului; introducerea în conținutul Codului civil a unor noi norme care să garanteze drepturile coproprietarilor la transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună; formularea unor concepte și norme care să garanteze interesele locatarului în cazul exproprierii locatorului; înființarea unei platforme care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ; crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative.

Importanța teoretică constă în identificarea naturii juridice a instituției locațiunii și fundamentarea științifică a regimului juridic aplicabil în procesul constituirii și desfășurării raporturilor de locațiune; volumul impunător și conținutul materialului științific pus la dispoziția doctrinei autohtone în materia cercetării normelor ce reglementează raportul de locațiune.

Valoarea aplicativă a tezei se face remarcată prin diversitatea soluțiilor și a recomandărilor propuse, de mare utilitate practicienilor, precum și celor împuterniciți să aplice legea întru soluționarea litigiilor legate de încălcarea condițiilor executării contractului de locațiune. Mai mult, odată cu propunerile înaintate în planul modificărilor legislației în domeniu, sunt create condiții optime racordării legislației civile la standardele unional europene, capabile să asigure o satisfacție maximă a intereselor patrimoniale ale subiecților raportului de locațiune.

Implementarea rezultatelor științifice. O mare parte din conținutul tezei de doctorat a fost prezentată spre dezbatere în cadrul diferitelor evenimente cu caracter științific (conferințe, ateliere de lucru, simpozioane, prelegeri etc.), dar și publicate în reviste științifice recunoscute în țară și peste hotare. Toate ideile, polemicile, dezbaterile și soluțiile oferite de prezenta lucrare pot fi utilizate în cadrul realizării activităților didactice, la elaborarea lucrărilor de masterat, doctorat, a materialului didactic pentru instruire în cadrul Institutului Național de Justiție.

ANNOTATION

EȘANU Oxana „Civil-legal regulation of tenancy relations”. Doctor of Law thesis in the specialty: 553.01 - Civil Law, Chișinău, 2026

Structure of the thesis: introduction, 4 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 159 titles, 162 pages of basic text. The results obtained are published in 6 scientific papers.

Keywords: civil relations, tenancy, lessor, tenant, rent, lease, concession, leasing, contract, conditions of validity, housing, tax, civil liability.

The purpose of the doctoral thesis consists in the multidimensional research of the regulations concerning tenancy relations necessary to identify solutions to the problems generated by the defective regulation of tenancy relations, results difficult to obtain without setting concrete objectives, such as: analysis of the national legal framework in the field of regulating tenancy relations; studying the doctrine in the segment of researching the legal essence of the lease contract in correlation with the other varieties of the lease relationship; analyzing the current concepts that underlie the regulation of the institution of lease as well as arguing the reasons and advantages that determine their reconsideration; examining the legislation of other states in the part that regulates lease relationships, but also its varieties; identifying the most acute problems that stand in the way of the efficiency of the development of lease relationships, as well as the sources that generate them; consolidating the mechanism for guaranteeing the fundamental rights and freedoms of the parties to the lease relationship by improving the degree of regulation; developing recommendations that will serve as solutions, but also incite further discussions within the national doctrine in the segment of researching the institution of lease; aligning the regulatory framework that regulates lease relationships with European Union.

The novelty and scientific originality of the work is evident by identifying distinct solutions to streamline the legal mechanism that ensures the guarantee of the rights of the subjects involved in the lease relationships; recommending new concepts that will form the basis for the regulation of lease relationships that have as their object the goods and services under state management; introducing into the content of the Civil Code new norms that will guarantee the rights of co-owners when transferring jointly owned goods on lease; creating a structure responsible for supervising the execution of lease relationships and guaranteeing the rights of consumers of housing services.

The theoretical importance consists in identifying the legal nature of the lease institution and the scientific substantiation of the legal regime applicable in the process of establishing and carrying out lease relationships; the impressive volume and content of the scientific material made available to the local doctrine in the field of researching the norms regulating the lease relationship.

The applicative value of the thesis is noted by the diversity of the solutions and recommendations submitted, of great utility to practitioners, as well as to those empowered to apply the law in resolving disputes related to the violation of the conditions of the execution of the lease agreement. Also, with the proposals submitted in the plan of amendments to the legislation in the field, optimal conditions are created for the alignment of civil legislation with European Union standards, capable of ensuring maximum satisfaction of the patrimonial interests of the subjects of the lease relationship.

Implementation of scientific results. A large part of the content of the doctoral thesis was presented for debate within the framework of various scientific events (conferences, workshops, symposia, lectures, etc.), but also published in scientific journals recognized in the country and abroad. All the ideas, polemics, debates and solutions offered by this work can be used in carrying out teaching activities, in the development of master's and doctoral theses, and in the development of teaching material for training within the National Institute of Justice.

АННОТАЦИЯ

ЭШАНУ Оксана «Гражданско-правовое регулирование арендных отношений». Диссертация доктора юридических наук по специальности: 553.01 – Гражданское право, Кишинёв, 2026 г.

Структура диссертации: введение, 4 главы, общие выводы и рекомендации, библиография из 159 наименований, объём основного текста 162 страницы. Полученные результаты опубликованы в 6 научных работах.

Ключевые слова: гражданские правоотношения, аренда, арендодатель, наниматель, аренда, концессия, лизинг, договор, условия действительности, жилищное строительство, налог, гражданско-правовая ответственность.

Целью докторской диссертации является комплексное исследование законодательства, регулирующего арендные отношения, необходимое для поиска решений проблем, порожденных несовершенным регулированием арендных отношений. Результаты, которые трудно получить без постановки конкретных задач, таких как: анализ национальной правовой базы в области регулирования арендных отношений; изучение доктрины в части исследования правовой сущности договора аренды во взаимосвязи с другими разновидностями арендных отношений; анализ современных концепций, лежащих в основе регулирования института аренды, а также обоснование причин и преимуществ, обуславливающих их переосмысление; изучение законодательства других государств в части регулирования арендных отношений, а также его разновидностей; выявление наиболее острых проблем, препятствующих эффективному развитию арендных отношений, а также источников их возникновения; укрепление механизма гарантирования основных прав и свобод участников арендных отношений путем повышения уровня регулирования; разработка рекомендаций, которые послужат решением проблем, а также вызовут дальнейшие дискуссии в отечественной доктрине в части исследования института аренды; приведение нормативной базы, регулирующей арендные отношения, в соответствие с нормами Европейского Союза и международными стандартами.

Новизна и научная оригинальность работы заключаются в выявлении самостоятельных решений по совершенствованию правового механизма, обеспечивающего гарантирование прав субъектов арендных отношений; Разработка новых концепций, которые лягут в основу регулирования арендных отношений, предметом которых являются товары и услуги, находящиеся в государственном управлении; Введение в Гражданский кодекс новых норм, гарантирующих права собственников при передаче в аренду имущества, находящегося в общей собственности; Разработка концепций и норм, гарантирующих интересы арендатора в случае принудительного изъятия жилья арендодателем; Создание платформы, содержащей перечень арендаторов, имеющих право передавать жилые помещения в аренду; Создание структуры, ответственной за надзор за исполнением арендных отношений и обеспечение прав потребителей жилищных услуг.

Теоретическое значение заключается в выявлении правовой природы института аренды и научном обосновании правового режима, применяемого при установлении и осуществлении арендных отношений; Значительный объем и содержание научного материала, предоставленного отечественной науке в области исследования норм, регулирующих арендные отношения.

Практическая ценность диссертации определяется разнообразием представленных решений и рекомендаций, представляющих большую пользу для практикующих юристов, а также для лиц, уполномоченных применять право при разрешении споров, связанных с нарушением условий исполнения договора аренды. Кроме того, предложения, представленные в плане изменений в законодательство в данной области, создают оптимальные условия для приведения гражданского законодательства в соответствие со стандартами Европейского Союза, способными обеспечить максимальное удовлетворение имущественных интересов субъектов арендных отношений.

Внедрение научных результатов. Значительная часть содержания докторской диссертации была представлена для обсуждения в рамках различных научных мероприятий (конференций, семинаров, симпозиумов, лекций и т. д.), а также опубликована в признанных в стране и за рубежом научных журналах. Все идеи, полемика, дискуссии и решения, предложенные в данной работе, могут быть использованы при осуществлении преподавательской деятельности, при разработке магистерских и докторских диссертаций, а также при разработке учебно-методических материалов для обучения в Национальном институте юстиции.

LISTA ABREVIERILOR

alin.	alineat
an.	anul
art.	articol
lit.	literă
nr.	număr
pct.	punct
p.	pagină
sec.	secol
sect.	secțiune
APL	Administrația Publică Locală
Cap.	Capitol
C. Civ.	Codul civil
CC	Cod Civil
CCG	Codul civil al Germaniei
CCI	Codul civil al Italiei
CCR	Codul civil al României
CE	Comisia Europeană
CEDO	Comisia Europeană pentru Drepturile Omului
CF	Cod fiscal CM
CSJ	Curtea Supremă de Justiție
FR	Federația Rusă
HG RM	Hotărârea Guvernului Republicii Moldova
HPCSJ	Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție
MAI	Ministerul Afacerilor Interne
SFS	Serviciul fiscal de stat
RM	Republica Moldova
UE	Uniunea Europeană

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța problemei abordate. Dezvoltarea în ritm accelerat a tuturor domeniilor vieții, iar odată cu aceasta, și a dreptului în ansamblu, necesitatea modernizării normelor juridico-civile, în special, cele ce reglementează raporturile de locațiune, a avut în totdeauna un loc aparte. De altfel, nevoile cotidiene ale omului, în special cele de folosință a unor bunuri, de multe ori nu pot fi acoperite decât prin recurgerea la a folosi bunurile altuia contra cost, situație care leagă subiecții interesați printr-un contract numit, de locațiune.

Astfel, necesitatea de a închiria o locuință pentru sine sau familie, nu vizează o categorie anume de subiecți sau de state, ea există atât în statele cu nivel înalt de dezvoltare, cât și în cele în curs de dezvoltare ori slab dezvoltate. În țara noastră, lipsa posibilității de a procura o locuință face ca relațiile de locațiune să capete amploare, iar acest fapt solicită dreptului să recurgă la o reglementare detaliată a acestor categorii de raporturi. Or, garantarea drepturilor și libertăților fundamentale ale subiecților angajați în raporturi de locațiune constituie o îndatorire a statului ce se realizează prin intermediul legislației civile. Pe această cale, Codul civil al Republicii Moldova stabilește un spectru larg de drepturi, dar, în același timp, și obligații impuse părților ce formează raportul de locațiune. Cu toate acestea, ținând seama de faptul că în 2019 s-a produs o modernizare a Codului civil, problemele pe acest segment rămân a fi multe și diverse.

Pe de o parte, recente modificări operate la normele ce reglementează instituția locațiunii, astăzi mai constatăm anumite neclarități, lacune și concepte care fac anevoioasă funcționalitatea mecanismului juridic ce reglementează raporturile de locațiune în multe privințe.

Pe de altă parte, garantarea drepturilor contractuale ale subiecților implicați în raporturi juridice de locațiune devine indispensabilă în contextul armonizării legislației noastre la standardele Uniunii Europene, precum și la cerințele zilelor în care trăim. La aceasta se mai adaugă și insuficienta adaptare a Codului civil la exigențele internaționale. Or, cu toate că după modernizarea sa din 2019 sunt aduse unele precizări și în materia locațiunii, acestea mai generează motive pentru cercetători în a continua misiunea începută atunci. De altfel, astăzi încă rămân a fi puțin cercetată particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice. În contextul dat, se cere a fi cercetat fenomenul impus de cursul dezvoltării societății sub toate aspectele sale, iar valorificarea economică a bunurilor de orice categorie, inclusiv cele aflate în gestiunea statului, constituie o mare prioritate.

Așadar, astăzi nevoia de a valorifica patrimoniul statului în partea bunurilor neutilizate din varii motive, se face tot mai accentuată. Or, acest proces nu are decât să genereze avantaje, atât pentru proprietar (fie că este statul sau unitățile administrativ - teritoriale), cât și pentru cei

care vor utiliza aceste bunuri în activitatea lor economică sub forma prestării de servicii în aceste încăperi, producere sau comerț.

Din considerentele arătate, am decis să abordăm anume acest subiect, ținând seama de interesul sporit al statului în valorificarea patrimoniului său, dar și de interesul economic al potențialilor beneficiari/locatari, precum și al celor care nu au un raport direct cu locatorul sau bunul închiriat, dar beneficiază de servicii prestate în incinta acestuia.

În aceste condiții, un studiu aprofundat asupra esenței juridice a instituției locațiunii nu poate fi posibil de realizat, fără abordarea extinsă a problematicii care afectează calitatea reglementărilor în materie de locațiune, dar și identificarea locului cuvenit în rândul altor instituții de drept, atâta timp cât locațiunea reprezintă o instituție importantă a dreptului civil, cu trăsături distincte și accentuate în rândul instituției contractului civil. Respectiva constatare impune o abordare delicată și specială a raportului de locațiune, începând de la definirea lui și continuând cu descrierea în detaliu a fiecărui caracter juridic ce îl prezintă în rândul contractelor ce au ca obiect transmiterea unui drept de folosință.

De altfel, instituția locațiunii, în calitatea sa de instrument juridic ce asigură desfășurarea relațiilor sociale constituite cu ocazia folosirii bunului altuia, a avut nevoie de reglementare de la începutul apariției sale, pe tot parcursul evoluției omenirii, dar și în prezent, moment în care relațiile ce țin de folosirea diverselor bunuri sunt în continuă ascensiune. Pe cale de consecință și reglementările în materie de locațiune trebuie să evolueze prin racordarea lor la exigențele timpului în care trăim pentru a asigura transpunerea actualității relațiilor juridice, precum și a categoriilor de interese pe care le urmăresc părțile raportului de locațiune.

Astfel, pentru asigurarea succesului la încheierea contractului de locațiune, autoritățile ar trebui să recurgă la îmbunătățirea domeniului de reglementare, făcând mai accesibilă legislația în materia locațiunii ca drept personal temporar asupra bunurilor altuia. Mai mult, noile provocări cu care se confruntă omenirea, sedentarismul, dorința de a exploata, de a dezvolta produse și diverse afaceri, de a prelua servicii aflate cândva în gestiunea statului, diversificarea modalităților de plată, impune reconsiderarea, în multe privințe, a conceptului ce a stat până acum la baza reglementării raporturilor de locațiune. În acest sens, considerăm că tematica lucrării noastre este una actuală și oportună venind să anticipeze noile nevoi ale societății legate de folosința temporară a bunurilor.

În contextul dat, demersul nostru științific are ca punct de plecare tălmăcirea esenței raportului de locațiune în complexitatea sa, cu plasarea accentului pe contractul de locațiune raportat la specificul altor varietăți ale locațiunii. De altfel, în pofida multor decenii de cercetare, astăzi încă mai întâlnim anumite confuzii în vederea identificării rolului și a locului locațiunii în

rândul contractelor speciale, ca să nu mai vorbim despre subtilitățile de care mulți specialiști în domeniul dreptului sunt departe ori le interpretează eronat, fie că nu dispun de un material științific bine structurat și atotcuprinzător. În același timp, doctrina moldavă deocamdată mai abordează unele concepte învechite despre locațiune, moștenite din perioada sovietică, lipsite de adaptare la nevoile pe care le reclamă societatea de astăzi.

Deși doctrina noastră dispune de unele cercetări științifice în materia locațiunii, dezvoltarea continuă a societății, diversificarea nevoilor de folosință a bunurilor, impun și o cercetare continuă a acestor categorii de relații, mai ales că noile reglementări aduse prin modernizarea Codului civil cer a fi adaptate la specificul regulilor de aplicare, tălmăcite și făcute accesibile publicului larg.

O altă cauză ce a determinat intenția noastră de a cerceta raporturile de locațiune este cea a impunităților dictate de procesul aderării Republicii Moldova la Uniunea Europeană, de racordare a cadrului juridic național la standardele europene, dar și de transpunere a directivelor comunitare.

De altfel, sentimentul globalizării cuprinde astăzi și ideea de unificare a cadrului legislativ la nivel mondial, mai ales în materia dreptului privat, acolo unde necesitatea acoperirii juridice a relațiilor de drept privat corespunde acelorași parametri, solicită o cercetare aprofundată a corelației normelor naționale cu cele ale altor state în planul reglementării raporturilor de locațiune.

Având la bază considerentele anterioare, utilitatea și oportunitatea studiului de față se orientează spre găsirea răspunsurilor la multe dintre problemele care afectează buna desfășurare a raporturilor de locațiune, dar care să confere siguranță beneficiarilor, începând de la locator și până la satisfacerea intereselor statului în planul impunerii fiscale.

De asemenea, exigențele omului de a trăi într-un anturaj prielnic desfășurării relațiilor contractuale ce au ca obiect transmiterea bunurilor impun, cu mare insistență, recurgerea legiuitorului la măsuri legislative capabile să asigure respectarea tuturor categoriilor de interese, fapt ce menține instituția locațiunii în stare de perpetuă actualitate.

Toate aceste considerente au determinat intenția noastră de a cerceta raporturile de locațiune în vederea identificării întregului spectru de probleme ce afectează funcționalitatea mecanismului juridic menit să asigure drepturile și libertățile fundamentale ale subiecților implicați direct în raport, dar și cei care beneficiază sau pot suferi de pe urma constituirii acestuia.

Scopul și obiectivele lucrării sunt formulate în strictă corespundere cu interesul general de a identifica soluții la problemele generate de reglementarea defectuoasă a raporturilor de locațiune, rezultate greu de obținut fără trasarea unor obiective concrete, dintre care insistăm să

menționăm pe următoarele:

- analiza cadrului juridic național în domeniul reglementării raporturilor de locațiune;
- studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune;
- analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rațiunilor și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora;
- examinarea legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia;
- identificarea celor mai acute probleme ce stau în calea eficienței desfășurării raporturilor de locațiune, precum și a surselor ce le generează;
- consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare;
- elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii;
- racordarea cadrului normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene și la cele internaționale.

Ipoteza de cercetare rezultă din evaluarea impactului noilor reglementări asupra relațiilor civile constituite și desfășurate în cadrul raportului de locațiune, fapt pe care se construiește și consecutivitatea obiectivelor trasate în prezenta lucrare. Pe cale de consecință, direcțiile de cercetare au fost stabilite în funcție de necesitățile ce se impun în domeniul soluționării problematicii ce afectează cadrul juridic de reglementare a instituției locațiunii, conținut atât în Codul civil, cât și în cuprinsul legilor speciale. Prin urmare, finalitatea studiului țintește spre reconsiderarea unor norme ce au rămas nemodificate și după modernizarea Codului civil, dar care continuă să creeze impedimente în buna reglementare a raporturilor de locațiune.

Noutatea științifică a lucrării se face evidentă prin identificarea unor soluții distincte de eficientizare a mecanismului juridic care să asigure garantarea drepturilor subiecților implicați în raporturile de locațiune; recomandarea unor noi concepte ce vor sta la baza reglementării raporturilor de locațiune ce au ca obiect bunurile și serviciile aflate în gestiunea statului; introducerea în conținutul Codului civil a unor noi norme care să garanteze drepturile coproprietarilor la transmiterea în locațiune a bunurilor proprietate comună; formularea unor concepte și norme care să garanteze interesele locatarului în cazul exproprierii locatorului; înființarea unei platforme care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune

spațiu locativ; crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative.

Sinteza metodologiei de cercetare și justificare a metodelor de cercetare alese vizează spectrul larg de metode utilizate în materia cercetării, devenite cunoscute prin eficiența și rezultatul generat. Dintre acestea facem referire la:

- *metoda istorică*, (utilizată în examinarea evoluției reglementărilor, la nivel național și internațional, în materie de locațiune);
- *metoda sistemică*, ghidează consecutivitatea subiectelor analizate în conținutul lucrării, asigurând logica expunerii și accesibilitatea informației expuse;
- *metoda analizei*, este folosită pe larg în tot parcursul studierii materialelor ce conțin informații despre instituția locațiunii;
- *metoda sintezei*, face posibilă prezentarea încheată a ideilor și propunerilor novatoare în materia reglementării raporturilor de locațiune;
- *metoda comparativă*, este utilizată pe larg în procesul comparării legislației naționale cu cea internațională și cea unional europeană în domeniul reglementării raporturilor de locațiune;
- *metoda empirică*, este utilizată în tot parcursul cercetării și vizează analiza cadrului aplicativ al normelor în materie de locațiune, examinarea cazurilor din practica judecătorească a instanțelor naționale, cele internaționale, dar și practica CtEDO în materie.

Importanța teoretică și valoarea aplicativă a lucrării constă în identificarea naturii juridice a instituției locațiunii și fundamentarea științifică a regimului juridic aplicabil în procesul de constituire și desfășurare a raporturilor de locațiune; volumul impunător și conținutul materialului științific pus la dispoziția doctrinei autohtone în materia cercetării normelor ce reglementează raportul de locațiune.

Valoarea aplicativă a tezei se face remarcată prin diversitatea soluțiilor și recomandărilor înaintate, de mare utilitate practicienilor, precum și celor împuterniciți a aplica legea întru soluționarea litigiilor legate de încălcarea condițiilor executării contractului de locațiune. De asemenea, odată cu propunerile înaintate în planul modificărilor legislației în domeniu, sunt create condiții optime racordării legislației civile la standardele Unional Europene, capabile să asigure o satisfacție maximă a intereselor patrimoniale ale subiecților raportului de locațiune.

Sumarul compartimentelor. Structural, teza conține compartimente, cum ar fi: Introducerea, patru capitole, Concluzii și recomandări, Bibliografia din 159 de titluri, 162 de pagini text de bază, CV-ul autoarei și lista publicațiilor la tema tezei.

În Capitolul 1, cu genericul: **„Cadrul doctrinar în materia cercetării raporturilor de locațiune”**, sunt analizate materialele științifice publicate în Republica Moldova și cele din străinătate ce abordează tematica raporturilor de locațiune. În plan avansat, este examinată problematica actuală de constituire și desfășurare a raporturilor de locațiune. De asemenea, este relevată contribuția doctrinarilor autohtoni la dezvoltarea materiei ce abordează științific problematica reglementării raporturilor de locațiune.

O diversitate de idei și cercetări valoroase identificăm în doctrina internațională privind tema lucrării elaborate, în special, cele conținute în doctrina spațiului românesc, european, a țărilor din Comunitatea Statelor Independente.

Compartimentul întâi al lucrării conține analiza legislației internaționale în domeniul reglementării raporturilor de locațiune care include legislația statelor Uniunii Europene, dar și cele din Asia Centrală, cu o multitudine de norme similare legislației Republicii Moldova.

Capitolul 2, cu titlul: **„Conceptul general al locațiunii în calitate de instituție a dreptului civil”**, include materialul ce examinează istoricul evoluției reglementărilor în materie de locațiune; originea locațiunii și esența terminologiei utilizate. Compartimentul ce se referă la istoricul reglementărilor este secționat în subcompartimente ce vizează istoricul unor reglementări în materie de locațiune pe plan mondial și aspectul de reglementare a raporturilor de locațiune în anumite perioade ale dezvoltării legislației Republicii Moldova, precum și reglementarea raporturilor de locațiune în Codul civil modernizat.

Un aspect important abordat în același compartiment este cel al clarificării naturii juridice a locațiunii, în special a specificului folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune, fiind arătată și apartenența instituției locațiunii la categoria drepturilor patrimoniale.

Compartimentul în discuție se încheie cu explicarea necesității și utilității practice a locațiunii, în viața cotidiană, dar și în relațiile economice desfășurate pe teritoriul țării noastre.

Capitolul 3, cu denumirea: **„Contractul de locațiune - act juridic cu preponderentă utilizare în constituirea raporturilor de locațiune”**, începe de la caracteristica generală a contractului de locațiune, unde ne expunem asupra noțiunii și caracterelor juridice ale contractului de locațiune; condițiile de validitate ale contractului de locațiune; regimul juridic al executării obligațiilor născute din contractul de locațiune; regimul juridic al sublocațiunii și a cesiunii de locațiune; temeiurile și efectele încetării contractului de locațiune, precum și regimul juridic al prelungirii contractului de locațiune după încetare.

În acest compartiment al lucrării precizăm că raportul de locațiune se constituie în baza unui act juridic numit „contract de locațiune”, care reprezintă și esența întregii instituții a locațiunii cu varietățile sale (arendă, leasing, concesiune și alte raporturi translativ de folosință).

Din acest considerent am recurs la o asemenea structurare a lucrării, unde într-un prim compartiment să ne preocupăm de natura juridică a contractului de locațiune având ca obiect toate categoriile de bunuri, inclusiv cele cu destinație locativă, ca mai apoi, în compartimente separate, să analizăm varietățile locațiunii materializate prin contracte specifice (arenda - locațiunea bunurilor cu destinație agricolă; leasingul - locațiunea bunurilor procurate pentru locatar spre a i le vinde în rate; concesiunea - locațiunea bunurilor și serviciilor de interes public).

În Capitolul 4 al lucrării cu denumirea: „*Varietățile locațiunii și raporturile speciale de locațiune*”, ne preocupăm de analiza varietăților raportului de locațiune care include arenda, leasingul, concesiunea, precum și raporturile speciale de locațiune, cum ar fi: locațiunea fondului locativ; varietăți ale închirierii spațiului locativ privat; locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale, dar și locațiunea bunurilor publice neutilizate. Astfel, având în vedere specificul unor categorii de bunuri în privința cărora se încheie contractul de locațiune, statutul subiecților care se angajează în raportul de locațiune, destinația bunului închiriat sau necesitatea socială ce a determinat recurgerea la locațiune, a fost considerat că aceste raporturi de locațiune sunt speciale, fapt care ne impune și pe noi a le examina într-un capitol aparte, denumit - raporturi speciale de locațiune.

Acest compartiment conține informația ce indică asupra particularității raporturilor de locațiune care sunt determinate de categoria, destinația bunurilor închiriate, precum și de statutul subiecților părți la contract, fiind examinat specificul locațiunii fondului locativ, al locațiunii bunurilor domeniului public, al închirierii locuințelor cu destinație specială, al locațiunii în raporturile de muncă etc.

1. CADRUL DOCTRINAR

ÎN MATERIA CERCETĂRII RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE

1.1. Estimarea gradului de cercetare a raporturilor de locațiune la nivel național

Garantarea drepturilor și libertăților fundamentale ale subiecților angajați în raporturi de locațiune constituie o îndatorire a statului ce se realizează prin intermediul legislației civile. Pe această cale, Codul civil al Republicii Moldova stabilește un spectru larg de drepturi, dar, în același timp, și obligațiuni impuse părților ce formează raportul de locațiune. În pofida acestui fapt, deși în anul 2019 s-a produs o modernizare la Codul civil, problemele pe acest segment rămân a fi multe și diverse. Or, în pofida recentelor modificări operate la normele ce reglementează instituția locațiunii, astăzi mai constatăm anumite neclarități, lacune și concepte care fac anevoioasă funcționalitatea mecanismului juridic ce reglementează raporturile de locațiune în multe privințe. Totodată, garantarea drepturilor contractuale ale subiecților implicați în raporturi juridice de locațiune devine indispensabilă în contextul armonizării legislației noastre la standardele Uniunii Europene, precum și la cerințele zilelor în care trăim.

După cum este specific tehnicii și metodologiei cercetării științifice în domeniul dreptului, orice studiu începe de la examinarea doctrinei expuse anterior asupra aceleiași tematici, în scopul identificării direcțiilor de cercetare, a problematicii anterior sesizate de către cercetători, a sugestiilor, polemicilor, dar și a noilor perspective în care se încadrează studiul.

În mod evident, am respectat și noi această regulă, inițiind studiul de la etapa examinării doctrinei naționale în care se regăsește și problematica raporturilor de locațiune. Firesc este faptul că, în lucrările scrise pe aceeași temă, căutăm unele opinii asupra domeniului de referință, unele probleme deocamdată nesoluționate, precum și opinii dintre cele mai diverse ale autorilor care s-au preocupat în mod aprofundat de cercetarea raporturilor de locațiune reglementate de legislația națională.

Așadar, dintre autorii autohtoni care au avut ca temă de preocupare științifică raporturile de locațiune, în mod generalizat, dar și a contractului de locațiune, în mod particular, menționăm renumitul civilist **Gheorghe Chibac**. Împreună cu autorul **I. Malanciuc**, au descris în detaliu specificul raportului de locațiune, dar și a contractului prin care acesta se constituie, începând de la evaluarea trecutului istoric al reglementărilor în domeniu și finalizând cu efectele contractului de locațiune asupra dezvoltării economice a unei societăți. Astfel, lucrarea care conține tot acest material didactic este publicată în anul 2004, fiind cartea de căpătâi în procesul însușirii

reglementărilor în materie de locațiune. În mod evident, lucrarea conține și un spectru larg de abordări de natură științifică, încercând a fi scoase în evidență cele mai accentuate probleme ce afectează calitatea relațiilor contractuale constituite cu ocazia închirierii bunului altuia, dar unde identificăm și multe polemici, dezbateri și recomandări de îmbunătățire a cadrului normativ prin racordarea lui la principiile statului de drept, la specificul relațiilor de liber schimb, de concurență loială, precum și la bunele practici internaționale în materie de locațiune¹.

Contribuția autorului Gh. Chibac, la dezvoltarea cadrului doctrinar pe segmentul raporturilor de locațiune, continuă prin conținutul altor lucrări valoroase scrise cu ocazia elaborării materialului științifico-didactic pentru studenții facultății de drept, acolo unde descrie cu lux de amănunte natura juridică a contractului de locațiune, caracterele juridice și locul lui în rândul altor contracte speciale, precum și compară reglementările anterioare cu cele în vigoare².

Un alt autor care a dedicat o bună parte din munca sa cercetării raporturilor de locațiune este **Alexandru Secrieru**, care a fost interesat în permanență de evoluția reglementărilor în materie de locațiune, rezultatul eforturilor sale fiind reflectate în conținutul lucrării științifice cu genericul: *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*³.

Într-o altă lucrare de a sa⁴, autorul descrie rolul și locul contractului de locațiune a bunurilor imobile în circuitul civil, insistând a arăta că acesta este unul dintre contractele cele mai frecvent încheiate, iar relațiile de locațiune prin care se constituie, reprezintă catalizatorul dezvoltării sferei economice. În același context, autorul prezintă esența normelor ce reglementează raportul de locațiune având ca obiect bunurile imobile, care stimulează subiecții respectivului raport să contribuie la dezvoltarea economică a ramurii de prestare a serviciilor în Republica Moldova. Evident, suntem de acord cu autorul, având în vedere că activitatea de închiriere a bunurilor imobile, în special a spațiilor locative și comerciale, în toate țările dezvoltate și în toate timpurile a fost cea mai frecvent practică, mai ales în zonele urbane, acolo unde există o concentrație mare a populației venită din zonele rurale în căutarea unui post de muncă sau pentru a-și face studiile.

Cu o importantă contribuție, de dată recentă, în domeniul dezvoltării doctrinei naționale pe segmentul cercetării raporturilor de locațiune, se face remarcat și autorul **Grigore Ardelean**,

¹ CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă)*. Material didactic pentru studenții facultății de drept, Chișinău: USM, 2004, p. 4, 83 p. ISBN 978-9975-70-920-0.

² CHIBAC, G. ROBU, O. BRUMĂ, S., CHIBAC, N. *Drept civil. Contracte și succesiuni*. Chișinău: USM, 2019, p. 93. 427 p. ISBN 978-9975-53-356-0.

³ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

⁴ SECRIERU, Al. *Contractul de locațiune a bunurilor imobiliare: rolul lui și locul în circulația civilă a Republicii Moldova (aspecte de drept civil)*. În: Revista studii juridice universitare nr.3 – 4. Chișinău, 2018, p. 135. ISSN 1857-4122.

care cercetează în mod aprofundat problematica reglementărilor în materie de locațiune, admisă chiar odată cu modernizarea Codului civil.

De fapt, lucrările sale, ce au ca tematică raporturile de locațiune, sunt dintre cele mai diverse și numeroase. Domnia sa începe să examineze în amănunt domeniul de reglementare a locațiunii chiar de la conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune⁵, încercând să clarifice și să arate adevărata esență a fiecărui termen utilizat în materia locațiunii în general. Acest demers este determinat de haosul întâlnit în vorbirea curentă a populației, dar și a juriștilor chiar, atunci când se vorbește de arendarea spațiului locativ, spre exemplu, ori despre procurarea unui automobil în rate, acolo unde de fapt se desfășoară relații de leasing etc.

O altă lucrare, destul de importantă pentru doctrina moldavă, este cea prin care autorul cercetează natura juridică a contractului de locațiune, în calitatea sa de act juridic, care asistă la constituirea raporturilor de locațiune. Aici se polemizează intens asupra categoriei drepturilor din care face parte locațiunea, în contextul în care există păreri diferite ce privesc apartenența locațiunii, unii considerând că locațiunea este un drept real, în timp ce alții susțin că este un drept de creanță axat pe dreptul locatarului la folosința bunului altuia⁶.

Valoroase idei în privința îmbunătățirii cadrului juridic de reglementare a segmentului condițiilor de prelungire tacită a contractului de locațiune, identificăm într-o altă lucrare semnată de autorul Grigore Ardelean, acolo unde polemizează asupra inadmisibilității prelungirii contractului de locațiune pe o perioadă nedeterminată, atunci când părțile continuă să execute contractul și după momentul încetării lui⁷.

Mare importanță acordăm și lucrării semnate de același autor în vederea comparării legislației naționale cu cea a României în planul reglementării raporturilor de locațiune⁸, chestiune care ne ajută să înțelegem care este conceptul ce a stat la baza reglementării acestor categorii de raporturi de către statele europene, România fiind statul vecin cu cele mai multe tradiții comune în reglementare, dar care, în același timp, transpune de timpuriu directivele Uniunii Europene în toate sferele dreptului, inclusiv a celui privat.

Un alt autor, al cărui nume merită a fi menționat, este **Alexandru Guigov**, cel care a cercetat cu lux de amănunte natura juridică a contractului de locațiune, atât în conținutul tezei

⁵ ARDELEAN, Grigore. *Conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 1/2022, p. 5-16, ISSN 1811-0770.

⁶ ARDELEAN, Grigore. *Discuții cu privire la natura juridică a contractului de locațiune*. În: Revista legea și viața, Chișinău, nr. 01-02(361-362)2022, p. 50-56, ISSN 181-309x.

⁷ ARDELEAN, Grigore. *Posibile dificultăți generate de modul reglementării condițiilor de prelungire tacită a contractului de locațiune*. În: Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a Ministerului Afacerilor Interne al Republicii Moldova. nr.16/2022, p. 132-140.

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. ISSN 2393-3445.

sale de doctorat, cât și în alte lucrări de mare valoare ce abordează aceeași tematică. Una din ele care ne-a atras atenția este cea care prezintă aspecte precum încetarea contractului de locațiune⁹.

O altă lucrare importantă a autorului este cea care tratează domeniul locațiunii încheiate cu autoritățile publice de nivel local, subliniind necesitatea responsabilizării autorităților care transmit bunuri publice neutilizate, susținând că în practica judiciară sunt întâlnite un număr mare de litigii în care sunt implicate autoritățile publice locale cu privire la modul de transmitere în locațiune/arendă a bunurilor din domeniul public¹⁰.

De asemenea, valoroase contribuții la dezvoltarea doctrinei naționale, dar și a celei românești, aparțin autorului **Paul-Robert Titulescu** care, prin teza sa de doctorat, a recomandat legiuitorilor din ambele state o serie impunătoare de modificări și completări ale codurilor civile din țările vizate. Anume, autorul propune includerea în ambele coduri a dispozițiilor legale care să prevadă responsabilitatea pentru incendiu, în cazul în care proprietarul folosește și el o parte din bunul dat în locațiune¹¹.

Unul dintre importanții autori, care au cercetat îndeaproape raporturile de locațiune, este **Dorin Cimil**, cel care a plasat accentul mai mult pe raporturile de leasing ca varietate a locațiunii, venind cu semnificative recomandări în vederea perfecționării cadrului normativ în domeniu, dar și racordării la specificul instituției locațiunii¹². Mai mult, la acel moment, autorul recomanda legiuitorului român a se inspira, în unele privințe, din Codul civil al Republicii Moldova, atunci când se referea la durata maximă a contractului de locațiune, apreciind decizia legiuitorului moldav de a stabili o perioadă mai permisivă.

Cu importante contribuții la dezvoltarea cadrului doctrinar în materie de locațiune vine și autorul **Iurie Mihalache**, cercetând raportul de locațiune cu ocazia analizei particularităților leasingului în calitate de varietate a locațiunii, dar care, în ultimă instanță, recunoaște că contractul de leasing este un contract distinct (sui generis), având ca argument faptul că leasingul își are o reglementare proprie în legislația Republicii Moldova¹³. Evident, suntem de acord cu autorul în privința faptului că leasingul se constituie printr-un contract numit și reglementat distinct de cel al locațiunii, însă, până la urmă, leasingul ca și instituție este o varietate a

⁹ GUINOV, Al. *Unele aspecte privind încetarea contractului de locațiune*. În: Revista națională de drept, nr. 10. Chișinău, 2012, p. 50. ISSN 1811-0770.

¹⁰ GUIGOV, Alexandru, MEGHEREA, Snejana. *Aspecte cu privire la darea în locațiune a bunurilor domeniului public de către administrația publică locală*. În: Materiale conferinței științifico-practice internaționale cu genericul: Contribuția tinerilor cercetătorilor la dezvoltarea administrației publice, Chișinău, 2015, p. 251.

¹¹ TITULESCU, Paul-Robert. *Contractul de locațiune și varietăți ale acestuia*. Autoreferat al tezei de doctor în drept. Chișinău, 2009, p. 21. 24 p.

¹² CIMIL, D. *Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova*. În: Revista Națională de Drept, 2004, nr.6. ISSN 1811-0770

¹³ MIHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: Studia Universitatis Moldaviae, nr.3(63). Chișinău: 2013, p. 114, p. 112-120, ISSN 1814-3199.

locațiunii, adică tot o locațiune, dar care reprezintă un segment specific, fiind constituită pe calea contractului de leasing, așa cum se întâmplă și în cazul contractului de arendă. Deci, nu trebuie confundată instituția locațiunii cu actul juridic prin care se constituie raportul de locațiune, iar, de fiecare dată când unele relații de locațiune comportă un anumit specific, acestea sunt supuse reglementării printr-un contract aparte (de arendă, leasing sau concesiune) venind să asigure funcționalitatea locațiunii în condiții mai sofisticate. Or, după cum susține același autor, „leasingul este o operațiune complexă, fiind alcătuită din mai multe contracte de drept civil, precum vânzarea-cumpărarea, locațiunea, creditul bancar, asigurarea”¹⁴.

Autorul consacrat domeniului cercetării, în special, a raporturilor contractuale, este și **C. Martin**, fapt dovedit prin lucrările sale scrise pe această tematică¹⁵, în special, prin lucrarea de doctorat cu tema operațiunilor de leasing financiar.

Evident, leasingul este o varietate a locațiunii care se conduce de aceleași reguli, doar având specificul său, mai ales ce ține de aspectul financiar.

Domnia sa, a fost interesat de aspectul comparat al legislației Republicii Moldova cu cea a altor state pe segmentul ce reglementează leasingul financiar, iar rezultatul cercetării sale ne este de mare utilitate în demersul nostru științific, în principal, în partea lucrării ce examinează varietățile raportului de locațiune.

Un alt autor ce se face remarcant prin lucrările sale în domeniul cercetării raporturilor de locațiune este **Eugen Bejan**, preocupat în mod deosebit de formularea materialului didactic¹⁶ în materie contractuală, acolo unde pune accentul cel mai mult pe contractul de locațiune.

De fapt, mulți autori au fost preocupați de cercetarea raporturilor de locațiune, atunci când au scris manualele de drept civil, compartimentul contracte, destinat studenților facultății de drept, dar care au fost prevăzute și pentru studenții de la masterat, doctorat, practicieni și toate categoriile de subiecți interesați de domeniul dreptului.

Aici menționăm și pe autorul **Igor Trofimov** care a dedicat un compartiment și contractului de locațiune. În lucrarea sa, autorul susține că în categoria locațiunii de bunuri intră contractele de închiriere a locuinței, contractele de închiriere a bunurilor mobile (automobile, aparate de uz casnic), arenda, iar locațiunea de lucrări sau de servicii include în sine contractele de antrepriză, transport, prestări de servicii, depozit etc.¹⁷.

¹⁴ MIHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: *Studia Universitatis Moldaviae*, nr.3(63). Chișinău: 2013, p. 114, p. 112-120, ISSN 1814-3199

¹⁵ MARTIN, C. *Reglementarea juridică a operațiunilor de leasing financiar în Republica Moldova (aspecte comparate)*. Teză de doctor în drept. Specialitatea: 12.00.03. - Drept privat (drept civil). Chișinău, 2007.

¹⁶ CIMIL, D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris, 2014 p. 160. 370 p. ISBN 978-973-127-870-4.

¹⁷ TROFIMOV, I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău, 2012, p. 127. 256 p. ISBN 9975-935-51.

De asemenea, valoroase lucrări ce abordează și domeniul contractului de locațiune în contextul examinării tuturor contractelor speciale aparțin și colectivului de autori¹⁸ **Gh. Chibac, A. Băieșu, A. Rotari, O. Efrim**. Prin lucrarea lor comună, au reușit să pătrundă în cele mai sensibile puncte ale instituției locațiunii, examinând evoluția istorică, caracterele juridice, fiecare varietate a locațiunii în parte, făcând posibilă înțelegerea esenței locațiunii ca insituție a dreptului privat de generații întregi de juriști.

În conținutul lucrării, identificăm importante și vaste cercetări ale specificului contractului de locațiune, recomandări practice, precum și cele *de lege ferenda*.

Merite remarcabile în materia examinării contractului de locațiune, aparțin și autorului **Andrei Bloșenco**¹⁹, care s-a impus prin stilul aparte de cercetare a raporturilor de locațiune, în principal, asupra corectitudinii formulării contractului de locațiune, stabilirii drepturilor și obligațiilor contractuale, dar și stabilirii condițiilor de executare și încetare.

1.2. Analiza cadrului științifico-normativ internațional ce abordează regimul juridic al raporturilor de locațiune

1.2.1. Cadrul normativ internațional în domeniul reglementării raporturilor de locațiune

Inițierea unui studiu relevant în materia dreptului, credem că trebuie să înceapă de la consultarea cadrului legislativ asupra căruia urmează a se expune, iar pentru mai multă inspirație, urmează a se cerceta și cadrul legislativ internațional. Este și cazul raporturilor de locațiune, în privința cărora intenționăm a studia legislația altor state ce se bucură de experiență în reglementarea acestor categorii de raporturi, de tradiții și principii experimentate în timp, cizelate și adaptate permanent la condițiile dezvoltării economice și a societății în ansamblu.

Având în vedere vecinătatea țării noastre cu România, națiune cu care avem multe în comun, inclusiv pe segmentul de reglementare a raporturilor de drept privat, insistăm a începe studiul de la examinarea legislației acestei țări în planul reglementării raporturilor de locațiune, în speranța de a înțelege esența normelor ce se aplică în privința ghidării subiecților ce se angajează în raporturi de închiriere a diferitelor categorii de bunuri.

Așadar, primul lucru pe care îl vom face este cel al consultării noțiunii de locațiune, în scopul înțelegerii esenței acesteia și categoriei relațiilor asupra cărora se răsfrânge.

¹⁸ CHIBAC, Gh., BĂIEȘU, A., ROTARI, A., EFRIM, O. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Cartier, 2005, p. 237. 688 p. ISBN 9975-79-327-4.

¹⁹ BLOȘENCO, Andrei. *Drept civil. Partea specială*. Chișinău: Cartdidact, 2003. 280 p. ISBN 978-606-18-0687-4.

Deci, în temeiul art. 1777 din Codul civil al României²⁰, **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.

Prima noastră viziune asupra stilului de reglementare, adoptat de legiuitorul român la definirea locațiunii, este una pozitivă, de apreciere, în contextul în care acesta a ales un mod concis de explicare a esenței raportului de locațiune, ceea ce nu e specific și legislației noastre. Bunăoară, legiuitorul moldav definește, prin art. 1251 al Codului civil, **locațiunea** ca fiind acel 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. Da, înțelegem, în linii generale, că raportul de locațiune se constituie printr-un contract în baza căruia o parte ia în folosință bunul altuia, însă pentru ce era nevoie ca în textul noțiunii să fie incluse atâtea detalii despre bun (că trebuie să fie determinat individual), categoria folosinței (folosință temporară) sau chestiunea posesiei care, în principiu, sunt clare de la sine. După noi, noțiunea locațiunii dată în conținutul Codului civil al Republicii Moldova suferă de o anumită încărcătură expresivă, sintagme de prisos și fără mare utilitate cognitivă și aplicativă.

Un alt aspect destul de important ce îl identificăm în legislația României este cel al stabilirii exprese a condițiilor cu privire la exprimarea consimțământului părților la încheierea contractului de locațiune. Prin urmare, la art. 1781 C.civ. român, se spune că contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului. De aici, mai desprindem și ideea stabilirii prin normă a momentului încheierii valabile a contractului de locațiune, ceea ce nu e specific și pentru legislația Republicii Moldova.

În general, în privința obiectului locațiunii, constatăm că, la baza legislației României, este pus conceptul după care se distinge între „locațiunea lucrurilor” și „locațiunea lucrărilor”²¹.

Un mod aparte de reglementare se identifică și în privința termenului maxim al contractului de locațiune unde, potrivit legislației civile a României, este de 49 de ani, pe când legislația noastră prevede un termen mai mare, adică de 99 de ani. Prin urmare, nu prea am înțelege de ce legiuitorul român a stabilit un termen atât de restrâns, mai ales în cazul în care obiectul locațiunii nu este un bun de interes public, un teren sau alte categorii de bunuri ce prin natura lor ar afecta anumite interese. Mai mult, legislația României restrânge și termenul locațiunii în care părțile nu au arătat durata locațiunii.

În viziunea noastră, restrângerea termenului locațiunii ar prezenta anumite dezavantaje,

²⁰ Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.

²¹ HAMANGIU C., ROSETTI-BĂLĂNESCU I., BĂICOIANU, Al. *Drept civil. Contractele*. București: C.H.Beck, 2010, p. 223. 585 p. ISBN/ISSN: 973-655-215-2.

mai ales pentru locatar, în condițiile în care acesta are nevoie de mai multă stabilitate, permanență, încercând să evite strămutările frecvente dintr-o locuință în alta. De altfel, inconvenientele ar fi mai multe decât cele enunțate.

Cât privește prestația ce poate face obiectul chiriei, nu prevede expres conținutul plății, lăsând să se înțeleagă că acesta poate să constea doar în bani. Pe de altă parte, nici nu se interzice o altă modalitate de plată, bineînțeles, convenită de părți fie în bani, într-o prestație, serviciu sau un alt bun dat în folosință. Prin urmare, ne dăm seama de o anumită confuzie și nesiguranță în planul conținutului chiriei, atunci când legiuitorul moldav nu vine cu precizări, fapt care ne determină a-l analiza cu mai multă atenție în conținutul lucrării de doctorat.

Mai observăm, în legislația României, că legiuitorul oferă posibilitate locatorului să ceară executarea silită a plății chiriei, atunci când locatarul nu o face benevol, temei juridic constituind însuși contractul de locațiune (art. 1798 Cod civil român). Acest lucru merită aprecieri, fiind o sugestie și pentru legiuitorul nostru, în condițiile în care executarea silită a condițiilor contractului în baza unei decizii a instanței de judecată ar presupune cale mai lungă, de durată, cu cheltuieli și eforturi ce nu se justifică. Mai mult, evitarea căilor judiciare ar avantaja mai mult proprietarul, atunci când el nu va primi plata chiriei, aceasta fiind cea mai frecventă și posibilă pretenție de executat.

În același sens, după menționează autorul Emőd Veress²², reglementarea respectivă asigură protecția proprietarului, eliminând obligația de a parcurge prima etapă a procesului pentru obținerea unei hotărâri judecătorești, având posibilitatea de a recurge direct la executarea silită.

Fiind analizată, cu specială atenție, norma de la art. 1828 C.civ. al României, venim cu aprecierile de rigoare în privința acordării dreptului de preemțiune la închiriere locatorului ce a avut anterior încheiat un contract de locațiune asupra unui bun imobil.

După noi, acest drept ar fi necesar de prevăzut și în legislația Republicii Moldova, fiind un interes garantat al locatorului, dar și un avantaj pentru pentru locatar.

Un mod de abordare aparte, destul de benefic pentru locatar, atunci când va fi deranjat de reparațiile curente, este identificat în conținutul art. 1803 al Codului civil Român. Potrivit normei indicate, dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii, sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

²² VERESS, Emőd. *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*. În: Acta Universitatis Sapientiae, legal studies, nr. 4-2, Cluj Napoca, 2015, p. 258. ISSN 257-268.

În opinia noastră, punerea în sarcina locatorului a obligației de reparare a bunului dat în locațiune, de rând cu cea a suportării costului deranjului creat în timpul efectuării acestora, este destul de rațional și inspirat, în condițiile în care locatarul nu ar trebui să fie lipsit de confortul și utilitatea bunului pentru care plătește. Acest mod de abordare din partea legiuitorului român, merită a fi examinat în detaliu, atunci când vom discuta despre obligațiile ce-i revin locatorului în temeiul executării contractului de locațiune.

De altfel, aprecierile arătate anterior își găsesc susținere și în doctrina de specialitate, atunci când se susține că „legiuitorul reglementează această chestiune ca obligație a locatarului de a permite verificarea bunului din partea locatorului, precizându-se și limitele ultimului de efectuare a acestor intervenții, fiind legate de natura și destinația bunului dat în chirie”²³.

De asemenea, observăm că legislația României se mai particularizează, în materie de încetare a contractului de locațiune, prin faptul punerii la dispoziția locatorului a mai multor opțiuni, atunci când bunul este distrus parțial, acesta având posibilitatea de a alege între încetarea raportului contractual și reducerea chiriei, fapt destul de avantajos și echitabil pentru locatar.

În concluzie, analiza legislației române pe segmentul reglementării raporturilor de locațiune, ajungem să constatăm că aceasta este una destul de dezvoltată, cu norme capabile să acopere juridic diverse situații, cu inovații dintre cele mai actuale, fapt ce asigură o calitate înaltă și soluții raționale pentru toate părțile implicate în raport.

Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Italiei

Potrivit legislației civile italiene, contractul de locațiune (numit contract de închiriere), își are sediul reglementării în cuprinsul Cărtii a IV-a (despre obligații), Titlul III (contracte individuale), Secțiunea VI (contractul de închiriere).

Printre altele, după conceptul structurării și intitulării instituției locațiunii, în legislația italiană, aceasta poartă o denumire generică de „contract de închiriere”, fără a intitula altfel varietățile locațiunii, cum se întâmplă în legislația noastră (arendă - folosința terenurilor și bunurilor cu destinație agricolă; concesiune - folosința bunurilor domeniului public).

Astfel, varietățile locațiunii sunt denumite tot închiriere, doar cu includerea în sintagmă a categoriei obiectului închiriat. Spre exemplu, în loc de arendă se folosește termenul de „închiriere a fondurilor rustice”, în loc de locațiunea spațiului locativ, „închiriere a fondurilor urbane” etc.

²³ 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. ISSN 2393-3445.

Așadar, clarificând unele aspecte de ordin terminologic, urmează să trecem la conceptul definirii locațiunii în conținutul legislației civile italiene (art. 1571 CCI)²⁴, potrivit căruia **închirierea** este contractul cu care una dintre părți se obligă să lase pe cealaltă să se bucure de un bun mobil sau imobil pentru o perioadă de timp, contra unei anumite taxe.

Evident, după o scurtă analiză, nu identificăm o structură de concept diferită de legislația noastră și nici de cea a altor state, locațiunea fiind și pentru această țară o categorie de contract individual, așa cum îl califică legislația italiană, în baza căruia o parte cedează dreptul de folosință asupra bunului său în favoarea unei alte persoane pentru o anumită perioadă de timp.

Deci, contractul de închiriere vizează relația dintre locator și locatar constituită cu ocazia folosinței bunului celui dintâi contra obligației de plată a unei sume de bani din partea beneficiarului.

Un aspect important a fi studiat este și cel al categoriilor de bunuri ce fac obiectul locațiunii după legislația Italiei. Prin urmare, dreptul de folosință exercitat în baza contractului de închiriere se răsfrânge asupra majorității categoriilor de bunuri, începând de la bunurile mobile și imobile, continuând cu toate bunurile productive, incluzând chiar și animalele.

Astfel, deși nu găsim în calitate de obiect al locațiunii bunurile necorporale, așa cum se întâmplă în legislația noastră cu drepturile de proprietate intelectuală (transmise în baza contractului de licență), identificăm o categorie aparte, cum ar fi animalele care, deși nu sunt lucruri, pot fi transmise în folosința altuia printr-un contract de locațiune. De asemenea, observăm ca și categorie a obiectului locațiunii și anumite complexe întregi de bunuri, cum ar fi fondurile rustice, fermele, întreprinderile agricole, fondurile urbane etc.

După cum se cunoaște, legislația Republicii Moldova admite desfășurarea raporturilor de locațiune pentru o perioadă maximă de timp, care este de 99 de ani, iar în anumite cazuri speciale fiind stabilite și alte termene. Legislația Italiei, însă, prevede un alt termen maxim. Or, potrivit art. 1573 CCI, dacă legea nu prevede altfel, contractul de închiriere nu poate fi încheiat pentru o perioadă mai mare de treizeci de ani. Dacă în contract este prevăzută o perioadă mai lungă sau perpetuă, aceasta se reduce la 30 de ani.

Și totuși, perioada indicată poate fi mai mare sau mai mică în anumite situații concrete. În acest sens, potrivit art. 1574 CCI, atunci când părțile nu au stabilit durata contractului de închiriere, aceasta se înțelege că a fost convenită:

1) în cazul caselor fără mobilier sau spațiilor pentru exercitarea unei profesii, industrii sau meserii, pe o perioadă de un an, fără a aduce atingere uzanțelor locale;

²⁴ Codice Civile Italiano. Testo del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dalla Legge n. 41 2023.

2) în cazul camerelor sau apartamentelor mobilate, pe durata corespunzătoare unității de timp pentru care este proporțională chiria;

3) în cazul bunurilor mobile, pe durata corespunzătoare unității de timp căreia contraprestația îi este proporțională;

4) în cazul mobilierului furnizat de locator pentru mobilarea unui imobil din intravilan, pe durata închirierii imobilului propriu-zis.

În cazul închirierii caselor de locuit, legislația Italiei stabilește un termen maxim al contractului egal cu durata vieții chiriașului, chiar și pe o perioadă de doi ani de la moartea acestuia (art. 1607 CCI).

Acestea fiind arătate, în cele ce urmează, vom aborda și anumite chestiuni particulare în materia exercitării drepturilor și obligațiilor în contractul de locațiune.

Deci, în principiu, diferențe mari de reglementare a spectrului de drepturi și obligații, pe care le au părțile contractului de locațiune, nu identificăm în legislația Italiei, cu excepția următoarelor:

- în cazul în care defectele lucrului sau ale unei părți însemnate din acesta expun sănătatea chiriașului sau a familiei, sau a angajaților acestuia la un pericol grav, chiriașul poate obține rezilierea contractului, chiar dacă defectele i-au fost cunoscute (art. 1580 CCI);

- locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea contractului și în cazul în care viciile bunului au apărut în timpul executării contractului de închiriere (art. 1580 CCI);

- în cazul în care, în cursul contractului de închiriere, bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la încetarea contractului, locatarul trebuie să le tolereze chiar și atunci când acestea implică privarea de folosință a unei părți din lucrul închiriat. Dacă executarea reparațiilor continuă mai mult de o șesime din durata contractului de închiriere și, în orice caz, mai mult de douăzeci de zile, locatarul are dreptul la o reducere a plății, proporțională cu întreaga durată a reparațiilor. Indiferent de durata acesteia, în cazul în care executarea reparațiilor face nelocuibilă acea parte din imobil care este necesară pentru cazarea chiriașului și a familiei acestuia, chiriașul poate obține, după împrejurări, desfacerea contractului (art. 1580 CCI);

- locatarul este obligat să returneze bunurile mobile la locul unde i-au fost livrate.

Unele aspecte particulare legislației italiene le întâlnim și în materia răspunderii părților în contractul de închiriere. Astfel, de la bun început ținem să arătăm că legislația Italiei în materia responsabilizării este puțin mai rigidă în comparație cu cea a Republicii Moldova, în special față de locatar, acesta fiind obligat să răspundă, spre exemplu, și în cazul în care bunul închiriat este asigurat de către locator, evident în partea ce nu este acoperită de asigurare (art. 1589 CCI). De asemenea, chiriașul răspunde pentru distrugerile provocate de incendiul care vine

din partea bunului folosit de el (cazul locațiunii cu mai mulți locatari). Or, potrivit art. 1611 din Codul civil al Italiei (Incendiu într-o casă locuită de mai mulți chiriași), toți chiriașii răspund față de proprietar pentru paguba cauzată de incendiu, proporțional cu valoarea părții ocupate.

Dacă în casă locuiește și proprietarul, din suma datorată se scade o cotă corespunzătoare părții ocupate de acesta. Prevederea paragrafului precedent nu se aplică, dacă se dovedește că incendiul a izbucnit de la locuința unuia dintre chiriași, sau dacă unul dintre aceștia dovedește că incendiul nu ar fi putut demara din locuința acestuia.

În același timp, identificăm și o răspundere mai blândă față de locatar în cazul în care contractul de închiriere este pe un singur an, iar cel puțin jumătate din fructe s-au pierdut din greșeala sa, locatarul fiind scutit de plata unei părți din chirie, până la jumătate (art. 1636 CCI).

De asemenea, potrivit art. 1635 din Codul civil italian, în cazul în care, în perioada de închiriere convenită pe mai mulți ani, cel puțin jumătate din fructele unui an pier accidental, arendașul poate cere o reducere a chiriei, cu excepția cazului în care pierderea este compensată prin recolte anterioare.

În privința clauzelor de încetare a contractului, potrivit legislației italiene, contractul de locațiune fără termen nu poate înceta mai devreme de perioadele stabilite la art. 1574 CCI.

Un caz special de încetare a contractului de locațiune este cel al insolvenței chiriașului, în sensul că, potrivit art. 1626 din Codul civil al Italiei, contractul de închiriere se desface din cauza descalificării sau insolvenței chiriașului, cu excepția cazului în care locatorului i se oferă o garanție adecvată pentru îndeplinirea exactă a obligațiilor chiriașului.

În același timp, în legislația noastră nu găsim o condiție de rezoluțiune a locațiunii pe motivul că locatarul este insolubil, adică este în incapacitate de plată.

Un motiv interesant de încetare unilaterală a contractului de locațiune, în opinia noastră, fiind unul special, este cel ocazionat de transferul unui angajat bugetar din cadrul administrației publice într-o altă localitate.

În acest sens, potrivit art. 1613 CCI, angajații din administrația publică se pot retrage, în ciuda unui acord contrar, din contract în cazul unui transfer, cu condiția ca acest lucru să nu fi fost aranjat la cererea lui.

De asemenea, acest drept, despre care menționăm, se exercită prin anulare motivată, iar anularea, la rândulei, produce efecte din a doua lună următoare celei în care a avut loc anularea contractului de locațiune²⁵.

²⁵ EȘANU, O., ARDELEAN, G. *Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Republicii Moldova și a altor state europene*. În: Revista Supremația dreptului nr. 1/2024. p. 69-78. ISSN 2345-1971.

Examinarea contractului de locațiune după legislația Germaniei

Încercarea de a găsi în legislația civilă a Germaniei reglementări distincte asupra contractului de locațiune are ca rezultat identificarea unor mici și neesențiale diferențe de reglementare raportate la cadrul legislativ moldav în aceeași materie. Aceasta se întâmplă, deoarece în ultimele decenii legislația noastră a fost racordată masiv la cadrul de reglementare european, în special, în anul 2019, în contextul modernizării Codului civil.

Deci, contractul de locațiune, denumit în legislația civilă germană „contract de închiriere” își are sediul reglementărilor în Capitolul V (Contractul de închiriere), Subtitlul I (Dispoziții generale pentru închiriere), acesta demarând cu Secțiunea 535 (Conținutul și obligațiile principale ale contractului de închiriere)²⁶.

Cu toate că legiuitorul german nu dedică o normă aparte pentru definirea contractului de locațiune, totuși aceasta poate fi desprinsă din conținutul art. 535 CCG. Or, în general, această normă se referă succint la părțile contractului și obligațiile fiecăruia ce se impun a fi executate odată cu încheierea contractului. Potrivit normei, contractul de închiriere obligă locatorul să permită locatarului să folosească bunul închiriat pe perioada închirierii. Proprietarul trebuie să lase bunul închiriat într-o stare adecvată utilizării contractuale și trebuie să îl mențină în această stare pe perioada închirierii. El trebuie să suporte poverile care îi revin asupra proprietății închiriate. Chiriașul este obligat să plătească chiria convenită proprietarului.

Din conținutul respectivei norme, desprindem următoarea noțiune: **Contractul de locațiune** este acel contract în baza căruia locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului un bun, să-l mențină în stare de exploatare și să suporte poverile ce se impun proprietății sale, iar locatarul este obligat să plătească chirie.

În principal, obiectul contractului de locațiune, după legislația civilă germană, include toate categoriile de bunuri, însă la acestea se mai adaugă în mod expres și bunurile digitale. În acest sens, la art. 548a CCG se menționează că stipulările privind închirierea bunurilor se aplică în mod corespunzător și închirierii produselor digitale.

Ce e drept, în legislația noastră civilă, despre bunurile digitale se vorbește abia din 2019, atunci când are loc modernizarea Codului civil, însă nu putem spune că acestea nu puteau fi date în locațiune și până la această dată. Or, acestea nu sunt altceva decât bunuri ale proprietății intelectuale ce pot fi transmise în folosința altuia prin contract de licență.

²⁶ Codul civil german în varianta publicată la 2 ianuarie 2002 (BGBl. I p. 42, 2909; 2003 I p. 738), modificat ultima dată prin articolul 1 din legea din 14 martie 2023 (BGBl. 2023 I nr. 72) [citată 01.09.2024]. Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

Începând cu art. 569 a Codului civil german²⁷, identificăm condițiile ce se referă la rezilierea contractului de locațiune, unde găsim temeuri asemănătoare cu cele ale legislației moldave, în special cu cele prevăzute la art. 1281 alin. 3 CC, însă suplimentar se mai acordă dreptul locatorului de a rezilia contractul atunci, când locatarul nu a depus suma de garanție care este echivalentul dublei chirii lunare.

De asemenea, mai sunt prezente în legislația Germaniei și alte temeuri distincte de încetare a contractului de locațiune, pe care le vom prezenta în ordinea ce urmează:

- fiecare parte contractantă poate rezilia contractul de închiriere fără preaviz pentru un motiv întemeiat. Există un motiv important, dacă partea care reziliază, luând în considerare toate circumstanțele cazului individual, în special, o culpă a părților contractante și cântărind interesele ambelor părți, nu se poate aștepta în mod rezonabil să continue contractul de închiriere până la sfârșitul perioadei de preaviz sau până la rezilierea contractului de închiriere. Un motiv important există în special dacă:

➤ locatarului nu i se acordă utilizarea bunului închiriat, integral sau parțial, în timp util sau este retras din folosință;

➤ locatarul încalcă drepturile locatorului într-o măsură considerabilă, punând în pericol în mod semnificativ bunul închiriat prin neglijarea îngrijirii care îi revine sau lăsând-o unui terț fără autorizație;

➤ sau dacă chiriașul:

a) are întârziere la plata chiriei sau a unei părți din chirie pentru două perioade consecutive, sau

b) într-o perioadă care se întinde pe mai mult de două luni.

În primele două cazuri, rezilierea este exclusă dacă locatorul este plătit în avans.

Atunci când motivul rezilierii contractului îl constituie încălcarea unei obligații contractuale, rezilierea este permisă numai după expirarea fără succes a unui termen rezonabil stabilit pentru remediere.

În temeiul articolelor 536b și 536d, atunci când există o dispută cu privire la faptul dacă locatorul a transmis folosința bunului închiriat în timp util, sau a adus remedierea înainte de expirarea termenului prevăzut în acest scop, lui îi revine sarcina probei

Un alt temei al încetării contractului de locațiune este cel al încheierii lui pe o perioadă mai mare de 30 de ani, contrar termenului stabilit de lege.

²⁷ Codul civil german în varianta publicată la 2 ianuarie 2002 (BGBl. I p. 42, 2909; 2003 I p. 738), [citat 01.09.2024]. modificat ultima dată prin articolul 1 din legea din 14 martie 2023 (BGBl. 2023 I nr. 72) Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

În această situație, oricare dintre părțile contractante poate rezilia raportul de închiriere în mod unilateral cu termenul legal de preaviz, după ce au trecut 30 de ani de la punerea la dispoziție a bunului închiriat. Rezilierea nu este permisă, dacă contractul a fost încheiat pe durata vieții locatorului sau a locatarului (art. 544 CCG).

Contractul de locațiune în legislația Federației Ruse

Relațiile ce se constituie între persoane cu ocazia transmiterii unui bun în folosință temporară, în legislația Federației Ruse, sunt reglementate și constituite prin contract de arendă care se divide în funcție de categoria bunurilor transmise în folosință. Prin urmare, sediul juridic al acestui tip de contract îl constituie Secțiunea 34 din Codul civil al Federației Ruse, care cuprinde 6 paragrafe, incluzând articolele 606-670.

Respectiv, Paragraful I se referă la reglementările generale în materie de arendă, Paragraful II, la arenda bunurilor mobile în calitate de activitate comercială (прокат), paragraful III - arenda mijloacelor de transport, Paragraful IV - arenda construcțiilor, Paragraful V - arenda întreprinderii și Paragraful VI - arenda financiară (leasingul)²⁸.

Contractul de arendă este definit în conținutul art. 606 CCFR ca fiind acel contract în baza căruia locatorul (proprietarul) se obligă să furnizeze locatarului (chiriașului) proprietatea contra unei taxe pentru posesia și folosirea temporară sau pentru utilizare temporară.

În alin. (2) se precizează că fructele, produsele și veniturile obținute de chiriaș ca urmare a utilizării bunului închiriat în conformitate cu contractul sunt proprietatea acestuia.

Ca rezultat al analizei normei citate, nu întârziem să venim cu primele observații legate de conceptul locațiunii promovat de legislația rusă. Astfel, observăm că, în viziunea legiuitorului rus locațiunea este o închiriere a proprietății/patrimoniului unei persoane (имущественного найма), iar fructele, produsele și veniturile obținute de chiriaș devin proprietatea acestuia. Prin urmare, observăm că stilul acestei construcții juridice a locațiunii se aseamănă cu cel al uzufructului după legislația moldavă și cea a multor state, deoarece doar în cazul uzufructului are loc transmiterea conținutului proprietății cu drept de a culege fructele de către nudul proprietar întocmai ca și proprietarul, ceea ce nu trebuie să se întâmple în cazul locațiunii.

Examinând reglementările pe segmentul obiectului contractului de arendă în legislația Federației Ruse, constatăm că legiuitorul rus stabilește categoriile de bunuri ce pot forma obiectul contractului de locațiune, ce e drept, limitându-se doar la obiectul material (extrinsec) fără a include și spectrul de acțiuni pe care le implică contractul tot în forma obiectului său. Cu toate acestea, este de apreciat faptul că legiuitorul rus concretizează în conținutul Codului civil

²⁸ EȘANU, O. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: *Legea și viața*, nr. 4/2024, p. 146-152 ISSN 1810-309X.

categoria bunurilor ce pot fi date în locațiune, făcând referire și la faptul că pot exista anumite bunuri care nu pot fi date în locațiune, ceea ce nu o face și legiuitorul nostru. Or, considerăm că o armă nu poate fi dată în locațiune unei alte persoane care nu deține un drept de port armă sau un teren de importanță strategică etc.

Deci, potrivit art. 607 din Codul civil al Federației Ruse, în arendă pot fi date terenurile și alte obiecte naturale izolate, întreprinderile și alte ansambluri imobiliare, clădirile, structurile, echipamentele, vehiculele și alte lucruri care nu își pierd proprietățile naturale în timpul utilizării lor (lucruri neconsumabile).

În ce privește forma contractului de locațiune, cunoaștem că, potrivit legislației Republicii Moldova, contractul de locațiune se încheie în formă scrisă doar atunci când are ca obiect un bun imobil (art. 1252 CC). Ar reieși că pentru contractele ce au ca obiect bunuri mobile sau necorporale, contractul poate fi încheiat în formă verbală sau tacită chiar, ceea ce nu este specific și pentru legislația civilă a Federației Ruse. Or, potrivit art. 609 din CCFR, contractul de locațiune pe o perioadă mai mare de un an, iar dacă, cel puțin, una dintre părțile contractului este persoană juridică, indiferent de termen, trebuie încheiat în formă scrisă. De aici deducem că locațiunea bunurilor mobile încheiată pe o perioadă mai mare de un an se constituie, în tot cazul, prin înscris, iar în cazul în care o parte la contract deține statutul de persoană juridică, contractul se încheie în formă scrisă, indiferent de termenul acestuia.

Similar legislației noastre, legislația rusă impune încheierea contractelor de locațiune în formă scrisă, atunci când au ca obiect un bun imobil (art. 609 alin. (2) CCFR).

În plan general, legislația civilă a Federației Ruse nu stabilește un termen maxim raporturilor de locațiune, așa cum o face legiuitorul nostru (99 de ani) sau cel român (49 ani). Cu toate acestea, legislația rusă prevede posibilitatea stabilirii prin norme speciale a unor termene maxime ale locațiunii, în funcție de specificul ei sau categoria obiectului închiriat. În acest sens, potrivit art. 610 alin. (3) CCFR, legea poate stabili termene maxime (limită) ale contractului pentru anumite tipuri de închiriere, precum și pentru închirierea anumitor tipuri de proprietăți. În aceste cazuri, dacă termenul de închiriere nu este specificat în contract și niciuna dintre părți nu s-a retras din contract înainte de expirarea termenului stabilit de lege, contractul se reziliază la expirarea termenului.

În legislația Federației Ruse identificăm și o diversitate a măsurilor de responsabilizare a părților contractului de locațiune, în special, a locatorului, fapt pentru care a fost dedicat un întreg articol (art. 612 CCFR). Astfel, potrivit normei arătate, locatorul răspunde pentru viciile bunului închiriat care împiedică total sau parțial folosirea acestuia, chiar dacă nu avea cunoștință de aceste vicii în momentul încheierii contractului de închiriere.

Atunci când se constată astfel de vicii, chiriașul are dreptul, la alegerea sa:

- fie la înlăturarea gratuită a defectelor imobilului, fie la o reducere proporțională a chiriei, fie la rambursarea cheltuielilor acestora pentru înlăturarea defectelor imobilului;
- fie să rețină direct suma cheltuielilor efectuate de el pentru eliminarea acestor neajunsuri din chirie, anunțând în prealabil locatorul despre aceasta;
- fie la rezilierea anticipată a contractului.

Locatorul, înștiințat despre necesitatea înlăturării defectelor bunului pe cheltuiala locatarului, poate înlocui imediat bunul pus la dispoziție locatarului cu un alt bun similar în stare corespunzătoare, sau poate elimina defectele bunului pe contul său.

În cazul în care satisfacerea pretențiilor chiriașului sau deducerea de către acesta a cheltuielilor pentru eliminarea deficiențelor din chirie nu acoperă pierderile cauzate chiriașului, acesta are dreptul să ceară despăgubiri pentru partea neacoperită a pierderilor.

Locatorul nu este responsabil pentru neajunsurile bunului închiriat, care au fost precizate de acesta la încheierea contractului sau au fost cunoscute de chiriaș în prealabil, sau ar fi trebuit să le descopere în timpul inspecției imobilului sau la verificarea utilității acestuia la încheierea contractului sau transferarea proprietății în arendă²⁹.

În Ucraina, relațiile de locațiune sunt reglementate în conținutul Părții a II-a, art. 759, în Partea III - art. 760, Partea VI - art. 283 din Codul civil al Ucrainei. Prin aceste norme, Codul civil ucrainean stabilește dispoziții generale privind închirierea, precum și specificul reglementării raporturilor juridice de proprietate care apar între entitățile economice și sunt legate de încheierea, executarea și rezilierea contractelor de închiriere. Prin urmare, dacă acesta din urmă nu conține norme speciale, atunci se aplică dispozițiile corespunzătoare ale Comitetului Central al Ucrainei³⁰.

De asemenea, art. 287 din Codul civil al Ucrainei face trimitere la Legea cu privire la închirierea proprietății de stat și comunale, atunci când obiectul locațiunii îl constituie închirierea bunurilor care aparțin sectorului de stat al economiei sau sunt proprietate comună.

Specific legislației civile ucrainene este faptul că obiectul contractului de locațiune este privit aparte, atunci când e vorba de un imobil separat și o clădire. Prin urmare, din punctul de vedere al conținutului, contractul de închiriere a clădirii (structurii) este mai restrâns decât în cazul închirierii unui apartament, spre exemplu. De asemenea, deosebirea se referă și la obligația de înregistrare de stat a dreptului de folosire (închiriere) a unei clădiri sau a altor structuri

²⁹ Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [citat 02.03.2024]. Disponibil: <https://base.garant.ru/10164072/cc6198a1467ed82e>.

³⁰ Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV [citat 02.03.2024]. Disponibil: https://online.zakon.kz/Document?doc_id=30418568&pos=6;-106#pos=6;-106

capitale, părțile separate ale acestora, care nu este obligatorie, în comparație cu un bun separat, unde înregistrarea contractului este obligatorie.

Un alt specific al locațiunii reglementate de Codul civil al Ucrainei este cel al faptului că locatarul are posibilitatea nu numai de a obține proprietățile utile din proprietatea închiriată, ci și de a o deține, de a fi proprietarul titlului său întocmai ca și proprietarul, ceea ce ne duce la asemănarea locațiunii cu uzufructul, potrivit legislației noastre.

În Georgia, contractul de locațiune este reglementat în conținutul Părții a II-a din Codul civil georgian, începând cu art. 581, care definește locațiunea ca fiind *un contract în baza căruia locatorul este obligat să transfere locatarului anumite proprietăți în folosință temporară și să asigure, pe perioada închirierii, posibilitatea de a primi fructe dacă acestea sunt primite sub formă de venituri rezultate din menținerea corespunzătoare. Chiriașul este obligat să plătească proprietarului chiria convenită. Chiria poate fi determinată atât în bani, cât și în natură.*

Din primele analize nu prea găsim deosebiri de legislația noastră în ce privește definirea și natura juridică a contractului de locațiune, doar o chestiune este neclară, anume cea a faptului că chiriașul poate să culeagă fructele generate de bunul închiriat, fapt ce duce la o asemănare cu instituția uzufructului. Din alt unghi de vedere, presupunem că legiuitorul georgian s-a referit aici la cazul sublocațiunii, unde locatarul poate culege fructele generate de sublocațiune.

În rest, o altă particularitate a reglementării contractului de locațiune în legislația Georgiei o găsim în faptul că locațiunea terenurilor cuprinde și utilajul aflat pe el, precum și animalele ce viețuiesc în acesta, fiind astfel reglementată separat de locațiunea oricăror altor bunuri imobile, dar și de locațiunea terenurilor agricole. Or, acest lucru îl distingem din conținutul art. 583 din Codul civil al Georgiei, potrivit căruia *în cazul în care un teren este închiriat împreună cu inventarul, chiriașul este responsabil pentru întreținerea fiecărei părți a inventarului, iar potrivit alin. (2) chiriașul este obligat să compenseze pierderile de animale cuprinse în inventar, în ciuda administrării corecte a fermei*³¹.

În Republica Kazahstan, structura juridică a contractului de închiriere a proprietății este consacrată în Capitolul XXIX al Codului civil (art. 540-600), care se numește leasing (închiriere) al proprietății. Evident, legea civilă are în vedere, prin acest compartiment, prevederile generale în legătură cu acest tip de contract (art. 540-564), dar mai reglementează și caracteristicile anumitor tipuri de închiriere de proprietăți: leasing (art. 565-572), închirierea unei întreprinderi (arti. 573-580), închiriere de clădiri și structuri (art. 581-584).

³¹ Гражданский кодекс Республики Армения НО-239 от 10.08.1998. ОБМИД РА 1998.08.10/18(51). [citat 02.03.2024]. Disponibil: http://www.parliament.am/law_docs/050598HO239rus.html?lang=rus.

În legătură cu un contract de închiriere a proprietății, doctrina civilă a Kazahstanului a identificat întotdeauna mai multe probleme - cheie, și anume: natura proprietății, trăsăturile distinctive ale dreptului chiriei față de titularul dreptului de proprietate, termenele esențiale ale raportului de locațiune și altele.

Ce este specific legislației civile a Kazahstanului, faptul că aici se reglementează și locațiunea întreprinderii în mod separat. Astfel, potrivit art. 119 CCK, în baza unui contract de închiriere a întreprinderii, locatorul se obligă să furnizeze locatarului o taxă pentru deținerea și utilizarea temporară a întreprinderii ca complex imobiliar, inclusiv dreptul la un nume de companie și (sau) denumire comercială a întreprinderii, drepturilor de autor, dreptul la marca comercială protejată, precum și la alte drepturi exclusive prevăzute în contract³².

Specific pentru legislația Uzbekistanului este faptul că în textul normei civile sunt indicate toate bunurile ce pot face obiectul contractului de locațiune. Astfel, potrivit art. 3 din Legea cu privire la arendă, obiectele relațiilor de închiriere pot fi:

- întreprinderi, industrii individuale, ateliere, ferme, alte divizii, organizații;
- clădiri individuale, structuri, echipamente, vehicule, inventar, unelte și alte bunuri materiale;
- teren (terenul agricol este concesionat numai pentru producția agricolă) și alte resurse naturale³³.

Mai mult, actele legislative ale Republicii Uzbekistan stabilesc tipuri (grupuri) de întreprinderi, organizații, tipuri de proprietăți și resurse naturale, a căror închiriere nu este permisă.

O altă particularitate constă în aceea că legea enumeră toți subiecții ce pot deveni părți la contractul de locațiune. Respectiv, potrivit art. 4 alin. (2) din aceeași Lege, chiriașii pot fi persoane juridice și persoane fizice, *inclusiv asociații în participațiune, asociații și organizații internaționale, cu participarea persoanelor juridice ex-sovietice și străine, precum și state străine și organizații internaționale. Subiecții raporturilor de închiriere.*

În opinia noastră, o asemenea enumerare este de prisos, deoarece ar exclude, din întâmplare, anumite categorii de persoane care, în lipsa nominalizării lor în textul legii, nu s-ar califica pentru titlul de locatar - parte la contractul de locațiune. Or, textul legii trebuie să fie cât mai laconic posibil, dar care să exprime, în același timp, întregul sens al domeniului reglementat, fără a lăsa loc de interpretare.

³² EȘANU, O. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: Legea și viața, nr. 4:2024, p. 146-152 ISSN 1810-309X.

³³ Закон Республики Узбекистан об аренде [citat: 01.03.2025]. Disponibil: <https://lex.uz/acts/112910>.

Un specific aparte al reglementării contractului de locațiune întâlnim în *legislația Armeniei* unde, spre exemplu, la răspundere contractuală, ce are ca sancțiune rezilierea contractului, poate fi tras locatarul pentru fapta altuia, chestiune prevăzută expre de legea civilă. Astfel, potrivit art. 612 din Codul civil al Armeniei, la cererea locatorului, contractul de închiriere pentru spații de locuit poate fi reziliat în instanță, dacă:

1) chiriașul nu a plătit chiria pentru imobilul de locuit de mai mult de două luni după împlinirea perioadei prevăzute de contract;

2) chiriașul sau *alți cetățeni pentru a căror acțiuni este răspunzător* au distrus sau deteriorat spațiile de locuit³⁴.

O altă reglementare deosebită e cea prin care se împuternicește o altă persoană decât chiriașul care locuiește în imobil să poată permite accesul altor persoane. Or, potrivit reglementărilor, chiriașul și *cetățenii care locuiesc permanent cu acesta*, de comun acord, au dreptul de a permite rezidenților temporari să locuiască în spații rezidențiale în mod gratuit³⁵.

În opinia noastră, exprimată și cu ocazia scrierii altor lucrări, acest stil de reglementare vine să facă confuzia, între locațiune și abitație care, în genere, este un drept real limitat și nu se confundă cu instituția locațiunii³⁶.

1.2.2. Doctrina internațională în materia cercetării raporturilor de locațiune

Un aspect relevant în realizarea studiului asupra raporturilor de locațiune este cel al examinării cadrului doctrinar străin pe același segment, intenționând a găsi valoroase teze și opinii cu privire la conceptul reglementării unor asemenea categorii de raporturi. În mod evident, vom începe cu studierea doctrinei române, deoarece reglementările actuale, mai ales după modernizarea Codului civil al Republicii Moldova, sunt destul de asemănătoare cu cele din Codul civil al României, iar acestea sunt racordate la standardele Unional Europene de multă vreme, mai fiind și experimentate în timp, dar și mai aproape de stilul adoptat de legiuitorul nostru după anii 1990 în reglementarea raporturilor de drept privat.

Deci, dintre autorii români care au fost preocupați în mod special de raporturile de locațiune prin cercetările lor, menționăm pe **C. Hangeanu**, cel care a oferit soluții inovatoare pentru revizuirea conceptului de reglementare a relațiilor legate de închirierea bunului altuia³⁷.

³⁴ Гражданский кодекс Республики Армения НО-239 от 10.08.1998. ОБМИД РА 1998.08.10 18(51).

³⁵ Аренда помещения в Армении[citat: 02.03.2024]. Disponibil: <https://ksoors.org/arenda-pomeshheniya-v-armeni>

³⁶ EȘANU, O. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: Legea și viața, nr. 4:2024, p. 146-152 ISSN 1810-309X.

În pofida faptului că sunt într-un număr mic lucrările sale ce abordează nemijlocit instituția locațiunii, cercetătorul reușește să pătrundă în esența problematicii pe care o ridică această categorie de raport, venind cu un șir de concepte noi care să reducă din consecințele imperfecțiunii legii civile în acest compartiment. De asemenea, în lucrarea sa găsim inedite propuneri *de lege ferenda* pe care le putem prelua, dezvolta și adapta la cadrul legislativ al țării noastre, evident, în urma unei cercetări minuțioase ce se impune în textul ce urmează.

Un alt doctrinar român care a cercetat raporturile de locațiune, este **A. Tabacu**. Autorul a ținut să atragă atenția asupra locațiunii spațiilor locative, dat fiind faptul că acestea sunt cel mai frecvent închiriate în România³⁸, dar și în întreaga lume, fenomen determinat de valoarea crescută a acestor categorii de bunuri, precum și de sedentarismul spre care se îndreaptă omenirea în ultimele decenii.

Într-adevăr, imposibilitatea procurării unei locuințe, schimbarea frecventă a locului de muncă, călătoriile în diferite zone ale țării sau în afara ei, studiile superioare ce se desfășoară doar în marile orașe, sunt cauze ce au determinat necesitatea recurgerii la încheierea contractelor de locațiune. Din acest considerent, locațiunea spațiilor locative este cea mai sensibilă parte a întregii instituții, solicitând un efort considerabil din partea științei, respectiv, a legiuitorului de a oferi subiecților beneficiar norme clare, cuprinzătoare și ușor de aplicat.

Cercetări valoroase în materia locațiunii întâlnim și în conținutul lucrărilor semnate de autoarea **Ioana Nicolae**³⁹, cea care a dat nuanță domeniului științific preocupat de cercetarea raporturilor de locațiune, prin sugestiile de înăsprire a responsabilității părților la contractul de locațiune. Domnia sa își întemeiază poziția pe ideea că evitarea litigiilor, dar și asigurarea unei bune desfășurări a relațiilor contractuale, este posibilă doar prin respectarea cu strictețe a condițiilor contractului, fiind conștientizată de părți, faptul că ignorarea prevederilor contractuale atrage sancțiuni civile destul de deranjante pentru partea vinovată.

În mod evident, suntem de acord cu autoarea, fiind convinși de faptul că stabilirea unor sancțiuni specifice pentru părțile contractului de locațiune nu au decât să prevină abuzul din partea acestora, iar pe cale de consecință, să fie asigurată o mai bună executare a condițiilor sale.

Lucrări importante, ce conțin informații despre aspectul reglementării contractului de locațiune, aparțin autorilor români, precum Ilie Urs, Florin Moțiu, Ioan Popa, Gabriel Boroș și

³⁷ HAGEANU, C. *Închirierea bunului altuia*. În: Acta Universitatis Lucian Blaga, nr. 1-2/2003, p. 46. ISSN 1582-4608/12.

³⁸ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 55. 368. ISBN 973-7614-12-7.

³⁹ NICOLAE, Ioana. *Despre contractul de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 6, București 2018, p. 15-22. ISSN 2393-3445.

Marius Mureșan, care au tratat diverse problematici cu ocazia scrierii cursurilor universitare la disciplina de Drept civil, compartimentul contracte.

Într-o lucrare a sa, autorul **Ilie Urs**, atunci când analizează natura juridică a obligațiilor locatorului, susține că „acesta este obligat la plata de daune-interese, pentru acoperirea daunelor suferite de locatar, indiferent dacă a cunoscut sau nu cauza evicțiunii la data încheierii contractului și chiar dacă această cauză survine ulterior încheierii contractului de locațiune”⁴⁰.

După noi, această impunitate față de locator este una rațională și justificată de interesul apărat al locatorului contra oricărei evicțiuni, iar responsabilizarea locatorului, în asemenea caz, nu are decât să asigure evitarea unor prejudicii, dar și ordonarea locatorului, implicarea lui în garantarea locatarului contra evicțiunii cunoscute sau celei posibile.

Autorului **Ioan Popa** îi revine o însemnată contribuție la dezvoltarea cadrului doctrinar românesc ce abordează problematica raportului de locațiune. Acesta se impune prin lucrarea sa de dată recentă (2020), în care examinează, după un plan bine chibzuit, contractele care asigură folosința bunurilor. În abordarea subiectului ce vizează raporturile de locațiune, autorul începe de la ideea că asigurarea folosinței bunurilor a dobândit o importanță economică deosebită, astfel încât „tehnica” asigurării acestei folosințe s-a perfecționat continuu. De la închirierea bunurilor mobile la cele imobile, a locuințelor, a fondurilor agricole, a bunurilor corporale, a vehiculelor până la închirierea materialelor sportive, a utilajelor pentru lucrările publice, containerele, contractele care asigură folosința lucrurilor s-au diversificat într-un ritm susținut⁴¹.

Marius Mureșan este un alt autor român care a dedicat o bună parte din activitatea sa științifică și didactică⁴² promovării raporturilor de locațiune, încercând de fiecare dată să identifice cele mai stringente probleme ce afectează buna desfășurare a relațiilor constituite odată cu închirierea bunurilor și a serviciilor de orice fel. Domnia sa a reușit, prin lucrările sale, acolo unde descrie toate contractele civile, să arate prioritatea și complexitatea raporturilor de locațiune, atât în viața cotidiană, cât și în sfera economică a statului, venind cu soluții dintre cele mai diverse destinate îmbunătățirii cadrului juridic de reglementare.

Cu o remarcabilă contribuție la dezvoltarea științei dreptului privat se impune și autorul **Florin Moțiu**. În lucrarea sa, unde descrie specificul relațiilor de locațiune asupra membrilor familiei locatarului, dumnealui atrage atenția la faptul că pierderea, din orice cauză, a dreptului de folosință asupra locuinței de către titularul contractului de închiriere, în speță de către fosta soție a pârâtului, care a părăsit locuința, nu atrage pierderea acestui drept și de către ceilalți

⁴⁰ URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2015, p. 22. ISBN 978-606-673-740-1

⁴¹ POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 37. 764 p. 978-606-390-5-339.

⁴² MUREȘAN, M. *Drept civil. Contracte speciale. Curs universitar*. Cluj-Napoca: Cordial Lex, 1999, p. 178.

membri ai familiei, care continuă raportul de locațiune, în baza drepturilor lor proprii de locatari, modificându-se numai conținutul contractului în raport cu membrii rămași ai familiei⁴³.

În mod evident, observăm că autorul încearcă să protejeze interesele familiei locatarului, însă este esențial de concretizat calitatea lor în raportul de locațiune constituit de acesta. Dacă membrii familiei sunt prevăzuți în contract ca persoane beneficiare de locuință, atunci ei vor fi protejați, iar în cazul în care nu vor exista stipulări exprese în această privință, mai ales dacă ceilalți membri au apărut ulterior constituirii raportului de locațiune, credem că nu vor avea nici un drept garantat asupra imobilului ce face obiectul locațiunii.

Unul dintre cele mai relevante studii ale practicii judiciare în materie de locațiune aparține autoarei **Luminița Cristina Stoica**, în care sunt prezentate spețe din cele mai diverse și care vizează absolut toate etapele încheierii, executării și încetării raporturilor de locațiune⁴⁴.

Doctrina franceză, pe lângă toate problemele ce le sesizează în materia reglementării raporturilor de locațiune, înregistrează multă polemică în jurul protecției intereselor coproprietarilor bunului care se transmite în locațiune.

Unul dintre promotorii intereselor coproprietarilor în materie de locațiune este **A. Benabent** care propune a se recurge la obligarea în justiție a coproprietarului care refuză locațiunea la a recunoaște încheierea actului, motivul acțiunii fiind dat de interesul comun al tuturor copătașilor de a închiria bunul⁴⁵.

O diversitate mare de abordări doctrinare întâlnim în doctrina franceză și asupra problematicii temeiurilor de încetare a raporturilor de locațiune, în special, atunci când părțile continuă în mod tacit executarea condițiilor contractuale. În acest sens, autorul francez **Azema G. Baux** susține că soarta contractului nu poate fi anticipată, existența și continuarea efectelor sale depind uneori de hazardul sau voința părților, care prin atitudinea lor corectă sau dimpotrivă culpabilă determină sfârșitul raportului juridic dintre ei⁴⁶.

În rest, legislația franceză în domeniul reglementării raporturilor de locațiune se aseamănă întru multe cu legislația noastră, având în vedere că legiuitorul nostru, de alungul timpului, s-a inspirat din Codul civil român, iar acesta din cel francez. Prin urmare, și problemele abordate de doctrina tuturor acestor state au puncte de tangență accentuate, evident, cu un mic

⁴³ MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 165. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-0.

⁴⁴ STOICA, L-C. *Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza. Practică judiciară*. București: Hamangiu, 2010. 350 p. ISBN 978-606-522-272-4.

⁴⁵ BENABENT, A. *Droit civil. Les contrats speciaux civils et commerciaux*. Paris, 1998, p. 222. 704 p. 978-2275042404.

⁴⁶ AZEMA, G. *Baux d'habitation. Droit commun - loi de 1948*. Paris: HLM, 1996, p. 177. 232 p. 978-2714430588.

specific pentru fiecare în parte, determinat de legislația specială ce se preocupă de domenii aparte ale locațiunii.

Doctrina germană, este puternic influențată de abordările ce pun accentul pe aspectul economic al locațiunii, chestiune care se trage din trecutul istoric al acestui stat. Or, închirierea bunurilor este specifică Germaniei datorită migrației care s-a produs în secolele XI-XII, dar și a faptului că majoritatea proprietăților aparțineau bisericii, iar acestea nu aveau dreptul să le înstrăineze, ceea ce a determinat a le valorifica prin darea lor în folosință. De asemenea, în acea perioadă, s-a dezvoltat mult instituția locațiunii în Germania, deoarece dogmele bisericești susțineau că fiecare trebuie să facă evlavie prin a da casele lor în proprietatea bisericii⁴⁷. Prin urmare, casele transmise în proprietatea bisericii rămăneau totuși în folosința foștilor proprietari contra plată. Un exemplu este fapta canonicului Almerich care a plătit mănăstirii din Köln o dobândă anuală de jumătate de marcă pentru folosirea casei pe care o dăduse mănăstirii⁴⁸.

Specific doctrinei germane mai este și faptul că polemicile adesea se rotesc în jurul obligațiilor pe care le are locatorul, fiind considerat și beneficiar pecuniar al raportului de locațiune. De altfel, chiar prin definirea legală a contractului de locațiune, accentul se pune pe proprietatul bunului transmis în locațiune. Astfel, potrivit art. 535 Codul civil al Germaniei, contractul de locațiune este definit ca acel contract ce obligă proprietarul să permită chiriașului să folosească proprietatea închiriată pe perioada închirierii⁴⁹.

Doctrina spaniolă, la fel ca și cea germană, dă prioritate locatarului în schimbul împovărării prin obligații a locatorului, iar această idee, ce a stat la baza reglementării raporturilor de locațiune, are o geneză istorică promovată încă de prin anii 1610. Or, după cum susține autoarea **Cristina Argelich Comelles**, prima regulă privind închirierea locuințelor a fost „Privilegiul pentru Villa de Madrid asupra închirierii caselor”, acordat la Lerma la 8 mai 1610. Actul prevedea un privilegiu pentru locatar, și anume, în cazul în care expira termenul contractului de locațiune, acesta avea la dispoziție patruzeci de zile pentru a-și găsi o nouă locuință⁵⁰.

⁴⁷ SCHULIN, P. *Zur Geschichte der mittel alter lichen Miete in westund süd deutschen Städten*. [citat 03.02.2024]. Disponibil:[https://ia800708.us.archive.org/view_archive.php?archive=/28 items/crossref-pre-1923-scholarly-works](https://ia800708.us.archive.org/view_archive.php?archive=/28%20items/crossref-pre-1923-scholarly-works).

⁴⁸ Urkundenbuch für die Geschichte des Niederrheins, 1840 ff. I Nr. 192. [citat 01.02.2023]. Disponibil: <https://digitale-sammlungen.ulb.uni-bonn.de/content/titleinfo/16024>.

⁴⁹ Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. [online]. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22. [citat: 03.12.2024]. Februar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51). Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

⁵⁰ COMELLES, Cristina Argelich. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: SLHR, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.

Doctrina rusă, cunoaște o diversitate largă de cercetări în materia raporturilor de locațiune, fapt determinat de necesitatea economică a instituției locațiunii, dar și de numărul mare al savanților, dintre care o bună parte sunt interesați de domeniul dreptului privat.

De altfel, după cum se știe, legislația rusă nu face distincție între locațiune și varietățile acesteia, cum ar fi arenda sau concesiunea. Cu toate acestea, leasingul constituie un subiect mult discutat în doctrina rusă, în principal, atunci când vine vorba de natura juridică a apartenenței acestei instituții.

Așadar, în doctrina rusă există o diversitate de opinii cu privire la natura juridică a contractului de leasing. În acest sens, autorii **V. Vitreanski**⁵¹ și **Iu. Serkova**,⁵² susțin că contractul de leasing reprezintă o categorie a contractului de locațiune. Diametral opus, alți specialiști, cum ar fi **I. Rešetnik**⁵³, **Iu. Haritonova**⁵⁴ ș.a., consideră că contractul de leasing este un contract de sine stătător. Ei susțin imposibilitatea de a atribui leasingul la locațiune, din cauza multiplelor deosebiri care există între conținutul acestor două contracte⁵⁵.

Cu unele contribuții la dezvoltarea doctrinei ruse, pe segmentul abordării instituției locațiunii, se face remarcată și autoarea **A.P. Sergheeva**, subliniind într-o lucrare de a sa pe tema evoluției istorice a locațiunii că prima mențiune despre locațiune se identifică chiar în conținutul celei mai vechi opere legislative (Codul lui Hamurabi - regele Babilonului care a dominat între anii 1792 - 1749 î.e.n.)⁵⁶.

Potrivit doctrinei ucrainene, atunci când analizăm unele caractere juridice ale contractului de locațiune, constatăm că contractul de închiriere a unui imobil este consensual, întrucât se consideră a fi încheiat din momentul în care părțile ajung la un acord asupra tuturor condițiilor esențiale. În concret, prin art. 640 din Codul civil al Ucrainei se instituie prezumția de consensualitate a acordului. Consacrarea acestei prezumții în legislație se explică prin faptul că acordul este o condiție obligatorie pentru încheierea unui contract, iar transferul unui lucru îl completează și este necesar doar pentru anumite tipuri de contracte. Prin urmare, în cazul în care

⁵¹ БРАГИНСКИЙ, М.И., ВИТЯНСКИЙ, В.В. *Договорное право. Книга вторая*. Москва: Статут, 2004. с.616. 970 с. 978-5-8354-0869-6.

⁵² СЕРКОВА, Ю.А. *Договор лизинга по российскому и зарубежному праву* /Дисс. канд. юрид. наук, 2002. р. 61. [citat 13.07.2024].Disponibil: <https://www.dissercat.com/content/dogovor-lizinga-po-rossiiskomu-i-zarubezhnomu-pravu>.

⁵³ РЕШЕТНИК, И.А. *Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации*. Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 1998, р.152; ХАРИТОНОВА, Ю.С. *Юридическая природа договора финансовой аренды (лизинга)*. Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 2001, р.131.

⁵⁴ ХАРИТОНОВА, Ю. *Особенности аренды нежилого помещения*. În: Арбитражный и гражданский процесс. No 11, Москва, 2006. с. 25-30.

⁵⁵ МИHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: Studia Universitatis Moldaviae, nr.3(63). Chișinău: 2013, р. 115, р. 112-120, ISSN 1814-3199

⁵⁶ СЕРГЕЕВА, А.П. ТОЛСТОГО, Ю.К. *Гражданское право. Учебник*. Москва: Проспект, 1998, с. 141. 880 с. ISBN 978-5-392-30496-7.

în contractul de închiriere a imobilului nu se precizează natura acestuia (reală sau consensuală), potrivit opiniei **M.I. Braginsky**, există o prezumție a consensualității sale⁵⁷.

De cealaltă parte, legislația Republicii Moldova nu instituie expres o asemenea condiție de consensualitate, mai ales în cazul contractelor de locațiune ce au ca obiect un bun imobil, acesta fiind necesar a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, evident dacă durata locațiunii este de peste 3 ani de zile.

După cum susține autorul **M. Bulekov**, specific legislației civile ucrainene este faptul că obiectul contractului de locațiune este privit aparte, atunci când este vorba de un imobil separat și o clădire. Prin urmare, din punctul de vedere al conținutului, contractul de închiriere a clădirii (structurii) este mai restrâns decât în cazul închirierii unui apartament, spre exemplu. De asemenea, deosebirea privește și obligația de înregistrare de stat a dreptului de folosire (închirierea) a unei clădiri sau a altor structuri capitale, părțile separate ale acestora, care nu este obligatorie, în comparație cu un bun separat, unde înregistrarea contractului este obligatorie⁵⁸.

Un alt specific al locațiunii reglementate de Codul civil al Ucrainei, în opinia autoarei Iu. Haritonova, este cel al faptului că locatarul are posibilitatea nu numai de a obține proprietățile utile din proprietatea închiriată, ci și de a o deține, de a fi proprietarul titlului său întocmai ca și proprietarul⁵⁹, ceea ce ne duce la asemănarea locațiunii cu uzufructul, potrivit legislației noastre.

1.3. Concluzii la Capitolul 1

În urma unei complexe examinări a situației existente, la începutul scrierii prezentei lucrări, atât în plan doctrinar, cât și în cel al reglementării raporturilor de locațiune, reușim să constatăm următoarele aspecte relevante studiului:

1. Preocupările cercetătorilor în materie de locațiune s-au axat, în toate timpurile și etapele de dezvoltare ale societății, pe ideea asigurării fundamentului științific al reglementării relațiilor civile contractuale, oferind părților prioritatea deciderii asupra modului de valorificare a bunurilor ce constituie un surplus patrimonial, contra unui avantaj de natură financiară.

2. Doctrina internațională abundă în lucrări ce oferă o mare diversitate de polemici, opinii și dezbateri în materia cercetării raporturilor de locațiune, în timp ce doctrina națională

⁵⁷ БРАГИНСКИЙ, М.И, ВИТРЯНСКИЙ. В.В. *Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества*, М.: Статут, 2000. с. 363; 800 с. ISBN 5-8354-0024-1.

⁵⁸ БУЛЕКОВ, М. *Договор аренды здания и сооружений*. În: Финансовая Россия, Москва, 1997, No 18. с. 15-17. p. 16.

⁵⁹ ХАРИТОНОВА Ю. *Особенности аренды нежилого помещения*. În: Арбитражный и гражданский процесс. 2006. No 11. с. 25-30.

rămâne a fi mai reticentă în cercetarea instituției locațiunii, în multe privințe fiind controversată sau influențată de ideologiile legislative ale statelor ce au guvernat în acest teritoriu.

3. Legislația europeană, cea care promovează sistemul dreptului anglo-saxon, precum și cea din zona Asiei Centrale, se caracterizează printr-o mare flexibilitate a raporturilor de locațiune, oscilând între garantarea interesului economico-financiar și cel social-locativ.

4. Cadrul legislativ actual, care reglementează relațiile de locațiune constituite pe teritoriul Republicii Moldova, reflectă o pronunțată transpunere a legislației europene, dar, în același timp, păstrează unele caracteristici inițiale specifice, în anumite privințe, și statelor CSI.

5. În pofida modernizării normelor ce reglementează instituția locațiunii, actualmente se mai resimte necesitatea consolidării mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare.

6. Starea actuală în reglementarea raporturilor de locațiune impune elaborarea unor recomandări care să țină loc de soluții, dar și să incite la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii.

7. Având în vedere menirea socială și economică a locațiunii, cercetarea științifică în domeniul vizat necesită a se realiza în permanență, racorda și transpune cadrul normativ ce reglementează raporturile de locațiune la standardele Uniunii Europene și cele internaționale.

2. CONCEPTUL GENERAL AL LOCAȚIUNII ÎN CALITATE DE INSTITUȚIE A DREPTULUI CIVIL

2.1. Istoricul evoluției reglementărilor în materie de locațiune

2.1.1. *Originea locațiunii și esența terminologiei utilizate*

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 a folosi bunurile altuia contra cost, situație care, astăzi, leagă subiecții interesați printr-un contract numit „locațiune“. Așa se face că, cu mult timp în urmă, relațiile constituite cu ocazia folosirii bunurilor altuia să se răspândească cu mare accelerație, solicitând dreptului să recurgă la reglementare detaliată a acestor categorii de raporturi, începând cu atribuirea unei denumiri prin care să se facă perceput și distinct în categoria celorlalte raporturi juridice. Da, astăzi, instituția despre care vorbim este percepută aproape unanim ca și *locațiune*, așa cum au intitulat-o românii de la începuturi - ce face să se înțeleagă chestiunea folosirii bunului altuia. Însă, de-a lungul timpului, în funcție de regiuni 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.

Din acest considerent, am decis a iniția lucrarea de la clarificarea originii și evoluției terminologice a raportului constituit cu ocazia folosirii temporare a bunurilor străine, ca mai apoi să trecem la deslușirea evoluției istorice a reglementărilor în materie de locațiune.

De altfel, aspectul terminologic al locațiunii necesită tălmăcire pornind de la studiul originii acestuia, precum și a împrejurărilor ce în vremea îndepărtată au determinat nașterea acesteia cu toate particularitățile sale. Aceasta, deoarece odată cu apariția primelor relații constituite, cu ocazia folosirii vremelnice a bunului altuia, a devenit necesară și clarificarea esenței pe care o exprimă termenul general de „locațiune“ care se află în capul tuturor raporturilor de folosință, precum și a altor termeni derivați ce intitulează varietățile locațiunii.

Așadar, potrivit unor surse, „apariția și utilizarea contractului de locațiune este strâns legată de dezvoltarea comerțului, precum și a relațiilor sociale, acest contract fiind unul dintre

primele contracte utilizate, după cel de schimb și cel de vânzare, destinat a asigura transmiterea în folosință temporară a anumitor bunuri, necesare pentru desfășurarea activităților cotidiene⁶⁰.

Prima mențiune despre locațiune se identifică chiar în conținutul celei mai vechi opere legislative (Codul lui Hammurabi - adoptat între anii 1792-1749 î.e.n.)⁶¹ în texte care nu se refereau nemijlocit la locațiune, dar care reglementau raporturi similare.

Astăzi nu mai poate fi contestat faptul că contractul de locațiune a fost reglementat pentru prima dată, într-o formă a sa mai variată, în dreptul privat roman, raportul fiind identificat prin cuvântul latinesc *locare/locatio/locatio conductio*, ceea ce se traduce ca: „*locare*” - a plasa, și „*conductio*” - a lua cu sine⁶².

După cum se arată în unele lucrări⁶³, „locațiunea a fost cunoscută în dreptul roman sub o triplă formă:

- *locatio-conductio rei* (contractul de închiriere de bunuri);
- *locatio-conductio operarum* (închirierea de servicii, contractul de muncă);
- *locatio conductio operis faciendi (locatio-conductio irregularis)* sau contractul de

închiriere a forței de muncă pentru lucrări determinate, precizate⁶⁴.

Deci, prin închirierea de bunuri (*locatio conductio rei*) se înțelegea acel contract prin care o parte (*locator*) se obliga să dea celeilalte părți (*conductor*) unul sau mai multe lucruri determinate în folosință temporară, în schimbul unei plăți numită *merces (pensio)*, iar la sfârșitul folosinței, să întoarcă bunul în starea inițială⁶⁵.

Totuși, inițial locațiunea opera mai mult în privința locuințelor și terenurilor pe fondul crizei locului de trai și a necesității de prelucrare a terenurilor aflate în proprietatea statului.

În forma sa arhaică, după regulile vechiului drept roman, locațiunea ca și alte contracte se încheia printr-o stipulațiune simplă. Adică, odată cu rostirea unor cuvinte prin care se promitea darea în folosință a bunurilor, fapt care aveau valoare de contract, întemeindu-se pe principiul *pacta sunt servanda*. De fapt, aceste cuvinte se refereau la promisiunea de a contracta și, rezultau din întrebare și răspuns: *Spondesne mihi centum dare?* (promiți că îmi vei da bunul?) *Spondeo*

⁶⁰ MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul Juridic, 2015, p. 151. 978-606-673-717-3.

⁶¹ СЕРГЕЕВА, А.П. ТОЛСТОГО, Ю.К. *Гражданское право. Учебник*. Москва: Проспект, 1998. с. 141. 880 с. ISBN 978-5-392-30496-7.

⁶² NICOLAE, Ioana. *Despre contractul de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 6, București 2018, p. 15-22. ISSN 2393-3445.

⁶³ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

⁶⁴ CIUCĂ, V.M. *Drept roman: Suport Curs, anul I, Semestrul II*. București, 2009, p. 100. 319 p. ISBN 973-683 - 139-6

⁶⁵ НОВИЦКИЙ, И.Б. *Римское частное право*. Москва, 1997, с. 446. 607 с. ISBN 978-5-534-15614-0.

(promit)⁶⁶. Ce e drept, mai târziu, pe timpul împăratului Leon (în anul 427 e.n.) s-a trecut de la caracterul oral la cel scris al contractelor, totuși întrebuintarea termenilor solemnii a devenit o chestiune facultativă.

Și iarăși, varietatea termenilor care intitula locațiunea, depindeau de regiunea geografică în care aceștia erau pronunțați în anumite perioade de timp. Bunăoară, în vechiul drept românesc, locațiunea este întâlnită sub termenul de „*năimeală*”⁶⁷ sau de „*luare în posesie*”⁶⁸.

Printre altele, în spațiul actual al Republicii Moldova, în zonele rurale și astăzi se mai întâlnesc expresiile: „*am înăimit o mașină ca să vin la Chișinău*” - locațiunea de bunuri, sau „*am înăimit un om la lucru*” - locațiunea de servicii.

După cum spuneam mai sus, locațiunea a fost și mai este numită altfel, în funcție de limba țării în care se utilizează. Spre exemplu, în unele țări este utilizat termenul netradus (*locazione* în Italia), (*location* în Franța), iar în alte state prin traducere: (*hyra* în Suedia), (*alquiler* în Spania), (*mieten* în Germania), (*rent* în SUA, Anglia), toate fiind traduse ca închiriere/a închiria.

De asemenea, locațiunea este intitulată diferit, în funcție de regimul aparte al relațiilor de folosire a bunului altuia. Bunăoară, relațiile constituite în legătură cu folosirea bunului unei persoane, procurat de aceasta la comanda locatarului, având oportunitatea procurării lui în rate, poartă denumirea de *leasing*, iar transmiterea în folosință a unui teren agricol are loc printr-un contract numit de *arendă*, când în esență toate sunt locațiuni, sau cum le mai numește doctrina - varietăți ale locațiunii.

În același timp, există și state în care locațiunea a fost denumită *arendă* fără a se face distincție între varietățile locațiunii, când de fapt aceasta este o varietate a sa în majoritatea statelor lumii. Vorbim aici de Catalonia, unde se folosește termenul de *arrendament*, sau în Federația Rusă termenul de *arendă*. Evident, probabil acest termen provine de la cel englezesc *rent*, însă el este folosit și în legislația noastră, intitulând raporturile de transmitere în folosință a terenurilor agricole, indicând la o categorie aparte de relații ale locațiunii sau termenul de *leasing* (din engl. *lease* - locațiune) este folosit la intitularea relațiilor de transmitere în folosință a unui automobil procurat la solicitarea locatarului cu prioritatea de a cumpăra.

⁶⁶ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 7. 368. ISBN 973-7614-12-7.

⁶⁷ HANGA, Vladimir. *Mari legiuitori ai lumii*. București: Editura Științifică și Enciclopedică, 1977, p. 261. 288 p.

⁶⁸ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 7. 368. ISBN 973-7614-12-7.

Cu titlu de precizare, termenul de „*locațiune*”, deși sub aspect fonetic este similar termenului „*locuință*”, acestea nu prea au nimic în comun, cu toate că și o locuință poate face obiectul contractului de locațiune, precum și a dreptului de abitație.

Actualmente, în vederea utilizării corecte a termenilor ce se identifică în textul legii ce reglementează raporturile de locațiune, este necesar a clarifica, înainte de toate, sensul acestora și domeniile pe care le intitulează. Or, în diferitele redacții ale Codurilor civile aplicate în teritoriul actualei Republici Moldova, instituția locațiunii a fost denumită diferit. De altfel, în vechiul Cod civil din 1964 se utiliza termenul general de „*contract de închiriere a bunurilor*”, exprimând sensul folosirii temporare a unor bunuri străine contra plată.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 278 C.civ. din 1964, „în baza contractului de închiriere a bunurilor locatorul se obliga să transmită locatarului în folosință temporară contra plată anumite bunuri”. Ținem să amintim aici că termenul de „*contract de închiriere a bunurilor*” este o creație a fostei legislații sovietice aplicat în tot teritoriul URSS⁶⁹. Mai mult, acestea utilizau și termenul de *arendă*, fiind „legiferat prin Decretul Prezidiului Sovietului Suprem al URSS din 7 aprilie 1989 „Cu privire la arendă și relațiile de arendă”, iar ulterior prin Bazele legislației URSS și a republicilor unionale cu privire la arendă din 23 noiembrie 1989”⁷⁰.

Potrivit doctrinei autohtone, „dacă anterior termenul de *arendă* era legat de obiectul relațiilor juridico-civile desfășurate în cadrul activității economice în scopul obținerii unor venituri, astăzi arenda reprezintă doar raportul juridic de transmitere în folosință altuia a terenurilor agricole sau utilajului agricol, fiind o varietate a locațiunii”⁷¹.

Cu toate acestea, viziunea noastră cu privire la termenul de „*arendă*”, încă mai este contrazisă de doctrina rusă, unde se menționează că „prin arendă se subînțelege contractul în baza căruia se transmite contra plată nu numai dreptul de posesiune a bunurilor, ci, dreptul de a beneficia de ele. În baza arende sunt închiriate întreprinderi de comerț”⁷².

Oricum, în pofida oricăror intitulări a raporturilor juridico-civile constituite cu ocazia folosirii bunurilor altuia, importantă este cunoașterea esenței lor, începând de la originea instituției în discuție, continuând cu evoluția reglementărilor și oprindu-ne asupra modernității termenului cu care se intitulează, iar în mod special, asupra reglementărilor de dată recentă.

⁶⁹ CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă)*. Material didactic pentru studenții facultății de drept, Chișinău: USM, 2004, p. 4. 83 p. ISBN 978-9975-70-920-0.

⁷⁰ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

⁷¹ ARDELEAN, Grigore. *Conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 1/2022, p. 5-16, ISSN 1811-0770.

⁷² ВАСИЛЬЕВА, С. *Гражданское право капиталистических государств*. Москва, 1993, с. 335. 560 с.

2.1.2. *Evoluția reglementării instituției locațiunii*

Examinarea trecutului, în care s-a afirmat și dezvoltat instituția locațiunii, ne oferă oportunitatea înțelegerii adevăratei sale esențe, condițiilor vieții de care a fost determinată, iar odată cu acest fapt și a conținutului temeliei pe care stă mecanismul reglementărilor actuale.

Întru atingerea scopului propus, dar și pentru o bună consecutivitate a expunerii, începem studiul în materia evoluției reglementărilor cu privire la locațiune prin a urmări evoluția sa pe plan mondial, pentru a trece mai apoi la spațiul Republicii Moldova, acolo unde locațiunea a fost reglementată sub influența diferitelor regimuri de guvernământ, venite atât din spațiul sovietic, cât și din spațiul românesc, semnificativ inspirat de legislația europeană.

2.1.2.1. *Istoricul unor reglementări în materie de locațiune pe plan mondial*

Având în vedere că civilizația romană este prima care s-a preocupat de importante reglementări în domeniul dreptului privat, romanii sunt și printre primii care au pus bazele instituției locațiunii, de la început sub aspect cutumiar (cu reguli nescrise), ulterior prin reguli scrise și consfințite în diferite acte regale.

Astfel, un prim act ce reglementa locațiunea la romani datează din anul 531 e.n., sub forma unei constituțiuni a lui Justinian prin care se reducea rolul prezenței părților la încheierea actului juridic, permițându-se acestora ca printr-o simplă manifestare de voință să valideze contractul încheiat între absenți⁷³.

O altă sursă ce indică asupra evoluției reglementărilor în materie de locațiune este cea a stabilirii unor sancțiuni pentru nerespectarea condițiilor contractului de locațiune. Adică, partea care nu asigura folosința bunului (de obicei, proprietarul) era acționată în instanță cu ajutorul *actio conducti* (acțiune în despăgubirea locatarului pentru paguba suferită din cauza imposibilității de a folosi imobilul închiriat). „Dacă însă locatarul nu plătea prețul ori nu restituia lucrul primit spre folosință, locatorul avea la îndemână *actio locati* pentru a-l sili la îndeplinirea obligațiilor asumate”⁷⁴.

Mai târziu, dreptul din perioada feudală și cea modernă a pus accentul în constituirea relațiilor civile pe sistemul consensualismului, unde, pentru accelerarea circuitului juridic al bunurilor, simpla înțelegere dintre părți să valoreze încheierea unui contract producător de efecte

⁷³ TOMULESCU, C. *Drept privat roman. Curs universitar*. București 1973, p. 617. 431 p.

⁷⁴ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 12. 368. ISBN 973-7614-12-7.

juridice, chestiune valabilă și pentru contractele de locațiune. Același stil de reglementare a fost specific tuturor statelor lumii în acea perioadă.

Referindu-ne la spațiul imediat apropiat de cel al actualei Republici Moldova, unele surse relatează că reglementările dreptului roman au fost preluate, în mare parte, și de vechiul drept al spațiului Carpato-Danubiano-Pontic, în ciuda influențelor slave, dar și din cauza inexistenței unui sistem unitar al normelor în cadrul Europei Occidentale⁷⁵.

În dreptul englez, contractul de închiriere a evoluat în perioada cuprinsă între secolele XII și XVI. În secolul al XII-lea, un „*villeinage*” a reprezentat ceea ce este cunoscut astăzi ca arenda modernă; acolo unde a existat o vilă, „*villein*” (chiriaș) căruia i s-a alocat un teren de către stăpânul conacului (locator) pentru o perioadă de timp nedeterminată⁷⁶.

În Germania, primele reglementări ale locațiunii sunt identificate în conținutul cărților religioase între anii 1163-1167, sub forma împrumutului bunurilor (preponderent a locuințelor).

Astfel, închirierea bunurilor este specifică Germaniei datorită migrației care s-a produs în secolul XI-XII, dar și a faptului că majoritatea proprietăților aparțineau bisericii, iar acestea nu aveau dreptul să le înstrăineze, ceea ce a determinat a le valorifica prin darea lor în folosință. De asemenea, în acea perioadă s-a dezvoltat mult instituția locațiunii în Germania, deoarece dogmele bisericesti susțineau că fiecare trebuie să facă evlavie prin a da casele lor în proprietatea bisericii⁷⁷. Prin urmare, casele transmise în proprietatea bisericii rămâneau totuși în folosința foștilor proprietari contra plată. Un exemplu este fapta canonicului Almerich care a plătit mănăstirii din Köln o dobândă anuală de jumătate de marcă pentru folosirea casei pe care o dăduse mănăstirii⁷⁸.

În Spania, prima regulă privind închirierea locuințelor a fost „Privilegiul pentru Villa de Madrid asupra închirierii caselor ei, ratelor și reducerilor chirii acestora”, acordat la Lerma la 8 mai 1610. Actul prevedea un privilegiu pentru locatar și anume în cazul în care expira termenul contractului de locațiune, acesta avea la dispoziție patruzeci de zile pentru a-și găsi o nouă locuință⁷⁹. Respectiva facilitate a evoluat în Spania până la nivelul în care legislația impunea constituirea locațiunii pe viață a celor ce aveau un statut constant de locatar, iar ulterior a fost abandonat un asemenea stil de reglementare, dictat de insuficiența locuințelor urbane.

⁷⁵ HANGA, Vladimir. *Istoria dreptului românesc*. București: Editura Academiei SRS, 1980, p. 569. 664 p.

⁷⁶ Leases. [online]. Disponibil: <https://lawexplores.com/leases> [citat: 11.01.2024].

⁷⁷ SCHULIN, Paul. Zur Geschichte der mittel alter lichen Miete in westund süd deutschen Städten. [online]. Disponibil: [citat 10.10.2024]. https://ia800708.us.archive.org/view_archive.php?archive=/28/items.

⁷⁸ Urkundenbuch für die Geschichte des Niederrheins, [online]. 1840 ff. I Nr. 192. [citat 01.02.2023]. Disponibil: <https://digitale-sammlungen.ulb.uni-bonn.de/content/titleinfo/16024>.

⁷⁹ ARGELICH, Cristina Comelles. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: SLHR, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.

În Țările Românești, „locațiunea a fost multă vreme reglementată în conținutul Codului Caragea, dar și în conținutul Legii pentru executarea contractelor de închiriere și arendare, care se aplica în vechiul regat pentru a suplini prevederile dreptului comun reprezentat de Capitolul IV al Părții a III-a din Codul Caragea”⁸⁰.

În cadrul unor descoperiri arheologice, pe o tăbliță au fost găsite date despre (*locatio operarum*) prin care un om liber se angajează la lucrul în mină⁸¹”. Mai exact, aceasta a fost identificată în zona Transilvania prin anul 1768, acolo unde se obișnuia să se angajeze pământurile, vămile sau dijmele, alodiaturile (cârciumi, târguri), minele sau unele taxe vamale; arendarea schimbului aurului, constituia o importantă sursă de venit pentru orașe”⁸².

O bună parte din țările europene au preluat stilul reglementării contractului de locațiune din Codul civil francez din 1804 în varianta generalizată. Deși codurile civile ale unor state, ca Portugalia și Spania, se diferențiau în unele privințe de cel napoleonian, același lucru nu se întâmpla și în materia contractelor.

2.1.2.2. Reglementarea raporturilor de locațiune în anumite perioade ale dezvoltării legislației Republicii Moldova

Având în vedere faptul că legislația actualei Republici Moldova a evoluat sub jurisdicția diferitelor regimuri impuse de diferite state, era și firesc ca specificul reglementării raporturilor de locațiune să varieze de la stat la stat sau de la un regim la altul.

Din acest considerent, am decis să analizăm evoluția reglementărilor în materie de locațiune, în mod secționat, pe perioade aparte.

Reglementarea locațiunii până în anul 1918

În timpul dominației țariste, instaurate după 1812 în ținutul dintre Nistru și Prut, nu prea identificăm surse ce ar menționa despre norme concrete în materie de locațiune aplicabile pe teritoriul Basarabiei.

În același timp, „pe teritoriul Moldovei de dincolo de Prut, se aplicau normele cu privire la locațiune ale Țării Românești cunoscute din timpul domniei lui Matei Basarab, sub denumirea

⁸⁰ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 15. 368. ISBN 973-7614-12-7.

⁸¹ SECRIERU, AI. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

⁸² MACU, L.P. *Istoria dreptului românesc*. București, 1999, p. 129. 375 p. 978-973-918-6-957.

de „năimeală” fiind protejată juridic prin a stabili că „cine va năimi cal și-l va împovăra, de-l va prea încărca mai mult de cum-i va fi tocmeala, și-l va beteji, acela i se judecă betejeala”⁸³.

Prin anul 1817, în Codul Calimach identificăm unele norme ce privesc, în mod tangențial raporturile de locațiune, atunci când se menționează că „tocmelii dărei și luărei în posesie”, i se aplică un regim juridic distinct de dreptul real de uzufruct⁸⁴. În același timp, Codul Caragea din Țara Românească (1818) trata contractul de locațiune într-un compartiment aparte denumit: „Despre închiriere sau arendă”⁸⁵.

În acest sens, chiria se identifica cu relațiile ce presupuneau „folosirea unei clădiri sau a oricărui lucru mișcător”, iar arendarea era „*folosul unei moșii sau rodurile unei grădini*”.

Perioada anilor 1918-1940

Odată cu victoria revoluției bolșevice din 25 octombrie 1917, perioadă în care Basarabia se afla sub jurisdicția Rusiei țariste, are loc schimbarea orânduirii de stat, iar odată cu aceasta apar unele relații juridice noi, ce se bazează pe normele ruse ale dreptului civil existente înaintea revoluției care s-au mai aplicat în teritoriul basarabean și după 1918.

Astfel, cu toate că în 1918 are loc unirea Basarabiei cu România, până în *anul 1923* în teritoriul Basarabiei se mai aplică legislația rusă. După 1928, deja se aplică prevederile Codului civil român din 1864, când are loc definitivarea încadrării justiției basarabene în cea românească, prin introducerea procedurii civile și a Codului civil⁸⁶.

Între timp, în perioada reformării justiției după marea unire, pe teritoriul Basarabiei, până în 1922 se aplică „primul Cod civil din 1922 al Rusiei, chemat să reglementeze raporturile civile în condițiile unei politici economice noi”⁸⁷, inclusiv în materie de locațiune (arendă).

După cum spuneam, între anii 1928 și 1940, pe teritoriul actualei Republici Moldova s-au aplicat prevederile legislației române, iar în materie de locațiune, pe lângă prevederile Codului civil Român din 1864 s-au aplicat și unele reglementări cu caracter special ce privesc modul de prelungire a contractelor de locațiune. Bunăoară, prin Legea din 1927 care poartă denumirea de

⁸³ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

⁸⁴ Codul civil adoptat pe timpul domniei lui Scarlat Calimch în Moldova (1812-1818) a fost aplicat și pe teritoriul Moldovei (Basarabiei după 1812) dintre Prut și Nistru. Or, în acea perioadă, deși se produce anexarea Basarabiei la Rusia Țaristă, legislația Moldovei de dincolo de Prut se aplică și pe teritoriul Basarabiei până în 1828 când începe a fi aplicată legislația rusă.

⁸⁵ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 21. ISSN 1857-4122.

⁸⁶ ȚÎCU, Octavian. *Basarabia în cadrul României reîntregite: Reforma justiție*. [citat 18.10.2024]. Disponibil: <https://moldova.europalibera.org>.

⁸⁷ SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019, p. 491. ISSN 1857-4122.

„Legea privind prelungirea contractelor de închiriere se revine la regulile dreptului comun, acest act normativ îngrădind posibilitățile conferite chiriașului prin legi anterioare”⁸⁸.

2.1.2.3. Reglementarea raporturilor de locațiune pe teritoriul Republicii Moldova după anul 1940

Situația reglementării raporturilor de locațiune, deopotrivă cu cea a tuturor raporturilor de drept privat și nu numai, iarăși se schimbă începând cu anul 1940, atunci când Basarabia revine sub jurisdicția URSS. În acest scop, în anul 1961 au fost adoptate Bazele legislației civile ale URSS și ale republicilor unionale⁸⁹, iar Codul civil al RSSM a fost adoptat la 26 decembrie 1964 și a intrat în vigoare la data de 1 iulie 1965.

O următoare etapă a dezvoltării relațiilor de locațiune este marcată de adoptarea de către Sovietul Miniștrilor al URSS, la 4 octombrie 1965, a Regulamentului întreprinderii de producere socialiste de stat⁹⁰. Normele conținute în acest act normativ, aveau o natură mai lejeră și îngăduitor față de raporturile de locațiune, fiind admise chiar și închirierea buurilor de uz casnic ca varietate a locațiunii, în condițiile în care locațiunea era percepută doar ca un raport de închiriere a bunurilor imobile.

În următoarea perioadă a dezvoltării relațiilor de locațiune, statul sovietic admite extinderea acestor categorii de relații și în domeniul activității antreprenoriale. Mai cu seamă, prin Legea URSS 1987 „cu privire la întreprinderea de stat”⁹¹, se admite ca întreprinderea să transmită altor întreprinderi și organizații, spre a vinde, a schimba sau a da în *arendă*, clădiri, construcții, utilaj, mijloace de transport, inventar, materie primă și alte bunuri materiale.

Deja în anul 1989, când este adoptat Decretul Prezidiului Sovietului Suprem al URSS „cu privire la arendă și relațiile de arendă”, contractul de arendă (locațiune) este perceput ca un act juridic în baza căruia arendatorul (locatorul) se obligă să-i transmită arendașului (locatarului) un patrimoniu în folosință și posesiune sau folosință temporară contra plată⁹².

Reglementarea locațiunii după proclamarea independenței Republicii Moldova

Odată cu obținerea independenței, anul 1992, este momentul în care conceptul cu privire a raporturile de locațiune are la bază complexul de relații ce țin de închirierea bunurilor care

⁸⁸ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 368.

⁸⁹ Ведомости Верховного Совета СССР. No 50, [online]. 1961, ст. 525. [citat 17.04.2024]. Disponibil: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://docs.cntd.ru/document/9020060>.

⁹⁰ СП СССР. No 19-20, [online]. 1965, ст.155. [citat 20.01.2024]. Disponibil: https://vk24.ua/regulations_and_jurisprudence/postanovi/o-poradke-i-usloviah-sovmesenia-professii-dolznostei.

⁹¹ Закон СССР о государственном предприятии (объединении). Москва: Юридическая литература, 1988.

⁹² CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă). Material didactic pentru studenții facultății de drept*, Chișinău 2004, p. 31

aparțin cu drept de proprietate altor subiecți de drept. În această perioadă, este adoptată Legea „cu privire la arendă” nr. 861/1992 (actualmente abrogată).

Într-o următoare etapă, dezvoltarea raporturilor de locațiune este susținută de prevederile Hotărârii Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993, prin care au fost adoptate Regulamentul întreprinderii de arendă și Regulamentul antreprizei de arendă. Aceste două acte normative stabilesc, pentru prima dată, noile reglementări cu privire la statutul juridico-legal și relațiile de locațiune a două forme organizatorico - juridice - întreprinderea de arendă și antrepriza de arendă.

Etapă contemporană a dezvoltării relațiilor de locațiune este legată de adoptarea noului Cod civil al Republicii Moldova la data de 6 iunie 2002 și a Legii cu privire la arendă în agricultură din 15 mai 2003 nr. 198/2003⁹³. Aceste fiind actele legislative ce au pus bazele unor noi abordări în constituirea raporturilor de locațiune, inspirate din legislația internațională, în principal, de legislația Uniunii Europene.

De mare importanță este și Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care reglementează în detaliu raporturile de locațiune, în special a locuințelor sociale, cele de serviciu, precum și cele cu destinație specială. Evident, pe lângă legile în domeniul locațiunii, mai funcționează și alte reglementări speciale. Un exemplu ar fi Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate⁹⁴ ce stabilește procedura închirierii bunurilor întreprinderilor de stat/municipale, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune, societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public.

2.1.2.4. Reglementarea raporturilor de locațiune în Codul civil modernizat

De la adoptarea Codului civil moldav în anul 2002, instituția locațiunii a înregistrat o dezvoltare accelerată și continuă, făcând posibilă reglementarea distinctă a diferitelor categorii speciale de locațiune, în funcție de obiectul și interesul urmărit de părți. Pe cale de consecință, apar contracte distincte după regulile de încheiere și executare, dar toate făcând parte din marea familie a locațiunii. Printre acestea se numără contractul de arendă, de leasing, de comodat, de concesiune, toate fiind axate pe transferul bunurilor în folosința altuia.

Cu toate acestea, după două decenii de aplicare a normelor legislației civile în materie de locațiune, legiuitorul nostru a simțit nevoia de a moderniza o bună parte din norme. Cu această

⁹³ *Legea cu privire la arendă în agricultură*, nr.198/2003 din 15 mai 2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.163-166, 2003. (abrogată).

⁹⁴ Adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. În: Monitorul Oficial Nr. 69-71 din 04-04-2008.

ocazie, în anul 2019 are loc modernizarea Codului civil al Republicii Moldova prin care se aduc unele precizări și în materia locațiunii, făcând posibilă conexiunea normelor naționale cu cele ale Uniunii Europene, atât de necesare în context integraționist.

La baza reglementărilor actuale, de altfel, modernizate și pe segmentul locațiunii, stau codurile civile ale statelor europene (Italia, Olanda, Ungaria, Franța, România, Cehia, Estonia), dar și a altor state ale lumii (Argentina, Federația Rusă) care și-au adaptat reglementările la noile cerințe ale vieții sociale și economice.

2.2. Natura juridică a locațiunii

Fără a formula o noțiune detaliată⁹⁵, este clar de la sine că de esența locațiunii ține raportul juridic constituit printr-un contract (de locațiune), în baza căruia o persoană se obligă să transmită un bun în posesia și folosința altei persoane contra cost, iar aceasta se obligă să restituie bunul la expirarea perioadei pentru care i-a fost dat.

Astfel, considerăm că relațiile de locațiune nu se constituie doar din cauza lipsei bunurilor, ci și de necesitatea folosirii temporare a bunurilor altuia, în funcție de anumite împrejurări (activezi într-o altă zonă decât cea în care îți ai casa) sau pentru obținerea unor venituri suplimentare din activități aducătoare de profit⁹⁶. Prin urmare, locațiunea generează un dublu avantaj. Unul pentru proprietarul bunului ce-i prinossește, iar altul, pentru beneficiarul (locatarul) folosinței temporare. Or, nu e rațional să procuri bunuri de care vei avea nevoie doar o anumită perioadă de timp, sau dacă costul acestora depășește valoarea interesului patrimonial obținut. Alteori, ideea recurgerii la locațiune se naște din lipsa posibilității de a procura un anumit bun, la moment extrem de necesar pentru existență. În asemenea condiții, a și apărut instituția locațiunii, existentă funcțională și avantajoasă până la această dată.

Acestea fiind clarificate, credem că pentru o mai bună apreciere a naturii raportului de locațiune, este necesar a fi arătate trăsăturile acesteia. Așadar, doctrina de specialitate după multiple reproduceri și completări, a ajuns la recunoașterea următoarelor „trăsături specifice contractului de locațiune:

⁹⁵ Pentru a nu crea confuzii în materie de definire, dar și pentru o mai bună consecutivitate a examinării instituției locațiunii, am decis să venim doar cu o precizare asupra noțiunii contractului de locațiune, în condițiile în care prin încheierea lui se naște raportul de locațiune, iar celelalte raporturi derivate din locațiune (arenda, leasingul, concesiunea) se constituie prin încheierea contractelor dearendă, leasing etc. care și ele vor fi definite într-un compartiment aparte al lucrării.

⁹⁶ ARDELEAN, Grigore. *Conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 1/2022, p. 5-16, ISSN 1811-0770.

- 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;

- spre deosebire de legislația mai veche, când în baza contractului de locațiune se transmitea numai dreptul de folosință, legislația actuală admite transmiterea și a dreptului de posesiune, generând față de el toate efectele. Cu toate acestea, trebuie de precizat că felul respectiv de posesie are un spectru mai restrâns de efecte, deoarece se execută sub nume de locatar, și nu sub nume de proprietar;

- relațiile de locațiune au un caracter temporar, semnificând că raporturile dintre locator și locatar se stabilesc pentru o perioadă determinată de timp, fiind sancționată cu reducerea perioadei la termenul maxim stabilită de lege, adică de 99 de ani;

- raporturile de locațiune pot avea numai un conținut oneros, iar transmiterea folosinței bunului cu titlu gratuit califică raportul ca fiind unul de comodat, și nu de locațiune;

- obiect al locațiunii poate fi doar un bun individual determinat și neconsumptibil, în condițiile în care după expirarea termenului contractului bunul închiriat urmează a fi restituit proprietarului (sau altei persoane împuternicite);

- locațiunea admite o varietate largă de activități pe care le poate desfășura locatarul în privința obiectului locațiunii. În acest sens, doctrina națională subliniază ideea potrivit căreia „particularitate locațiunii se identifică și în posibilitatea distinctă dată de legiuitor locatarului, anume cea ce se referă la dreptul de a practica activități aducătoare de profit prin darea bunului în sublocațiune”⁹⁷.

Mai mult, și agreează această utilitate a locațiunii. Or, prin Legea nr. 93/1998⁹⁸ se admite practicarea activități aducătoare de profit în baza patentei de întreprinzător – prestarea serviciilor de cazare și masă de proprietarii caselor rurale. Ce e drept, în trecut legislația admitea exercitarea acestei activități numai persoanelor juridice, și acestea într-un număr limitat⁹⁹.

2.2.1. Natura juridică a folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune

Insistăm a ne opri puțin asupra naturii folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune, având intenția de a arăta adevărata esență și specificitate a sa, în condițiile în care, în

⁹⁷ CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă)*. Material didactic pentru studenții facultății de drept, Chișinău: USM, 2004. 83 p. ISBN 978-9975-70-920-0.

⁹⁸ *Legea cu privire la patenta de întreprinzător*, nr. 93 din 15.09.1998. În: Monitorul Oficial nr. 72-73 din 06.08.1998.

⁹⁹ ARDELEAN, Grigore. *Discuții cu privire la natura juridică a contractului de locațiune*. În: Revista legea și viața, Chișinău, nr. 01-02(361-362)2022, p. 50-56, ISSN 181-309x.

materia dreptului, ea este diferită de folosința în calitate de atribut al dreptului de proprietate. Or, așa cum se menționează în literatura de specialitate¹⁰⁰, dreptul de a transmite această folosință nu aparține doar proprietarului, respectiv, legătura juridică se stabilește între locator (*ius ad rem*) și chiriaș, nu între proprietarul bunului și locatar (vorbit de cazul când locatorul nu este proprietarul bunului).

Deci, în cazul locațiunii, dreptul de proprietate al locatorului rămâne intact, folosința bunului de către locatar nu își are izvorul în folosința - ca atribut al dreptului de proprietate - el nu se dezmembrează, astfel ca prin dezmembrare să apară un alt drept real, cum ar fi uzufructul.

De asemenea, folosința în calitate de atribut al dreptului de proprietate (*ius utendi*) presupune facultatea proprietarului de a folosi bunul după voia și potrivit trebuințelor sale irosindu-i substanța, ceea ce nu e posibil în cazul locațiunii. Adică, numai proprietarul poate folosi bunul până la epuizare, fără să țină cont de integritatea substanței sale¹⁰¹. Or, locatarul este obligat să păstreze și să asigure integritatea bunului (art. 1264 alin. (1) lit. b) CC).

Am mai spus că doar proprietarul poate folosi bunul după voia sa, în sensul că nu i se poate impune nicio limită, în comparație cu folosința exercitată de către proprietar în toată deplinătatea sa. Locatarului aparține doar dreptul de folosință a bunului pentru sine, și nu pentru a-l pune în valoare, pentru a genera fructe și a le dobândi în proprietate. Or, pentru o astfel de folosință, există instituția uzului și abitației, precum și cea a uzufructului.

În contextul dat, pe bună dreptate susțin doctrinarii români¹⁰², atunci când menționează că dreptul de folosință este facultatea conferită titularului dreptului de proprietate de a pune lucrul în valoare prin exploatarea acestuia în propriul său interes, dobândind în proprietate fructele pe care le poate obține din acesta. Sau, după cum susțin alții¹⁰³, facultatea proprietarului de a întrebuința bunul său, culegând sau percepend toate fructele pe care acesta le produce. Toate acestea nefiind specifice locatarului.

Un alt aspect, ce diferențiază folosința proprietarului de cea a locatarului, constă în posibilitatea nefolosirii bunului. În acest sens, potrivit regulii generale, dreptul de folosință include și libertatea persoanei de a nu folosi bunul. Spunem de regulă, pentru că cu titlu de excepție, poate fi instituită prin lege obligația de folosire, dacă nefolosirea bunurilor ar contraveni intereselor publice (art. 500 alin. (4) CC). În calitate de exemplu, aducem situația în

¹⁰⁰ POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 382-383/764 p. ISBN 978-606-390-5-339.

¹⁰¹ ARDELEAN, Grigore. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*. Chișinău: Cartea militară, 2020, p. 82. 460. ISBN 978-9975-3366-3-5.

¹⁰² BOROI G., ANGHELESCU C.A., NAZAT B. *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*. București, 2013, p. 18. 978-606-678-796-3.

POP, Liviu. *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*. București: Lumina Lex, 1997, p. 36. 376 p. 973-58801-3-X.

care proprietarul nu folosește un teren agricol, fapt care duce la neproductivitatea lui, degradarea solului etc. De altfel, această obligație nu poate fi impusă arendașului, fapt ce ne arată un regim juridic distinct al folosinței în cadrul raporturilor contractuale de locațiune (arenda este o varietate a locațiunii).

2.2.2. *Apartenența instituției locațiunii la categoria drepturilor patrimoniale*

Faptul că locațiunea constituie un drept patrimonial, astăzi, lasă mai puțin loc de îndoială, însă în privința categoriei dreptului patrimonial (real sau de creanță) mai există contradicții.

Aceeași idee o întâlnim și la unii autori români care „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”¹⁰⁴.

Într-o altă ordine de idei, adepți ai caracterului real al dreptului de folosință a locatarului susțin că „acesta este un drept de proprietate, pentru că, prin efectul executării contractului de locațiune, se produce o separare a drepturilor de proprietate, între locatar, dreptul de folosință bazându-se pe abstențiunea generală de a nu stânjeni pe locatar în folosința lucrului”¹⁰⁵.

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.

În acest sens, în doctrină se afirmă că „pornind de la însăși definiția dreptului de creanță, care este un drept subiectiv patrimonial, reiese că locatarul este un creditor față de locatorul – debitor care este dator să asigure folosința bunului ce face obiectul locațiunii”¹⁰⁶.

Pe lângă aceste considerente identificate în doctrină, suplimentar, mai identifică aceeași opinie și la autorul Gr. Ardelean, potrivit căreia raportul „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

¹⁰⁴ DOGARU, Ion, OLTEANU, EDMOND, Gabriel, SĂULEANU, BERND, Lucian. *Bazele dreptului civil. Contracte speciale*. București: C.H. Beck, 2009, p. 441. 1384 p. ISBN 978-973-115-233-2.

¹⁰⁵ PRESCURE, T. CIUREA, A. *Contracte civile*. București: Hamangiu, 2007, p. 195. 389 p. ISBN 978-973-1836-14-0.

¹⁰⁶ CHIRICĂ, S., MITAN, M. *Noutăți privind materia contractului de locațiune în viziunea noului Cod Civil*. [citat 11.02.2023]. Disponibil: https://www.schoenherr.rs/uploads/tx_news/schoenherr.

inspirate din sistemul dreptului francez”¹⁰⁷.

De aceeași părere sunt și alți autori care susțin că „deși unele dispoziții speciale cu privire la opozabilitatea contractului înzestreaază locatarul cu prerogative ale dreptului real, totuși, acesta rămâne a fi un drept personal”¹⁰⁸.

O viziune similară este prezentată și de alți autori români, atunci când insistă asupra faptului că „locațiunea se deosebește de vânzare prin aceea că transmite nu numai dreptul de folosință – ca drept de creanță – asupra lucrului, iar nu un drept real”¹⁰⁹.

De altfel, și Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat, în nenumărate rânduri, asupra faptului că locațiunea nu poate fi privită din perspectiva unui patrimoniu ce aparține persoanei, ci se reduce la un drept de folosință a unor bunuri ce fac patrimoniul altuia (locatorului), generând un drept de creanță, și nu unul real. Cu alte cuvinte, deși locațiunea se constituie în privința unui bun ce nu aparține locatarului, totuși este un drept patrimonial din categoria celui de creanță. Or, dacă e să privim îndeaproape *cauza S. împotriva Regatului Unit*, „reclamanta locuise mai mulți ani cu o altă femeie, care era chiriașă unei case aflate în proprietatea autorității locale. Reclamanta nu avea dreptul la închiriere sau la vreun alt drept legal asupra casei respective. După decesul partenerei sale, autoritatea locală a introdus o acțiune împotriva reclamantei și a obținut un ordin judecătoresc pentru evacuarea acesteia. Comisia a constatat că nu existase nicio legătură contractuală între reclamantă și autoritatea locală și că faptul că reclamanta locuise în casă o anumită perioadă de timp fără un titlu legal nu putea constitui un „bun” în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1”¹¹⁰.

Cu toate acestea, în alte cauze^{111, 112, 113} ținându-se cont de specificul lor, Curtea a considerat că închirierea este un drept patrimonial care atrage protecția art. 1 din Protocolul nr. 1.

În final, întru concretizarea naturii juridice a locațiunii, amintim poziția distinsului autor, Grigore Ardelean care susține că „potrivit stitlului de reglementare a raporturilor de locațiune, 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

¹⁰⁷ ARDELEAN, Grigore. *Discuții cu privire la natura juridică a contractului de locațiune*. În: Revista legea și viața, Chișinău, nr. 01-02(361-362)2022, p. 50-56, ISSN 181-309x.

¹⁰⁸ MALAURIE, Ph., AYNES, L.P., GAUTIER, I. *Drept civil. Contractele speciale*. București: Ed. Wolters Kluwer, 2009, p. 321. ISBN 978-973-1911-61-8.

¹⁰⁹ MIHAI, L., POPESCU, R. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2021, p. 17.

¹¹⁰ Ghid privind art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. [online]. [citat 10.04.2025]. Disponibil: https://ks.echr.coe.int/documents/d-echr-ks/guide_art_1_protocol_1_rum

¹¹¹ Case of *Stretch v. the United Kingdom* (Application no.44277/98) STRASBOURG 24 June 2003 <https://hudoc.echr.coe.int/eng/%7B%22itemid%22:%5B%22001-61173%22%5D%7D>

¹¹² Case of *Brunckrona v. Finland* (Application no. 41673/98) STRASBOURG 16 November 2004 <https://hudoc.echr.coe.int/eng/%7B%22itemid%22:%5B%22001-67454%22%5D%7D>

¹¹³ Case of *Affaire di Marco c. ITALIE* (Requête no. 32521/05) STRASBOURG 26 avril 2011 <https://hudoc.echr.coe.int/eng/%7B%22itemid%22:%5B%22001-104630%22%5D%7D>

emană în trei direcții (are o structură tripartită): a locatorului față de locatar; a locatarului față de locator și cel al organului fiscal față de locatar (de înregistrare a contractului și plată a impozitului)”¹¹⁴.

2.3. Necesitatea și utilitatea practică a locațiunii

Pentru fiecare dintre noi este cunoscut faptul că la baza oricărei instituții a dreptului stă o anumită necesitate care a determinat omul să o reglementeze prin stabilirea unor norme obligatorii ca reguli comune pentru toți membrii societății. Așa se întâmplă și în cazul instituției dreptului privat - locațiunea, care s-a născut din necesitatea organizării, din partea legii, a comportamentului subiecților ce vor intra în raporturi juridice cu ocazia luării în folosință temporară a bunurilor altuia. Mai târziu, odată cu dezvoltarea tuturor domeniilor vieții, s-a observat că ceea ce inițial a dat utilitate pentru relațiile dintre oameni pe timpul folosirii bunurilor în baza raporturilor de locațiune, este benefic și pentru acoperirea altor necesități decât cele de natură socială. Or, astăzi locațiunea se bucură de multă aplicabilitate în sfera economică, administrativă, cultural-educativă.

În contextul dat, am decis să arătăm în compartimentul de față toate categoriile de necesități ce au influențat dezvoltarea instituției locațiunii, iar în același timp, și toate utilitățile practice pe care aceasta le generează în relațiile de conviețuire umană.

Necesitatea socială a locațiunii

Societatea a fost prima care a simțit nevoia de a folosi bunuri pe timpul existenței și dezvoltării sale, iar în cazul în care nu le avea la îndemână, a recurs la ideea obținerii pentru perioada necesară de la alte persoane, fiind gata să achite o contravaloare pentru acestea.

În mod evident, de-a lungul timpului, necesitățile omului au cunoscut și ele o largă diversificare, inițial pornind de la stringențe, iar astăzi s-a ajuns a satisface prin locațiune unele comodități, chiar și mofturi de orice fel. Bunăoară, poți oricând închiria o barcă, un iaht, un costum pentru carnaval, o mașină de lux și alte bunuri de valoare pe care, la un moment dat, nu-ți permiți a le avea în proprietate, însă dorești cu ardoare să experimentezi senzația pe care acestea le poate da. Mai mult, astăzi omul a devenit mai pribeag ca altădată, alegând să călătorească, să caute un loc de muncă și în alte părți decât cele în care are domiciliu. Prin urmare, în căutarea unor noi locații și bunuri, relațiile de locațiune devin cele mai potrivite atât

¹¹⁴ ARDELEAN, G. Discuții cu privire la natura juridică a contractului de locațiune. În: Revista legea și viața, Chișinău, nr. 01-02(361-362)2022, p. 50-56, ISSN 181-309x.

pentru proprietari, cât și pentru locatari, dar și pentru stat în contextul perceperii impozitelor pentru locațiune.

Deci, observăm că instituția locațiunii este în stare să acopere de la cele mai stringente necesități la cele mai pompoase mofturi, să dea flexibilitate circuitului civil al bunurilor, să asigure o bază materială flexibilă și accesibilă tuturor membrilor societății, precum și să faciliteze dezvoltarea ființei umane pe baza mijloacelor materiale de largă utilitate.

Utilitatea de natură economică a locațiunii

Deși s-ar părea că accentul locațiunii stă pe satisfacerea necesităților de ordin social, în realitate, aceasta aduce multe beneficii dezvoltării economice a individului, dar în principal, a statului cu tot ce presupune asigurarea procesului de generare a veniturilor atât pentru proprietari, cât și pentru locatari, având ca finalitate amplificarea circuitului economic al bunurilor, iar pe cale de consecință, contribuția la bugetul public pe partea contribuțiilor financiar-fiscale.

De altfel, în ultimul secol, desfășurarea relațiilor de locațiune cunoaște evoluții fără precedent la nivel mondial, dar și național, fapt demonstrat de creșterea rapidă a acestei sfere după toate datele statistice. Pe cale de consecință, se atestă și o creștere a necesităților economiei naționale de a se baza pe impozitele din această activitate. Or, dezvoltarea respectivei sfere de activitate pe teritoriul Republicii Moldova tinde să formeze o ramură importantă și necesară pentru tânărul nostru stat.

La modul direct, instituția locațiunii este utilă pentru întreprinderile nou-create care, inițial, nu dispun de bunuri cu destinație comercială, atât de necesare activității lor economice.

Așadar, după cum se afirmă și în doctrină, „contractul de locațiune poate fi asociat cu ideea de putere economică, așa cum de altfel s-a și întâmplat în decursul timpului”¹¹⁵.

De aceeași părere este și autorul român D. Alexandresco care susține că „frecvența contractului de locațiune a dovedit o dezvoltare economică importantă, prin intermediul său fiind asigurat indirect creditul, puterea de plată a contravalorii folosinței și existența unui larg fond de locuințe constituind astfel temei pentru securitatea raporturilor juridice”¹¹⁶.

În același context, autorii autohtoni 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

¹¹⁵ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005, p. 7. 368 p. ISBN 973-7614-12-7.

¹¹⁶ ALEXANDRESCO, D. *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*. București: Atelierele Grafice Socce & Co SA, 1910, p. 21.

a desfășura o activitate de producere și de altă natură”¹¹⁷. Prin urmare, contractul de locațiune vine în momentul potrivit să asigure posibilitatea inițierii unei activități antreprenoriale, în alte cazuri, de a economisi bani, necesari procurării acelor bunuri cândva închiriate.

Locațiunea ca impuls al dezvoltării imobiliare și urbanistice

Dezvoltarea domeniului imobiliar din ultimii douăzeci de ani a făcut posibilă răspândirea accelerată a relațiilor de locațiune ce au ca obiect un bun imobil. Mai mult, creșterea semnificativă a cererii pentru închirierea spațiului locativ s-a aplicat pe fondul conflictului militar din Ucraina, unde mii de cetățeni ucraineni au decis să rămână pe teritoriul Republicii Moldova.

De fapt, și ideea agonisirii din contul transmiterii în folosință a bunurilor a generat interesul de a construi mai mult spațiu cu destinație locativă, atât în speranța de a obține venituri constante, cât și în sensul investirii în imobil a mijloacelor financiare obținute de conaționalii noștri peste hotarele țării. Or, dintotdeauna investițiile în domeniul imobiliar s-au considerat a fi cele mai sigure și profitabile, presupunând un minim efort în gestionarea respectivei activități, mai mult că în ultimul timp au apărut companii ce intermediază încheierea contractelor de locațiune, directe ori prin intermediul instituției sublocațiunii. Dar, acest lucru este specific atât Republicii Moldova, cât și majorității statelor europene, și nu numai. Pentru țara noastră, frecvența relațiilor de locațiune se constituie în condițiile în care este dificil să-ți cumperi o casă sau un apartament, dar și în situația în care instituțiile de învățământ nu oferă spațiu locativ pentru toți studenții veniți din provincie. Mai mult, numărul contractelor de locațiune se amplifică și pe fondul urbanizării, migrației de la sate la oraș, preponderent în mun. Chișinău, în căutarea unui loc de muncă sau unei vieți mai bune.

Pentru statele europene, locațiunea atinge cotații în creștere din cauza migrației ce-și are izvorul din țările postsovietice, cele în curs de dezvoltare, fie în scopul găsirii unui loc de muncă bine plătit, fie din considerentul stabilirii cu domiciliu, refugierii, mai ales în contextul conflictului ruso-ucrainean declanșat în 24 februarie 2022.

De asemenea, interesul pentru ramura locativă a și determinat constructorii, dar și cei ce nu practicau o asemenea activitate anterior, să dezvolte construcții impunătoare în marile orașe ale țării, iar odată cu aceasta să contribuie la dezvoltarea rețelelor de infrastructură urbanistică, atrăgând investitori străini, dar și potențiali cumpărători din afara țării.

¹¹⁷ CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă). Material didactic pentru studenții facultății de drept*, Chișinău: USM, 2004. 83 p. ISBN 978-9975-70-920-0.

Necesitatea juridică a reglementării relațiilor de locațiune

Fără niciun fel de îndoială, instituția locațiunii a avut nevoie de reglementare de la începutul apariției sale, pe tot parcursul evoluției omenirii, dar și în prezent, moment în care relațiile în legătură cu folosirea diverselor bunuri sunt în continuă ascensiune.

În contextul respectivei realități, fiecare raport juridic este acoperit juridic prin reglementare, fiind conștientizată specificitatea fiecăruia în parte, complexitatea relațiilor ce se cer a fi reglementate, categoriile de interese apărute, conduita părților la raport etc.

Astfel, pentru creșterea calității reglementărilor în materie de locațiune, autoritățile sunt obligate să construiască un regim juridic distinct pentru categoriile respective de relații. Pe această cale, devine mai accesibilă legislația în materia locațiunii ca drept personal temporar asupra bunurilor altuia. Or, după cum se afirmă în literatura de specialitate, „înțelegerea unor elemente ca drepturile și obligațiile părților la contractul de locațiune, și a altor caracteristici distincte este necesară pentru încheierea corectă, sigură și eficientă în această activitate”¹¹⁸.

Utilitatea de natură administrativă a locațiunii

Raporturile de locațiune, deși mai puțin percepute în sfera administrativă, au cunoscut o aplicabilitate largă atât în statele socialiste, cât și în cele capitaliste. Or, necesitatea de a asigura cu spațiu locativ familiile vulnerabile, persoanele evacuate din calea calamităților naturale, oamenii străzii, muncitorii din cadrul autorităților publice, a fost și mai este o preocupare a statului. Din acest considerent, importanța instituției locațiunii se extinde și asupra sferei administrative.

Totuși, la respectivul domeniu nu atribuim doar necesitățile de ordin locativ, dar și cele de valorificare a bunurilor statului, care nu sunt utilizate în anumite perioade. Prin urmare, în condițiile impuse de cursul dezvoltării societății sub toate aspectele ei, valorificarea economică a bunurilor de orice categorie constituie una din prioritățile fiecăruia dintre noi. În ultimul timp, nevoia de valorificare a patrimoniului statului în partea bunurilor neutilizate, din varii motive, se face tot mai accentuată. Or, acest proces nu are decât să genereze avantaje, atât pentru proprietar, (fie că este statul sau unitățile administrativ teritoriale), cât și pentru cei ce vor utiliza aceste bunuri în activitatea lor economică sub forma prestării de servicii în aceste încăperi, producere sau comerț.

¹¹⁸ SECRIERU, AL. *Contractul de locațiune a bunurilor imobiliare: rolul lui și locul în circulația civilă a Republicii Moldova (aspecte de drept civil)*. În: Revista studii juridice universitare nr.3-4. Chișinău, 2018, p. 135. ISSN 978-9975-3058-2-2.

Evident, pentru garantarea eficienței și legalității fenomenului transmiterii în posesia și folosința domeniului privat a bunurilor ce aparțin statului, este necesar un cadru legislativ bine pregătit ce ar supraveghea întregul proces de beneficiere reciprocă, problemă de care ne vom preocupa exclusiv în prezentul studiu

2.4. Concluzii la Capitolul 2

Studiul realizat în cel de-al doilea compartiment al lucrării urmărește scopul de a clarifica conceptul general al reglementării raporturilor de locațiune, făcând posibilă înțelegerea evoluției percepțiilor ce dictează natura sa juridică, iar în mod particular au fost constatate următoarele:

1. Raporturile de locațiune se bucură de o practicare răspândită din cele mai vechi timpuri, fiind concepute pentru acoperirea juridică a relațiilor constituite cu ocazia folosirii bunului altuia pentru o perioadă determinată de timp, contra unei prestații de natură pecuniară

2. Evoluția legislațiilor din țările Europei Occidentale, în partea ce privește reglementarea instituției locațiunii, își are începutul și mai păstrează și astăzi influențe ale legislației civile franceze, continuate de unele modernizări în stilul propriilor năzuințe ale fiecărui stat, dar și de condițiile impuse de ideologia Unional Europene.

3. Baza modernității reglementărilor în materia raporturilor de locațiune specifice Republicii Moldova este constituită odată cu adoptarea Codului civil din 2002, fiind continuată de transpunerea unor concepte europene conținute în legislațiile civile ale diferitelor țări din comunitate (Germania, Olanda, Cehia, Ungaria și Franța).

4. Natura juridică a folosinței exercitate în cadrul raporturilor de locațiune oscilează între statutul acesteia de drept real și de drept patrimonial din categoria drepturilor de creanță, fapt ce creează complexități în alegerea direcției de reglementare.

5. Reglementările actuale răspund, în mare parte, necesităților reclamate de societate în asigurarea respectării drepturilor fundamentale în cadrul raporturilor contractuale constituite cu ocazia folosirii bunului altuia, însă nu sunt corelate suficient cu normele procesuale și cele de executare a deciziilor emise de instanțele naționale.

3. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE - ACT JURIDIC CU PREPONDERENTĂ UTILIZARE ÎN CONSTITUIREA RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE

3.1. Caracteristica generală a contractului de locațiune

3.1.1. Noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune

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 temei, reprezintă și esența întregii instituții a locațiunii cu varietățile sale (arendă, leasing, concesiune și alte raporturi translativ de posesie și folosință).

De aceea, am recurs la o asemenea structurare a lucrării, unde într-un prim compartiment să ne preocupăm de natura juridică a contractului de locațiune ce are ca obiect toate categoriile de bunuri, inclusiv cele cu destinație locativă, ca mai apoi, în compartimente separate, să analizăm varietățile locațiunii materializate prin contracte specifice (arenda-locațiunea bunurilor cu destinație agricolă; leasingul - locațiunea bunurilor procurate pentru locatar spre a i le vinde în rate; concesiunea -locațiunea bunurilor și serviciilor de interes public).

Așadar, 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.

La o primă examinare a esenței ce o exprimă noțiunea contractului de locațiune identificată în Codul civil moldav, identificăm unele neclarități. Anume, în textul noțiunii se fac unele concretizări care, după noi, sunt de prisos. Bunăoară, legiuitorul se referă la bunul determinat individual, în calitate de obiect al locațiunii fapt care, în realitate, așa și este, deoarece după natura împrejurărilor, în fond nici nu poate fi admisibil.

De altfel, unele reglementări de prisos sunt sesizate și de utorul Grigore Ardelean, atunci când menționează că „locatarul cunoaște de la început bunul de care are nevoie a-l 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”¹¹⁹.

¹¹⁹ ARDELEAN, G. *Comparația reglementării contractului de locațiune după codul civil al Republicii Moldova și cel al României*. În: Revista română Universul Juridic, București, nr. 2/2022. ISSN 2393-3445.

Dacă e să analizăm și stilul definirii locațiunii în legislația altor state, atunci găsim contractul de locațiune mai simplu și mai accesibil definit în legislația României. Astfel, potrivit, *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)¹²⁰.

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, denumită chirie¹²¹.

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, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie¹²².

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 taxe¹²³. Unica diferență observată este că în legislația civilă italiană nu se dă o denumire specială părților contractului de locațiune.

În Codul civil al Germaniei, contractul de locațiune este definit ca un contract ce obligă proprietarul să permită chiriașului să folosească proprietatea închiriată pe perioada închirierii (art. 535 CCG)¹²⁴. Observăm și aici că calitatea de locator o poate avea doar proprietarul bunului, ceea ce nu se stabilește expres prin legislația noastră, dar și a majorității statelor lumii.

¹²⁰ Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.

¹²¹ 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; TROFIMOV I. *drept civil. contractele civile*. Chișinău, 2012 p. 67.

¹²² URS Ilie. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2015, p. 22; POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 37; MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 165. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-5.

¹²³ 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

¹²⁴ 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).

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

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 următoarele clarificări:

- părțile contractului de locațiune sunt locatorul (cel care transmite în folosință 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, leasing¹²⁵ 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 folosință 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 întotdeauna determinată sau cel puțin determinabilă, dar și temporară. În acest sens, deși legea civilă nu impune obligația de a determina perioada locațiunii în conținutul contractului, aceasta rezultă ca o determinare ținând seama de 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.

¹²⁵ Ce e drept, 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.

În literatura de specialitate, consecutivitatea descrierii caracterelor juridice ale contractului de locațiune este diferită. Marea majoritate a autorilor¹²⁶ încep de la analiza caracterului sinalagmatic al contractului, iar alții - de la cel consensual¹²⁷, și pe bună 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 contractul de locațiune, spunând că are caracter:

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

Deci, chestiunea consensualității contractului de locațiune este 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 tacit¹²⁸.

În mod evident, aici ne referim la forma exprimării acordului de voință de a încheia contractul, chestiune care nu trebuie de confundat cu însăși forma contractului, deoarece exprimarea acordului de a contracta poate fi făcută verbal, iar contractul propriu-zis poate fi încheiat printr-un înscris.

După cum se a firmă în literatura de specialitate, de multe ori se confundă forma exprimării voinței cu caracterul formal al contractului. De altfel, așa cum susține autorul Igor Trofimov „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”¹²⁹.

Astfel, cu toate că și contractul în esență sa este tot un acord de voință, mai corect trebuie de înțeles că contractul este finalitatea acordului de voință materializată în textul acestuia.

¹²⁶ 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; TROFIMOV I. Drept civil. Contractele civile. Chișinău, 2012 p. 127. URS, I. Drept civil. Contracte speciale. București: Universul juridic, 2015, p. 22; MOȚIU, F. Contracte speciale. Curs universitar. București: Universul juridic, 2020, p. 165. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-5.

¹²⁷ POPA, I. Contracte civile. De la teorie la practică. București: Universul juridic, 2020, p. 37.

¹²⁸ În cazul locațiunii, aducem drept exemplu situația în care o persoană ea 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.

¹²⁹ TROFIMOV, I. Drept civil. Contractele civile. Chișinău, 2012 p. 127.

Respectiv, părțile ajung la consens prin schimbul acordului de voință exprimat verbal, tacit¹³⁰, 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 contractului¹³¹ și nici nu este un antecontract, ci mai degrabă o stipulație¹³² 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-cadru¹³³, antecontractul, dar și cu cea a negocierii chiar. Cu alte cuvinte, după cum susțineam și cu ocazia scrierii altor lucrări, „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”¹³⁴.

Drept concluzie, caracterul consensual al contractelor, inclusiv și de locațiune, constă în ideea că *simplul 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 (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 (însuși contractul este un acord de voință - art. 1027 CC), dar oricum rămân a fi chestiuni diferite, inconfundabile.

De obicei, forma exprimării acordului de a încheia contractul vizează nemijlocit părțile, iar de ea depinde valoarea probantă sau valoarea juridică a înțelegerii dintre ei, fapt care poate și să nu aibă ca efect încheierea contractului¹³⁵, 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,

¹³⁰ 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.....*

¹³¹ Cu detalii despre forma contractului de locațiune vom veni într-un compartiment ulterior.

¹³² 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.

¹³³ 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).

¹³⁴ EȘANU, O. *Repere teoretice cu privire la noțiunea și caracterile juridice ale contractului de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 11/2024, România p. ISSN 2393-3445.

¹³⁵ 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).

atunci ele sunt *formale*, sau dacă exprimarea acordului de voință este însoțită de reținerea 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, fapt despre care vom discuta în compartimentul ce vizează 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, dacă locatorul 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 e să 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”¹³⁶. Caracterul oneros al contractului de locațiune se deduce din conținutul art. 1251, 1255 și 1262 ale Codului civil.

După cum se afirmă în literatura de specialitate, „sanctiunea 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 locațiunii”¹³⁷, „fapt ce va impune recalificarea locațiunii în comodat dacă bunul a fost predat și dacă sunt întrunite toate condițiile de validitate impuse față de această categorie de contract”¹³⁸

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 specialitate¹³⁹, alături de caracterul oneros al contractului de locațiune, se mai analizează și caracterul patrimonial al acestuia. Ori, dacă părțile

¹³⁶ BELUMAGDO, M. *Contractul de arendare în viziunea legii*. În: Revista de drept comercial. 2004, nr. 11, p. 57. ISSN 2668-6872.

¹³⁷ BOROI, G. *Drept civil. Partea generală. Persoanele*. București: Hamangiu, 2008, p. 190.

¹³⁸ DOGARU, I., OLTEANU, G., SĂULEANU, L. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck, 2013. p. 235-236. 620 p. ISBN 978-973-115-233-2.

¹³⁹ CIMIL, D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris, 2014 p. 161.

urmăresc un interes de natură patrimonială, nu e logic că acesta este un contract patrimonial? Care ar fi rostul, atunci, să ne repetăm?

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

Unii autori leagă caracterul comutativ al contractului de locațiune de întinderea avantajelor patrimoniale, analizându-l chiar în același compartiment cu caracterul oneros al contractului¹⁴⁰.

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

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 specialitate¹⁴¹, atunci când se descrie caracterul comutativ, se susține că datorită acestuia prestațiile părților sunt echivalente¹⁴², ținem să fim sceptici în privința acestei idei. Or, 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 a fi unul comutativ, și nu aleatoriu. Desigur, cu titlu de excepție, contractul poate avea caracter *aleatoriu*, doar atunci când se încheie înaintea decesului locatarului, deoarece durata vieții acestuia constituie elementul *alea*¹⁴³. De altfel, 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. Adică, ele pot să se realizeze dacă, spre exemplu, moștenitorii locatarului vor continua raportul contractual, dar poate să nu fie obținute avantaje din încheierea contractului, în cazul în care moștenitorii vor renunța la dreptul de folosință ce le

¹⁴⁰ TROFIMOV, I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău, 2012 p. 127. 256 p. ISBN 9975-935-51.

¹⁴¹ CIMIL D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris. 2014 p. 161

¹⁴² TĂLĂMBUȚĂ, A. *Particularitățile teoretico-practice în materia contractului de locațiune*. În: *Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale „Abordări moderne privind drepturile patrimoniale”*. UTM, DIDEI, FCGC: Chișinău, 2022. p. 244.

¹⁴³ POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 385.

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 de 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, dar este un drept real) sau locațiunii pe perioade îndelungate, specific unor state.

În mod evident, folosința bunului se transmite împreună cu posesia lui, or nu poți folosi bunul fără a-l poseda 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 alte bunuri, însă de același fel și calitate, ceea ce nu se întâmplă în cazul locațiunii, aici locatarul este obligat să restituie același bun după folosirea lui. Folosința în cadrul locațiunii se răsfrânge asupra bunurilor neconsumptibile, iar riscul pieirii fortuite a bunului îl suportă proprietarul, chiar și în cazul în care nu are calitate de locator¹⁴⁴.

➤ **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.). Chiar 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 atare¹⁴⁵.

➤ **Contractul de locațiune poate fi încheiat atât personal, cât și prin reprezentant.** Această regulă se desprinde din tăcerea legiuitorului care nu stabilește oarecare interdicții sau limitări în privința încheierii contractului. Prin urmare, contractul de locațiune poate fi încheiat atât prin reprezentare legală (de către părinți, tutore sau curator¹⁴⁶), cât și prin reprezentare convențională în interesul și pe contul locatarului.

¹⁴⁴ EȘANU, O. *Repere teoretice cu privire la noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 11/2024, România p. ISSN 2393-3445.

¹⁴⁵ MUREȘAN, M. *Drept civil. Contracte speciale*. Curs universitar, p. 178.

¹⁴⁶ 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).

➤ ***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 segmente ale raportului de locațiune (atunci când locațiunea are ca obiect un spațiu locativ¹⁴⁷ sau un bun aflat în gestiunea autorităților publice¹⁴⁸).

➤ ***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 s-au 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.

➤ ***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).

3.1.2. ***Părțile contractului de locațiune***

De la bun început, pentru a nu crea confuzii sau lăsa loc de interpretare asupra stilului intitulării compartimentului de față, „părțile contractului de locațiune”, venim cu următoarele precizări:

✓ Titlul nu se referă la părțile tehnice ale textului contractului ca elemente ale construcției acestuia (partea introductivă unde se prezintă părțile, descriptivă a obiectului său, conținutul ce prezintă drepturile și obligațiile părților, dispoziții finale, rechizitele etc.), ci la subiecții ce au calitate de părți la contractul de locațiune, adică au statutul de locator și locatar.

✓ Compartimentul de față nu se referă la persoanele ce au participat la redactarea textului contractului de locațiune (notar, spre exemplu, sau un jurist), la cei care au negociat condițiile contractului și l-au semnat în calitate de reprezentanți legali¹⁴⁹ sau convenționali, ci se referă nemijlocit la părțile ce au calitate de locator și locatar.

¹⁴⁷ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 5 din 30-04-2015. În: Monitorul Oficial, I Nr. 131-138 din 29-05-2015.

¹⁴⁸ Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. Monitorul Oficial Nr. 69-71 din 04-04-2008.

¹⁴⁹ Nu trebuie de confundat statutul de parte la contract cu cea de parte contractantă care poate fi, spre exemplu, părinții minorului în vârstă de până la 14 ani. Or, calitatea de locator o are minorul, însă cea de parte care a

Astfel, atunci când vorbim despre părțile contractului de locațiune sau, mai corect spus, părțile la contractul de locațiune, îi avem în vedere pe locator și pe locatar ca persoane identificate prin acești termeni generali ai raportului de locațiune. De ce termeni generali?, deoarece în cadrul raporturilor speciale de locațiune (varietățile locațiunii), aceștia au denumiri specifice de arendator și arendaș (în contractul de arendă), concedent și concesionar (în contractul de concesiune), finanțator și utilizator (în contractul de leasing).

Cu toate acestea, statutul de locator și locatar este și el unul special, în raport cu statutul general de creditor și debitor al raporturilor obligaționale născute din contractul de locațiune. Însă, ținând cont de caracterul sinalagmatic al acestui tip de contract, ambele subiecte dețin calitate de creditor și debitor, odată ce au drepturi și obligații corelative.

În concret, despre calitatea de locator și locatar, spunem că o pot dobândi atât persoanele fizice cu capacitate deplină de exercițiu sau cele cu capacitate restrânsă prin instituția reprezentării legale, cât și persoanele juridice (de drept public și de drept privat). De asemenea, odată ce legea nu vine cu precizări și unele interdicții, spunem că respectiva calitate o pot dobândi atât persoanele autohtone, cât și cele străine.

În ce privește statutul de locator în contractul de locațiune, raportat la titlul de proprietate pe care îl dețin în privința bunului transmis în locațiune, considerăm necesar a preciza că această calitate o poate avea și o altă persoană decât proprietarul, cum ar fi: uzufructuarul, administratorul fiduciar, creditorul gajist, precum și oricare posesor al bunului (posesorul de bună-credință, de rea-credință, sub nume de proprietar ori sub nume de locatar în cazul sublocațiunii).

Locatorul

După cum spuneam, calitate de locator o are persoana ce transmite în folosință temporară un bun mobil sau imobil cu orice destinație celui alt subiect, numit locatar.

În mod evident, în cele mai frecvente cazuri, calitatea de locator coincide cu cea de proprietar a transmitătorului, însă există și cazuri, precum și situații admise expres sau implicit de lege, în care statutul de locator îl poate avea și altă persoană decât proprietarul.

Locatorul proprietar

Cât privește coincidența titlului de proprietar al bunului cu cea de locator, subiectul nu prea ridică multe întrebări. Doar trebuie de precizat că urmează la încheierea contractului să se

contractat, datorită capacității sale contractuale și de reprezentant legal a minorului, o are unul din părinții lui. În acest sens, facem referire la opinia autorului I. Trofimov care susține că este necesară a se face diferențiere între *capacitatea de a încheia contractul* (reprezentantul legal) și *aptitudinea persoanei de a fi parte la contract* (minorul în vârstă de până la 14 ani).

stabilească corect identitatea proprietarului și actele doveditoare ale titlului său de proprietar. În cazul bunurilor mobile, cu excepția celor ce au o evidență în registrele de stat, faptul posesiei este suficient pentru recunoașterea calității de proprietar a locatorului.

Atunci când parte la contract este un minor cu vârsta de până la 14 ani, acesta și trebuie să fie proprietarul bunului, și nu părinții care participă la încheierea contractului de locațiune. Atunci când minorul are vârsta cuprinsă între 14-18 ani, poate încheia de sine stătător contractul de locațiune, însă cu dovada încuviințării dată de părinți. În rest, faptul că eventualul locator este proprietarul bunului, nu presupune și dreptul acestuia de a-l da în locațiune în cazul în care bunul este grevat cu uzufruct sau face obiectul unei garanții reale sub forma gajului sau ipotecii.

Locatorul coproprietar

Deși este puțin abordată în literatura națională de specialitate, calitatea coproprietarului de locator, aceasta implică un șir de discuții, neclarități, controverse și complexități în aplicarea normelor coproprietății în materie de locațiune.

De altfel, majoritatea se întreabă dacă:

- unul dintre coproprietari poate să transmită în locațiune bunul comun? Dacă da, atunci cu acordul unanim sau majoritar al coproprietarilor?;
- la ce categorie de acte se atribuie faptul transmiterii în locațiune a bunului comun?;
- se poate opune unul din coproprietari la transmiterea bunului comun în locațiune?;
- există un drept de preemțiune a coproprietarului în cazul transmiterii bunului comun în locațiune?;
- care sunt soluțiile la cazul în care unul din coproprietari se opune cu rea-credință faptului transmiterii bunului în locațiune?;
- poate transmite în locațiune bunul unul dintre coproprietari, atunci când prin stabilirea modului de folosință a bunului i-a fost atribuit în întregime acestuia? etc.

Prin urmare, textul subiectului de față va fi formulat pe baza întrebărilor arătate supra, încercând a da răspuns la toate într-o manieră cât se poate de clară și accesibilă cititorului, în consecutivitatea ce urmează:

1. Întâi de toate, trebuie de clarificat regimul juridic al coproprietății în raporturile de locațiune în funcție de felurile acesteia, deoarece în cazul coproprietății comune în devălmășie lucrurile stau diferit față de cazul proprietății comune pe cote-părți. Or, coproprietarul devălmaș, necunoscând nici cota parte din bun și nici cea din drept, în cazul transmiterii de către acesta a bunului în locațiune nu putem vorbi despre contractarea în privința bunului altuia, ceea ce în cazul coproprietății pe cote-părți sunt cunoscute cotele-părți ideale din drept ale coproprietarilor.

Respectiv, atunci când unul dintre coproprietari pe cote-părți transmite bunul comun în locațiune, suntem în prezența **locațiunii bunului altuia**, mai corect spus, cotei-părți din drept al altuia, deoarece coproprietarul/locatorul nu cunoaște care parte concretă din bun este a sa.

Prin urmare, încheierea contractului de locațiune de către unul dintre coproprietarii devălmași nu ridică multe semne de întrebare, în condițiile în care operează regula mandatului tacit ori, altfel spus, prezumția acordului coproprietarului devălmaș¹⁵⁰, această regulă fiind aplicabilă și în cazul bunurilor imobile, cu toate că actele de dispoziție ce au ca obiect un bun proprietate comună în devălmășie impune prezența acordului scris al coproprietarului.

În schimb, cazul proprietății comune pe cote-părți implică alte reguli pe care le vom arăta în cele ce urmează.

2. Pentru că legea civilă stabilește reguli diferite față de diferitele categorii de acte întreprinse de coproprietari în privința bunului comun, urmează să stabilim din categoria căror acte face parte locațiunea. Din textul art. 550 alin. (1) CC, desprindem ideea că contractul de locațiune este un *act de administrare*. Or, potrivit normei, „actele de administrare precum încheierea sau rezoluțiunea unor **contracte de locațiune**, cesiunile de venituri imobiliare și altele asemenea cu privire la bunul comun pot fi făcute numai cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți”¹⁵¹. Astfel, norma ne spune că transmiterea bunului comun în locațiune este un *act de administrare* a proprietății comune, dar ne și mai spune că acesta trebuie încheiat cu *acordul majorității* proprietarilor, chestiune ce o vom analiza mai amplu în următorul compartiment.

3. Fiind clarificată categoria actului din care face parte locațiunea, mai urmează să vedem care sunt regulile impuse de lege în materia administrării bunurilor proprietate comună pe cote-părți. Deci, arătam cu această ocazie că legea civilă impune existența *acordului coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți*. Ce ar însemna aceasta? Că e necesar acordul coproprietarilor ce dețin cea mai mare parte din bun? sau acordul majorității coproprietarilor? sau ce s-ar avea în vedere prin cei care dețin majoritatea cotelor-părți?.

Explicat mai simplu, în primul caz (*acordul coproprietarilor ce dețin cea mai mare parte din bun*), ne-am imagina situația în care, din trei coproprietari, doi dețin 80% din bun. Însă, cum se procedează dacă unul dintre ei deține 60%, iar ceilalți doi 40% luați împreună? Credem că nu acesta e înțelesul normei.

¹⁵⁰ Oricare dintre proprietarii devălmași este prezumat a avea consimțământul celorlalți pentru efectuarea oricăror acte de conservare și administrare a bunului proprietate comună în devălmășie dacă legea sau contractul nu prevede altfel (art. 569 CC).

¹⁵¹ 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.

În cea de-a doua situație, insinuând că legiuitorul s-a referit la *acordul majorității coproprietarilor*, cum vom proceda atunci când majoritatea coproprietarilor dețin 30% din bun, iar unul dintre ei, cel care dorește să dea bunul în locațiune, deține 70% din bun. Ar însemna că el nu va putea da bunul în locațiune fără acordul celorlalți coproprietari. Credem că nu ar fi corect. Mai mult, cum se va proceda în cazul în care sunt doi coproprietari care dețin cote-părți egale?. Iarăși norma devine inaplicabilă.

Așadar, considerăm că stilul de exprimare a legiuitorului în textul de la art. 550 alin. 1 CC nu este unul din cele mai clare, evident, nici situația nu e simplă. Or, această normă s-ar aplica fără probleme la situațiile în care majoritatea coproprietarilor dețin majoritatea cotelor-părți, dar care aceste părți reflectă și cea mai mare parte din bun. Spre exemplu, dacă din trei coproprietari, unul deține o cotă-parte echivalentă a 30% din bun, al doilea deține 30%, iar al patrulea deține două cote-părți a câte 20% fiecare (primul și al doilea sau al doilea și al treilea). Și iarăși, acordul celor doi proprietari (adică al doilea cu 30% și al treilea cu două cote-părți ce reprezintă 40% din bun) ar fi suficient pentru a recurge la încheierea contractului de locațiune, deoarece așa cum spune legea, dețin majoritatea cotelor-părți, dar să nu uităm că ar putea fi și situații în care majoritatea deținătorilor cotelor-părți să nu dețină și majoritatea părții din bun.

Într-adevăr, situația nu e deloc simplă, fapt ce a trezit de-a lungul anilor și multe discuții în literatura de specialitate, precum și în jurisprudență, mai ales când unul dintre coproprietari se opune încheierii contractului de locațiune. Or, pentru a evita un asemenea blocaj, legiuitorul nostru nu a stabilit *regula unanimității*, ci cea a *majorității*, cu toate că în practică și aceasta este greu de aplicat în cazurile enumerate mai sus (când majoritatea coproprietarilor dețin inferioritatea părții din bun; când sunt doar doi coproprietari etc.). Observăm, deci că situația se complică și mai tare, dacă se impune prin lege necesitatea acordului unanim¹⁵².

Și totuși, deși legiuitorul dă posibilitatea majorității coproprietarilor să decidă în privința locațiunii bunului, în același timp vine să-l apere pe coproprietarul în minoritate prin a dispune la art. 550 alin. (2) CC că „actele de administrare care limitează în mod substanțial posibilitatea unui coproprietar de a folosi bunul comun în raport cu cota sa parte ori care impun acestuia o sarcină excesivă prin raportare la cota sa parte sau la cheltuielile suportate de către ceilalți coproprietari”¹⁵³.

Cu alte cuvinte, dacă locațiunea împiedică coproprietarul să folosească cota sa parte din bun, atunci este nevoie și de acordul acestuia. Însă, pentru a evita asemenea cazuri, drept soluție

¹⁵² Regula unanimității acordului de voință este valabilă doar pentru contractele de locațiune a bunului comun încheiat pe o perioadă mai mare de trei ani (art. 550 alin. 4 CC).

¹⁵³ 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.

legiuitorul admite stabilirea de către coproprietari a modului de folosire a bunului comun, precum și delimitarea unei părți echivalentă cotei sale pentru a o folosi personal. Or, potrivit art. 546 alin. (3) CC, „coproprietarul este în drept să ceară în posesiune și folosință *o parte din bunul comun corespunzător cotei sale*, iar în caz de imposibilitate, să ceară coproprietarilor care posedă și folosesc bunul plata unei compensații echitabile”¹⁵⁴.

O altă situație pentru care legiuitorul nostru oferă soluție în textul Codului civil ar fi cea în care unul dintre coproprietari se opune cu rea-credință transmiterii bunului în locațiune, în doctrină acesta fiind considerat un abuz de drept¹⁵⁵. În acest caz, potrivit art. 550 alin. (3) CC, coproprietarul sau coproprietarii interesați pot cere instanței de judecată să suplinească acordul coproprietarului aflat în imposibilitate de a-și exprima voința sau care *se opune în mod abuziv la efectuarea unui act de administrare* indispensabil menținerii utilității sau valorii bunului.

În opinia noastră, deși cu unele dificultăți de aplicare, situația reglementării relațiilor dintre coproprietari în cadrul raporturilor de locațiune este una destul de bine pusă la punct în legislația noastră spre deosebire, chiar de legislația unor state europene. Bunăoară, în lipsa unor norme exprese, jurisprudența franceză a ajuns să recurgă la obligarea în justiție a coproprietarului care refuză locațiunea la a recunoaște încheierea actului, motivul acțiunii fiind dat de interesul comun al tuturor copărtașilor de a închiria¹⁵⁶.

În jurisprudența română se cunosc cazuri când practica judiciară a validat contracte de locațiune încheiate de către un singur coproprietar în temeiul gestiunii de afaceri și a ideii de mandat tacit¹⁵⁷, ceea ce, după noi, nu este cea mai potrivită decizie.

Mai sunt cunoscute cazuri, în jurisprudența română, când decizia unui coproprietar de a da în locațiune bunul comun să fie întemeiată pe dreptul coproprietarilor la fructele civile ale bunului comun, calificând locațiunea ca sursă de generare a fructelor civile, respectiv fiind împărțite între coproprietari, fapt din care să beneficieze ceilalți care nu sunt parte la alocațiune în schimbul menținerii contractului de locațiune încheiat de unul singur¹⁵⁸.

Cât privește întrebarea legată de respectarea dreptului de preemțiune a coproprietarului în raporturile de locațiune, legea nu prevede nimic în acest sens, deși în mod natural s-ar cere acordarea dreptului preferențial de închiriere coproprietarului în concurs cu terțele persoane. Or,

¹⁵⁴ 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.

¹⁵⁵ CHELARU, E. *Curs de drept civil. Drepturile reale principale. op. cit.* pag. 112.

¹⁵⁶ BENABENT, A. *Droit civil. Les contrats speciaux civils et commerciaux*. Paris, 1998, p. 222.

¹⁵⁷ Tribunalul Suprem, dec. Civ. Nr. 2502/1973. În: Revista Română de Drept nr. 8/1974, p. 67.

¹⁵⁸ PĂTULEA, V., TURUIANU, C. *Drept de proprietate*. București: Rosetti, 2004, p. 320. 440 p. ISBN 9789738732308.

dispozițiile art. 552 ale Codului civil se răsfrâng doar asupra actelor de dispoziție, nu și cele de administrare cum e cazul contractului de locațiune.

În lumina celor evidențiate, fiind de părerea că oricare dintre coproprietari pe cote-părți are dreptul să dea bunul în locațiune în vederea valorificării sale, considerăm că pentru aceasta nu este necesar acordul celor coproprietari, dacă prin locațiune nu se afectează interesul lor, ba dimpotrivă, beneficiază de chirie în mărimea cotei părți pe care o deține. Aceasta s-ar întemeia pe ideea gestunii de afaceri, a mandatului tacit, precum și a dreptului de valorificare a bunului comun în întregimea sa, conform destinației și utilității pe care o poate genera.

Prin urmare, am sugera legiuitorului introducerea în conținutul Codului civil a unei norme (1252¹) cu următorul text: Unul dintre coproprietari poate încheia contractul de locațiune fără acordul celorlalți coproprietari, dacă prin acesta nu le-au fost lezate interesele, având dreptul la parte din chirie în mărimea corespunzătoare cotei-părți deținute.

Calitatea superficiarului de locator

Cu toate că „doctrina nu prea a dat atenție statutului de locator al superficiarului în raporturile de locațiune, acestea în realitate se pot constitui, fapt recunoscut de lege. Or, potrivit reglementărilor actuale, în conținutul Codului civil modernizat se recunoaște expres calitatea de proprietar a superficiarului asupra construcției”¹⁵⁹.

În acest sens, potrivit art. 654 alin. (5), dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de suprafață este exercitat de către suprafațiar pe durata existenței dreptului de suprafață, iar potrivit alin. (4), asupra dreptului de suprafață se aplică în mod corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor.

Mai mult, atunci când se definește suprafața la alin. (1) al aceleiași norme, se menționează că „ea este dreptul real imobiliar de a posedea și folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a suprafațiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării unei construcții existente a suprafațiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune și poate fi obiect al unui contract de locațiune”¹⁶⁰.

Pentru că suprafațiarul este proprietar al bunului doar pe perioada raportului de suprafață, legiuitorul are grijă de soarta locațiunii de după stingerea acestuia.

Astfel, prin art. 666 al Codului civil se menționează că, la stingerea dreptului de suprafață, proprietarul terenului se subrogă suprafațiarului în contractele de locațiune și arendă în curs de executare.

¹⁵⁹ ARDELEAN, G. *Dreptul de suprafață în concepția Codului civil modernizat al Republicii Moldova (în vigoare din 1 martie 2019)*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 7-9 (237-239), anul 21(2020) p. 37-49.

¹⁶⁰ 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.

Locatorul neproprietar al bunului transmis în folosință

Din anumite împrejurări, impuse de natura juridică a diferitelor relații civile, legiuitorul a decis să admită calitatea de locator și a altor subiecți de drept decât proprietarul bunului, atât cei care au acordul proprietarului sau chiar cei ce nu au acest acord, însă locațiunea produce efecte legale pentru locator, dar în același timp, nefiind opozabilă față de proprietar.

Așadar, în subiectele imediat următoare vom analiza calitatea de locator a trei categorii de subiecți, alții decât proprietarul, și anume:

- ✓ *locatori neproprietari*, investiți cu dreptul de a încheia contracte de locațiune în nume și în interes propriu (uzufructuarul, creditorul gajist);
- ✓ *locatorul neproprietar*, investit cu dreptul de a încheia contracte de locațiune în nume propriu, dar pe riscul și pe contul proprietarului (administratorul fiduciar);
- ✓ *locatorul neproprietar* ce transmite bunul în folosință fără acordul prealabil al proprietarului (posesorului);

Uzufructuarul. De lege, destinația principală a uzufructului nu este asigurarea folosinței bunului de către uzufructuar, ci, mai degrabă, culegerea fructelor generate de bun și trecerea lor în proprietatea beneficiarului dreptului de uzufruct. Pentru că din categoria fructele bunului, potrivit legislației civile, fac parte și fructele civile, locațiunea este mijlocul prin care bunurile să producă aceste fructe civile ce i se cuvin uzufructuarului.

Astfel, uzufructuarul este în drept să încheie contracte de locațiune în calitate de locator, fără a avea un acord din partea proprietarului. Prin urmare, uzufructuarul ajunge în poziția de locator, fără a avea dreptul de proprietate asupra bunului, iar pentru asigurarea temeiului juridic unui astfel de raport, legiuitorul a consacrat art. 609 din Codul civil, locațiunii bunului gravat de uzufruct. Potrivit normei, uzufructuarul poate închiria sau arenda altuia, integral sau în parte, bunul mobil obiect al uzufructului dacă, în momentul constituirii uzufructului, nu a fost stabilit altfel. Dacă în momentul constituirii uzufructului imobilul nu era dat în chirie sau arendă, uzufructuarul nu are dreptul să-l dea în chirie sau arendă, fără acordul nudului proprietar sau fără autorizația instanței de judecată, dacă acest drept nu i-a fost acordat expres în momentul constituirii uzufructului (alin. (2) al art. 609 CC).

Deci, analizând în mod coroborat prevederile alin. 1 cu cele ale alin. (2) art. 609 CC, constatăm că uzufructuarul poate da în locațiune bunul fără acordul proprietarului numai dacă la data constituirii uzufructului, bunul se afla în locațiune, dacă nu, atunci este necesar acordul proprietarului (nudului proprietar).

Pentru a nu afecta interesele locatarului, la alin. (3), legiuitorul dispune că la stingerea uzufructului, nudul proprietar este obligat să mențină contractele de locațiune sau de arendă, încheiate în modul stabilit.

Cu toate acestea, uzufructuarul poate totuși să refuze menținerea în cazul în care:

- a) termenul contractului de locațiune sau de arendă depășește, fără consimțământul lui, termenul obișnuit în conformitate cu uzanțele locale;
- b) spațiul comercial a fost dat în chirie pe un termen mai mare de 5 ani;
- c) întreprinderea agricolă a fost dată în arendă pe un termen mai mare de 12 ani;
- d) un teren agricol a fost dat în arendă pe un termen mai mare de 6 ani;
- e) contractul de locațiune sau de arendă stipulează condiții neobișnuite, excesive pentru nudul proprietar.

Printre altele, din reglementările locațiunii născută în cadrul raporturilor de uzufruct, descoperim unele termene speciale în contractul de locațiune, dar și a varietăților sale.

Bunăoară, vedem că locațiunea poate avea și un termen maxim stabilit conform uzanțelor locale, locațiunea bunurilor cu destinație comercială are un termen maxim limitat de 5 ani, arenda terenului agricol - 6 ani, iar arenda întreprinderii agricole - 12 ani.

Întru apărarea uzufructuarului, dar mai cu seamă a locatarului locațiunii încheiate în cadrul raportului de uzufruct, legiuitorul dispune ca nudul proprietar să piardă dreptul de a refuza menținerea contractului, când locatarul sau arendașul i-a stabilit un termen rezonabil în care nudul proprietar trebuia să declare despre menținerea sau refuzul de a menține, iar el a omis să facă aceasta în termenul stabilit.

Cât privește statutul administratorului de locator, legea civilă nu impune anumite impedimente, considerent din care administratorul, și nu doar cel fiduciar, poate încheia contracte de locațiune în privința bunurilor pe care le are în administrare.

Pentru mai multă claritate, aducem exemplul de locațiune încheiată între locatar și o autoritate publică având în gestiune spații comerciale, depozite sau spații locative.

În concret, ne referim și la faptul că „practica judecării unor asemenea cauze indică asupra faptului că locatorul nu trebuie să fie proprietarul lucrului dat în locațiune, iar lipsa acestei calități nu reprezintă o cauză de declarare a nulității absolute a convenției”¹⁶¹.

De altfel, aici este vorba de aplicarea teoriei proprietarului aparent, potrivit căreia contractul de închiriere încheiat de proprietarul aparent cu un locatar de bună-credință își păstrează efectele ca și un contract ce ar fi fost încheiat cu proprietarul real¹⁶².

¹⁶¹ STOICA, L-C. *Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza. Practică judiciară*. București: Hamangiu, 2010. p. 6. ISBN 978-606-522-272-4.

Creditorul gajist în calitate de locator

Pornind de la interesul major al circuitului civil, respectiv al valorificării bunurilor, legiuitorul a decis, prin lege, ca bunurile gajate să se poată da în locațiune de către creditorul gajat, chestiune susținută de noi cu mare apreciere.

Astfel, în condițiile art. 744 alin. (2) lit. c) Cod civil, creditorul gajist este în drept să obțină posesia și să transmită în locațiune bunul gajat.

Pe aceeași undă a reglementărilor vine și norma de la alin. (2) art. 727 Codu civil, unde se menționează că debitorul gajist are dreptul să folosească obiectul gajului conform destinației și să dobândească fructele acestuia până la inițierea exercitării dreptului de gaj, dacă din contract sau din esența gajului nu reiese altfel.

Și totuși, deși creditorul gajist are dreptul să dea în locațiune bunul gajat, apare întrebarea: cui îi revin mijloacele bănești obținute din chirie?, în condițiile în care legea civilă nu consacră o normă aparte pentru a clarifica acest lucru, așa cum o face în cazul uzufructului (art. 747 CC).

Potrivit regulii generale, dar și după logica firească a împrejurărilor, după executarea obligației de către debitor, are loc încetarea gajului, iar tot ce a fost gajat, respectiv și fructele generate de bunul gajat se cuvin a fi restituite debitorului. Mai mult, în cazul executării creanței din contul gajului, suma ce depășește mărimea obligației este restituită de drept debitorului.

În încercarea de a găsi susținere juridică a sortii mijloacelor bănești obținute de către creditorul gajist din locațiune, ne vom referi la art. 751 alin. (4) C. civil, potrivit căruia „creditorul gajist va îndrepta încasările obținute din executarea creanței bănești gajate la stingerea obligației garantate. Mai mult, în contextul dat se poate cere restituirea sumelor obținute de către creditorul gajist din locațiune, pe temeiul îmbogățirii nejustificate prevăzută la art. 1979 alin. (1) al Codului civil. Cu toate acestea, nu putem spune că creditorul gajist a deținut calitatea de locator în interesul debitorului proprietar al bunului gajat, atâta timp cât sumele obținute din locațiune se pot include în masa debitoare în cazul în care, din anumite considerente, valoarea bunului gajat este inferioară mărimei creanței creditorului.

În ce privește calitatea de locator a debitorului gajist, legea prevede expres (art. 727 alin. (4) al CC) *dreptul său de a transmite bunul gajat în folosință gratuită sau oneroasă* (din care am distinge o locațiune), doar cu consimțământul scris al creditorului gajist, dacă nu s-a convenit altfel cu creditorul gajist.

¹⁶²Decizia Tribunalului Suprem București, Secția civilă, nr. 442/1986 [online]. [cit. 12.03.2024]. Disponibil: <https://www.beckshop.ro/media/product/documents/contracte>.

Calitatea de locator a administratorului fiduciar

După cum arătam anterior, există cazuri când calitatea de locator, în afara titlului de proprietar, o poate avea și administratorul fiduciar care acționează în nume propriu, dar pe contul proprietarului (fiduciantului). Deci, în asemenea caz, calitatea de locator o are chiar administratorul fiduciar, și nu proprietarul, așa cum se întâmplă, spre exemplu, în cazul administratorului societății comerciale, administratorului insolvenței sau lichidatorului¹⁶³ în procedura falimentului.

Drept temei juridic al acestei realități, avem art. 1606 din Codul civil, potrivit căruia, administratorul fiduciar este obligat să administreze în nume propriu proprietatea încredințată, dar pe riscul și pe contul fiduciantului. În raporturile cu terții, administratorul fiduciar are prerogativele unui proprietar. Adică, în raporturile de locațiune, administratorul fiduciar apare nu doar în calitate de locator, ci cu prerogative asemenea unui proprietar, dar având și obligația de a răspunde în raport cu terții. Or, în temeiul art. 1508 Codu civil, administratorul fiduciar este răspunzător, în raporturile cu terții, pentru toate actele încheiate în limitele împuternicirilor conferite de contractul de administrare fiduciară (art. 1508 CC).

Statutul de locator al posesorului neproprietar

Pentru că legea nu impune ca statutul de locator, în contractul de locațiune, să fie deținut de către proprietar, deducem că această calitate o poate avea orice persoană (pe lângă cele enumerate supra), inclusiv un posesor care are acordul proprietarului sau nu, este de bună sau de rea-credință, este sub nume de proprietar sau de posesor de drept limitat. Or, în acest caz, se transmite un drept de folosință ce-i aparține, și nu un drept de proprietate, respectiv posesorul transmite dreptul său de folosință (indiferent de felul folosinței) altuia, chestiune care este în acord cu prevederile art. 358 din Codul civil, potrivit cărora *nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuși*.

Astfel, în compartimentul de față ne vom referi la toate categoriile de posesori care pot avea statut de locator în contractul de locațiune.

Deci, după cum se susține în literatura franceză de specialitate¹⁶⁴, posesorul care se crede proprietar de bună-credință, poate încheia un contract de locațiune cu un terț, chiar dacă acest fapt este inopozabil adevăratului proprietar. De asemenea, potrivit jurisprudenței americane¹⁶⁵, statutul de locator îl poate avea și posesorul de rea-credință.

¹⁶³ Potrivit art. 117 alin. 15 din Legea insolvenței nr. 149/2012, în perioada lichidării masei debitoare, lichidatorul poate valorifica bunurile în bază de concurs, prin transferul lor în gestiune, arendă, locațiune, uzufruct, administrare fiduciară și sub alte forme de transmitere a drepturilor de folosință și/sau de posesiune asupra lor.

¹⁶⁴ BENABENT, A. *Droit civil. Les contrats speciaux civils et commerciaux*. Paris, 1998, p. 222.

¹⁶⁵ The law of Property 11.7 (3d ed. 2000). SUA: Parella, 2009, p. 703. ISBN 978-1640202375.

Deci, în ambele cazuri, pentru locatar posesorul bunului este un proprietar aparent. Acest lucru se poate întâmpla în cazul posesiei pentru uzucapiune, împrejurări în care persoana intră pe cale pașnică, în mod public, în posesia unui bun pentru a dobândi dreptul de proprietate asupra lui în temeiul uzucapiunii (art. 525, 526, 529 CC). Aici, pentru a considera întrunite condițiile proprietarului aparent, posesorul trebuie să fie de bună credință, iar locatarului dobânditor al folosinței să-i fie imputabilă eroarea comună și invincibilă asupra calității de proprietar exclusiv a transmitătorului¹⁶⁶.

Spre deosebire de posesorul de bună-credință, care va dobândi dreptul de proprietate asupra fructelor civile (inclusiv cele obținute din locațiune), culese pe timpul posesiei necesară uzucapiunii, de acest drept nu se poate bucura posesorul de rea-credință (uzurpatorul). Or, în temeiul art. 497 alin. (1) CC, doar posesorul de bună-credință dobândește dreptul de proprietate asupra fructelor bunului posedat.

De asemenea, am susține că, deși contractul de locațiune încheiat între un posesor și locatar nu este opozabil proprietarului, acesta fiind valabil doar pentru părțile contractante (*rei inter alios acta*), locatarul ar putea dobândi în proprietate fructele generate de acel bun (cazul arendării unui teren agricol).

De altfel, în acest caz, deși contractul este inopozabil proprietarului, locatarul are nevoie de o protecție a rezultatului muncii sale care, de altfel, are la bază o cauză social utilă. Pentru aceasta, trebuie de ținut cont de două chestiuni: prima este cea a faptului că eroarea comună generează un drept (*error communis, facit ius*), iar cea de-a doua, că aplicarea strictă și riguroasă a principiilor de drept ar duce la un rezultat contrar interesului social, atunci când cel ce lucrează cu toată prudența necesară n-ar avea siguranța eficacității activității sale, desfășurată în condiții ireproșabile de prudență și bună-credință¹⁶⁷. Mai mult, deși nu putem susține același lucru în cazul actelor de dispoziție realizate de către proprietarul aparent, în privința actelor de administrare (din care face parte și locațiunea), susținem că acestea trebuie să fie opozabile chiar și proprietarului în favoarea apărării interesului locatarului de bună-credință, alegând sancționarea proprietarului care nu a avut grijă de soarta bunului său, ori nu și-a examinat suficient contractantul.

Astfel, pe aceeași idee am întemeia și dreptul unui singur coproprietar de a da în locațiune bunul proprietate comună, cu atât mai mult că acest lucru îl poate face și posesorul, însă actul nu va fi opozabil față de ceilalți coproprietari.

¹⁶⁶ DEAK, Fr. *Tratat de drept succesoral*. București: Lumina Lex, 1998, p. 78.305 p. ISBN 9786063904295.

¹⁶⁷ HAGEANU, C. *Închirierea bunului altuia*. În: *Acta Universitatis Lucian Blaga*, nr. 1-2/2003, p. 46.

Locatarul

Locatarul este parte la contractul de locațiune fiind și beneficiarul nemijlocit al folosinței bunului altuia. Spunem că doar el este beneficiar, deoarece pentru a beneficia de folosirea bunului și alte persoane apropiate lui (soția, copiii sau părinții, spre exemplu), este necesară constituirea unui alt fel de raport juridic, cum ar fi abitația (în cazul închirierii spațiului locativ).

În rest, calitate de locatar o pot avea persoanele fizice sau juridice autohtone sau străine, de drept public sau de drept priva sub orice formă de organizare juridică.

Aici mai este important de menționat faptul că proprietarul poate avea calitatea de locatar asupra propriului său bun¹⁶⁸, evident că acest lucru se poate întâmpla în raporturile de uzufruct, unde nudul proprietar (în calitate de locatar) poate încheia un contract de locațiune cu uzufructuarul (în calitate de locator).

Există și unele interdicții în materia calității de locatar, și anume, mandatarul nu poate fi locatar al bunurilor date în administrare. Or, potrivit art. 1484 alin. (1) Cod civil, mandatarul nu poate încheia acte juridice în numele mandantului cu sine însuși, chiar și prin reprezentant.

3.2. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune

Existența și valabilitatea oricărui act juridic depinde de eficacitatea sa, definită drept posibilitate a producerii efectelor față de părțile, cât și față de toți subiecții vizați de acesta, dar și de lege în general. Or, după cum se mai afirmă în literatura de specialitate, „actul juridic civil există și are utilitate practică numai prin efectele cărora le dă naștere”¹⁶⁹.

După cum explică autorul O. Cazacu în lucrarea sa „un act juridic produce toate efectele juridice avute în vedere de autorul său și lege, adică spunem, este eficace pe deplin, când el îndeplinește toate condițiile de validitate impuse de lege (cerința de legalitate¹⁷⁰) și de eficiență (cerințe suplimentare care uneori sunt impuse de lege pentru anumite efecte ale sale¹⁷¹)”¹⁷².

În opinia autorului, un pretins act juridic poate suferi de deficiențe de legalitate în oricare dintre condițiile de validitate impuse de lege: deficiențe de capacitate civilă; de consimțământ; de conținut; de formă, și în acest caz legea îi refuză poziția de act juridic, lipsindu-l, într-un fel

¹⁶⁸ POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 385;

¹⁶⁹ BELEIU, Gh. *Drept civil român*. București, 1995, p. 166. 599 p. ISBN 9789738584754.

¹⁷⁰ S-ar referi autorul aici la toate condițiile de fond și de formă cerute de legea civilă (art. 312, 315, 316 și altele din același Capitol).

¹⁷¹ Se are în vedere condițiile cerute pentru actele juridice încheiate în condițiile art. 139 CC (care se referă și la contractul de locațiune) în numele persoanelor ocrotite.

¹⁷² CAZACU, O. *Ineficacitatea actului juridic*. [online]. [cit. 21.09.2023]. Disponibil: <https://animus.md/adnotat>.

sau altul, de efectele juridice pe care el ar fi trebuit să le producă. Însă, adăugăm noi, un act juridic (fiind și cazul locațiunii), încheiat cu respectarea condițiilor de valabilitate poate fi valabil, dar nu și eficient în situația în care nu s-au respectat unele condiții suplimentare de consimțământ, respectiv, devenind inopozabil (ineficiență relativă) anumitor subiecți a căror interese poate fi afectate de efectele actului (proprietarul în contractul de sublocațiune sau părinții în cazul încheierii contractului de locațiune fără încuviințarea lor), precum și inopozabil autorităților statului (ineficiență absolută) care sunt obligate să supravegheze modul de îndeplinire a condițiilor impuse de lege la încheierea actelor generatoare de efecte juridice.

Acestea fiind clarificate, în textul ce urmează ne vom referi, în compartimente separate, doar la condițiile de validitate ale contractului de locațiune, nu și la cele de eficacitate¹⁷³.

Capacitatea de a contracta

Prima condiție de validitate necesară a fi respectată, la încheierea oricărui act juridic, este capacitatea părților de a contracta. Aceasta presupune aptitudinea subiectului de drept de a conștientiza valoarea, esența și efectele actului juridic prin care urmează a intra în raportul juridic obligațional. Respectiv, această aptitudine a persoanei depinde de vârsta ei care, în sens biologic și juridic, apare de la 14 ani. Prin urmare, trebuie de precizat că la încheierea unui act juridic, care poate fi și un contract de locațiune, este necesară prezența capacității de exercițiu în general, nu în mod obligatoriu a capacității depline de exercițiu. În funcție de aceste două feluri de capacitate, se stabilesc condițiile de valabilitate și cele de eficacitate ale actului juridic. Adică, dacă contractul este încheiat de un minor ce a împlinit vârsta de 14 ani (are capacitate de exercițiu, deși restrânsă), acest act este valabil încheiat, însă nu este eficient. Or, potrivit art. 33 din Codul civil¹⁷⁴, „actul juridic la care este parte un minor care a împlinit vârsta de 14 ani și care nu are capacitate deplină de exercițiu sau o persoană în privința căreia este instituită o măsură de ocrotire judiciară, încheiat fără încuviințarea părintelui, a adoptatorului, a curatorului,

¹⁷³ Instituția ineficienței actului juridic, deși mai nou reglementată în conținutul Codului civil modernizat (la art. 357), în practică ceasta are o aplicabilitate relativ redusă, iar în cazul contractului de locațiune, credem noi, că și cele ineficiente produc efectele așteptate de părți, evident, dacă nu întâmpină dificultăți de recunoaștere din partea subiecților ce ar fi în drept să pretindă nerespectarea condițiilor de eficacitate prin invocarea prevederilor art. 33 din CC (contractul de locațiune ar fi contestat de părinții minorului în vârstă de 14 ani) sau autoritatea tutelară în condițiile art. 139 alin. 1 lit. b). Deci, în ambele cazuri actul este încheiat valabil, deși este ineficient. Mai ales în ultimul caz arătat, consimțământul la încheierea contractului de locațiune a fost exprimat de către o persoană cu discernământ (părintele minorului) așa cum cere art. 312 alin. 2 al Codului civil, însă nu a urmat și condiția suplimentară - autorizarea din parte autorității tutelare. Respectiv, acesta este un act juridic „neîmplinit”, „necopt” așa cum se exprimă în doctrina germană (*schwebend unwirksame Geschäfte*), însă el există, are dreptul la viață, fiind absolut funcțional pentru părți, în stare să satisfacă necesitățile pentru care a fost creat (încheiat).

¹⁷⁴ Norma reglementează ineficiența actului juridic la care este parte un minor sau o persoană supusă unei măsuri de ocrotire judiciare, încheiat fără încuviințarea ori autorizarea necesară.

a tutorelui ori a altui ocrotitor sau fără autorizarea consiliului de familie, autorității tutelare ori a instanței de judecată, necesare potrivit legii sau hotărârii judecătorești, nu produce efecte juridice decât după încuviințarea sau, după caz, autorizarea corespunzătoare. Încuviințarea sau autorizarea necesară poate fi emisă atât înainte, cât și după încheierea actului juridic respectiv”¹⁷⁵.

Astfel, constatăm că contractul de locațiune este valabil încheiat chiar dacă persoana nu are capacitate deplină de exercițiu, însemnând că acest act ar putea produce efecte doar față de părțile care l-au format și îl recunosc, însă nu și față de terți. Mai explicit să fim, presupusele efecte ale actului juridic inefficient nu sunt recunoscute de sistemul dreptului, însă este recunoscut însuși actul juridic ca fiind valabil, dar incomplet, nefuncțional, atâta timp, cât nu va fi respectată și condiția suplimentară de eficacitate (încuviințarea, autorizarea). Respectiv, el nu va fi lovit de nulitate, ci va sta într-o stare amorfă până la îndeplinirea condiției suplimentare. Această condiție poate fi îndeplinită oricând, iar de către minorul în vârstă de 14 ani în calitate de parte contractantă doar după data dobândirii capacității depline de exercițiu. Or, potrivit art. 33 alin. (3) CC, după ce minorul sau persoana supusă unei măsuri de ocrotire judiciare a dobândit capacitate deplină de exercițiu, actul juridic încheiat în condițiile alin. (1) produce efecte juridice doar dacă este confirmat de acesta.

În legislația României, spre exemplu, regulile la acest capitol sunt mai simple. Adică, avându-se în vedere că contractul de locațiune este un act juridic de administrare, minorul în vârstă de 14 ani poate încheia contractul fără încuviințarea părinților, acesta fiind valabil și eficient, odată ce art. 41 alin. (3) Cod civil român admite încheierea de către minorul în vârstă de 14 ani, personal, acte de administrare.

În ce privește condiția de capacitatea persoanei juridice la încheierea contractului de locațiune, cerința e ca aceasta să dispună de capacitate de exercițiu, iar potrivit legii civile (art. 177 CC), capacitatea deplină de exercițiu a persoanei juridice apare odată cu numirea în funcție a unui administrator prin intermediul căruia să poată intra în raporturi juridice.

Consimțământul și rolul voinței interne la încheierea contractului de locațiune

Prin reglementare expresă în conținutul Codului civil (art. 312), legiuitorul impune drept condiție de valabilitate a actului juridic consimțământul care presupune manifestarea

¹⁷⁵ 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.

exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic, fiind valabil, dacă provine de la o persoană cu discernământ, exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Astfel, este de observat că, în toate cazurile, consimțământul părților urmează a fi examinat prin prisma ambelor sale elemente - voința internă și voința exteriorizată (exprimată), așa cum, de fapt, o cere expres legea.

Acestea fiind clarificate, spunem că voința juridică exteriorizată nu implică prea multe probleme de înțelegere și interpretare, deoarece poate fi ușor sesizată din textul contractului sau din acțiunile locatorului, atunci când transmite bunul în folosința locatarului. Or, după cum identificăm în conținutul art. 312 alin. (3) CC, intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic.

De cealaltă parte, multe probleme de interpretare apar în procesul identificării voinței interne a părților la contract. În acest context, credem de cuviință să dăm citire și opiniilor exprimate în literatura națională de specialitate, atunci când se prezintă dificultățile probării voinței interne a părților la contract.

Bunăoară, autorii Gr. Ardelean și Șt. Belecciu menționează faptul că „numeroase dificultăți de înțelegere, identificare și probare sunt generate de elementul voinței interne, de aceea rolul ei în determinarea la încheierea contractului este destul de evidentă, fapt care suscită la discuții lungi și interminabile, pe care nu suntem în drept să le evităm”¹⁷⁶.

O părere similară este exprimată și de autorul român P. Vasilescu, atunci când menționează că „înțelegerea corectă a multiplelor probleme juridice legate de elementele voinței interne depinde în mare parte de noțiunea deosebit de importantă a voinței juridice în general. Aceasta cu atât mai mult, cu cât orice act juridic are ca trăsături esențiale o voință declarată ce produce efecte juridice și presupune recunoașterea socială a utilității actului”¹⁷⁷.

După o altă opinie, „voința juridică reprezintă o decizie, o hotărâre a unei persoane de a săvârși un act sau un fapt producător de consecințe juridice. Ea capătă valențe juridice atunci când îmbracă forma actului juridic. Doctrina este cea care a relevat existența a două principii care guvernează voința juridică, respectiv, principiul autonomiei de voință și principiul voinței reale”¹⁷⁸.

¹⁷⁶ ARDELEAN, G., BELECCIU, Șt. *Tendințe ale reconsiderării conceptului de reglementare a contractului de donație în legislația Republicii Moldova*. În: Revista română „Acta Universitatis George Bacovia. Juridica”, Bacău, nr.2:2018, p. 61-485, ISSN 2285-0171; ARDELEAN, Grigore. *Contractul de donație*. Chișinău: Cartea militară, 2019, p. 92.

¹⁷⁷ VASILESCU, P. *Relativitatea actului juridic civil*. București, 2001, p. 62.156 p. ISBN 978-9975-3163-9-2.

¹⁷⁸ MERTICARU D.G. (Ionaș). *Legatul și cauza de priciput în contextul uniformizării legislației europene*. Rezumatul tezei de doctorat. București 2015, p. 8-9.

În viziunea altui autor român, „voința poate fi definită ca impulsul ce determină activitatea umană spre realizarea unor anumite scopuri, cu condiția existenței acestor scopuri. Ea este un element complex atât din punct de vedere psihologic, cât și juridic¹⁷⁹”.

Astfel, după cum am constatat, voința juridică întrunește două elemente: unul intern, psihologic, și unul extern, social, declarat. Însă, pentru a produce efecte juridice, voința internă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

➤ *să fie liberă și conștientă.* Voința se consideră liber exprimată și în cazul în care instanța constată existența unui raport de locațiune și obligă părțile la acțiuni ce ar materializa faptul încheierii lui oficial. În calitate de exemplu, putem prezenta Decizia CSJ¹⁸⁰ prin care se menține decizia din 29 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău și Hotărârea din 26 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza de contencios administrativ, la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea pe acțiuni Magazinul Universal Central „UNIC” împotriva Consiliului municipal Chișinău. Obiectul acestui litigiu rezidă în constatarea neexaminării în termen a cererii, obligarea examinării cererilor cu transmiterea terenului în proprietate în urma privatizării și **obligarea** semnării contractului de vânzare-cumpărare și **încheierii contractului de locațiune**;

➤ *să fie animată de intenția de a produce efecte juridice*;

➤ *să fie exteriorizată* în diverse forme, principala fiind cea consensuală, pe lângă cea solemnă cerută în cazul locațiunii pe un termen mai mare de 3 ani.

Atunci când voința internă coincide cu voința declarată, nu prea există probleme de interpretare, însă când voința internă nu coincide cu voința exteriorizată, apar unele nedumeriri.

Cu toate acestea, există păreri care suiesc că „neconcordanțele dintre voința internă, reală, și cea exteriorizată nu contravin formării valabile a actului juridic, chiar dacă voința declarată este singura care produce efecte, iar aceasta este opozabilă terților”¹⁸¹. Mai mult, în temeiul noilor reglementări, cu toate că este valabil actul juridic încheiat cu consimțământul părților, există cazuri când pentru eficacitatea sa (pentru a produce efecte juridice) se cere a fi exprimat și consimțământul altor subiecți care nu sunt parte la contract. Or, potrivit art. 360 Codul civil¹⁸², dacă efectul unui act juridic depinde de consimțământul unui terț, consimțământul sau refuzul poate fi exprimat atât față de o parte, cât și de cealaltă parte la raport, și nu necesită formele stabilite pentru actul juridic, dacă legea nu prevede altfel.

¹⁷⁹ CRĂCIUN, N. *Liberalitățile în noul cod civil*. Teza de doctorat. București 2013, p. 7.

¹⁸⁰ Decizia Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 31.07.2020 pe Dosarul nr. 3ra-4/20. Online. Disponibil: https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=57543.

¹⁸¹ MERTICARU, (Ionaș). D-G. *Legatul și cauza de priciput în contextul uniformizării legislației europene*. Rezumatul tezei de doctorat. București 2015, p. 8-9.

¹⁸² Consimțământul terțului pentru încheierea actului juridic.

Deci, respectiva regulă se aplică, în special, consimțământului sub forma încuviințării acordate de către părinte, adoptator, curator, tutore sau de alt ocrotitor.

Obiectul contractului

De principiu, doctrina¹⁸³ percepe obiectul contractului din perspectiva concepției sale juridice și nu a celei structurale, așa cum este abordată de unii autori în literatura națională de specialitate¹⁸⁴.

Așadar, prin obiectul contractului se înțelege acea conduită a părților determinată de prestația la care acestea se obligă și care constă în acțiunea de *a da*, *a face* sau inacțiunea de *a nu face* ceva.

Mai mult, legea civilă percepe obiectul contractului drept *obligație* a persoanei care a încheiat actul juridic (art. 315 alin.1 CC). Or, majoritatea autorilor recunosc două părți componente ale obiectului contractului: „cea care constă într-o operațiune juridică, coincidentă cu acțiunea de *a da*, și cea care se rezumă la operațiunea materială, identică cu acțiunea de *a face* sau *a nu face*”¹⁸⁵.

Astfel, și în cazul obligației ca obiect al contractului este necesar a avea în vedere doar obligația de bază a părților (în contractul de locațiune, obligația generală ce-i revine locatorului - de a asigura folosința bunului și ce a locatarului de a plăti chirie), celelalte fiind derivate și necesare executării condițiilor contractului privite ca efecte ale acestuia.

De aceea, despre *chirie* și *bunul închiriat* vom discuta în calitate de elemente materiale¹⁸⁶ de care se leagă drepturile și obligațiile părților în materia executării contractului de locațiune sau, după cum se mai afirmă în literatura de specialitate, acestea fac parte din tot ceea cu privire la ce părțile dobândesc drepturi și își asumă obligații civile¹⁸⁷.

Bunul, ce urmează a fi transmis în folosința locatarului, poate face parte din aproape¹⁸⁸ toate categoriile: cele mobile sau imobile; corporale; neconsumptibile; corporale și necorporale

¹⁸³ ARDELEAN G., PÎNZARI, I. *Condițiile de validitate ale contractului de donație în versiunea Codului civil modernizat (în vigoare de la 1 martie 2019)*. Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI, nr. 10/2019, ISSN 1857-0976, CZU 34(082)135.1111, p. 10-29.

¹⁸⁴ CHIBAC, Gh., BĂIEȘU, A., ROTARI, A., EFRIM, O. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Cartier, 2005, p. 84. 688 p. ISBN 9975-79-327-4

¹⁸⁵ ARDELEAN, G. BELECCIU, Șt. *Tendințe ale reconsiderării conceptului de reglementare a contractului de donație în legislația Republicii Moldova*. În: Revista română „Acta Universitatis George Bacovia. Juridica”, Bacău, nr.2:2018, p. 61-485, ISSN 2285-0171.

¹⁸⁶ TROFIMOV, I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău, 2012, p. 41.

¹⁸⁷ Acestea nu le raportăm direct la obiectul contractului, ci mai degrabă la obiectul obligației contractuale care include, pe lângă bun și preț, multe alte prestații ale părților.

¹⁸⁸ Spune aproape, deoarece nu pot fi date în locațiune bunurile consumptibile, (o carieră, spre exemplu).

(transmiterea dreptului asupra unei opere prin contract de licență); ale domeniului public sau privat; prezente sau viitoare¹⁸⁹.

Alături de condițiile impuse de lege față de categoria bunurilor ce fac obiectul obligației contractuale, se impun și alte condiții cu privire la bun, și anume:

➤ *să fie determinat sau determinabil.* Din noțiunea contractului de locațiune dată la art. 1251 CC, rezultă fără echivoc că bunul transmis în folosință temporară, nu numai că trebuie să fie determinat, ci să fie determinat individual. În temeiul legii civile (art. 469 alin. (1) CC), se consideră determinat individual bunul care, potrivit naturii sale, se individualizează prin semne, însușiri caracteristice doar lui. Spre exemplu, în textul contractului de locațiune care are ca obiect un automobil, se indică semnele distinctive ale acestuia, cum ar fi: modelul, marca, numărul de înmatriculare etc., și nu automobilul din parcare cutare etc.

- *să fie posibil;*
- *să fie licit;*
- *să fie în circuitul civil;*
- *să corespundă destinației convenite prin contract* (art. 1254 alin.(1) CC);
- *să fie liber de orice viciu material sau juridic* (art. 1254 alin. (2) CC).

Bunul este liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite, precum și atunci când poate fi folosit conform destinației stabilite în contract (art. 1254 alin. (3) CC).

Bunul este liber de orice viciu juridic dacă nici un terț nu poate valorifica dreptul asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul;

- *să existe sau să fie posibil de a exista cu certitudine în viitor.*

Nu poate forma obiectul contractului de locațiune o nudă proprietate, deoarece titlul ei nu poate asigura locatarului folosința bunului¹⁹⁰. De asemenea, nu poate fi obiect al contractului de locațiune o persoană, în primul rând, pentru că locațiunea muncii cu timpul a fost substituită de instituția prestării serviciilor, iar în al doilea rând, dacă s-ar da în locațiune un lucru cu tot cu

¹⁸⁹ În privința bunurilor viitoare în calitate de obiect al contractului de locațiune, în literatura de specialitate, ideile sunt împărțite. Unii autori susțin că acestea nu pot constitui obiectul contractului, odată ce locatorul are obligația exigibilă de predare a bunului chiar în momentul încheierii contractului. Alți autori susțin că este posibilă dare în locațiune a unui bun viitor (nu vorbim aici de un dobândit în viitor- cazul unei succesiuni nedeschise), dar nerealizarea bunului până la termenul de începere a locațiunii antrenează răspunderea locatorului pentru neîndeplinirea obligației asumate. În ce ne privește, considerăm că bunurile viitoare pot constitui obiectul unei locațiuni, numai că aceasta va genera obligații în sarcina locatarului din momentul predării bunului către locatar. Mai mult, acest lucru este posibil, deoarece contractul de locațiune nu are un caracter real (considerat încheiat din momentul predării bunului), părțile având dreptul să stabilească o dată a transmiterii bunului ulterioară celei a încheierii contractului.

¹⁹⁰ URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic. 2015, p. 237;

personal de deservire, suntem în prezența unui raport juridic dublu: locațiune în partea lucrului și prestarea serviciilor din partea personalului¹⁹¹.

Prețul, în calitate de obiect al obligației de bază ce-i revine locatarului în contractul de locațiune, denumit chirie, poate consta într-o sumă de bani sau în alte bunuri sau prestații. Dacă prețul este stabilit în bani, atunci acesta poate să prevadă o sumă fixă sau flotantă (mai ales că părțile pot adapta prețul contractului la condițiile de evoluție a pieței), pe perioade sau pentru întreaga durată a locațiunii.

În ce privește condițiile care ar trebui să fie impuse față de stabilirea prețului (chiriei), cu toate că acestea nu sunt prevăzute expres în conținutul Codului civil, potrivit împrejurărilor, ar fi următoarele:

➤ *să fie prevăzut în textul contractului*, pentru că, în caz contrar, raportul s-ar califica drept unul de comodat, și nu de locațiune, unde titlul acesteia este oneros (contraprestația trebuie să existe și să fie poată fi evaluată pecuniar);

➤ *să fie determinat sau determinabil* - fapt ce presupune că părțile trebuie să cunoască cu certitudine forma și quantumul chiriei sau cel puțin parametrii în funcție de care să poată fi cuantificat în orice moment;

➤ *să fie serios* - adică să reflecte valoarea adevărată a folosinței bunului, iar aprecierea seriozității este o chestiune de fapt, care se stabilește de instanță pe bază de probe, fără ca aceasta să implice un echilibru perfect între valoarea prestațiilor părților¹⁹²;

➤ *să fie real* - în sensul că acesta să corespundă prețurilor pe piață, să nu fie nici prea exagerat și nici prea diminuat. În privința celui din urmă, sunt întâlnite frecvente cazuri în care părțile fictiv indică un preț mai mic al locațiunii, pentru ca și suma impozitului pentru veniturile obținute de locator să fie mai mică. Cu toate acestea, în practica judiciară s-a decis că chiria stabilită de către părți nu poate fi apreciată ca fictivă sau derizorie, astfel că nici contractul de locațiune nu poate fi declarat nul, întrucât, în momentul încheierii contractului, părțile sunt libere să determine prețul folosinței¹⁹³.

Ce e drept, această posibilitate nu există și în cazul locațiunii bunurilor neutilizate aflate în gestiunea autorităților publice, unde există un preț normativ.

De fapt, riscul diminuării prețului locațiunii îi aparține locatorului, atunci când locatarul va insista să plătească potrivit prețului indicat în contract, dar nu poate fi sancționat cu nulitate.

¹⁹¹ MOȚIU, F. *Contracte speciale*. Curs universitar. București: Universul juridic, 2020, p. 169-170.

¹⁹² CIMIL D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris, 2014 p. 167.

¹⁹³ MOȚIU, F. *Contracte speciale*. Curs universitar. București: Universul juridic, 2020, p. 170. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-5.

Forma contractului de locațiune

De lege, contractul de locațiune poate fi încheiat în orice formă: tacită, verbală sau scrisă, doar în unele cazuri particulare (atunci când obiectul contractului este un bun imobil) trebuie să fie încheiat în formă scrisă (art. 1252 CC).

Cu toate acestea, necesitatea naturală a probării contractului de locațiune în fața terților (coproprietar, organul fiscal, instanța de judecată sau altor subiecți ce se pretind în drept a exercita și ei folosința bunului) schimbă esențial lucrurile făcând, într-un fel sau altul, necesară recurgerea la forma scrisă a contractului ca condiție *ad probationem*, pentru a răspunde exigențelor de opozabilitate. Mai mult, impunitatea înregistrării contractelor de locațiune la organul fiscal în scopul impozitării¹⁹⁴, ne duce din nou la realitatea în care contractul de locațiune să fie încheiat în formă scrisă.

Un alt aspect ce determină părțile să recurgă la forma scrisă a contractului de locațiune, este valoarea lui. Adică, potrivit legii (art. 321 CC), trebuie să fie încheiat în formă scrisă actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice, dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

Drept sancțiune a nerespectării formei scrise a contractului de locațiune cu valoare mai mare de 1000 de lei, nu este nulitatea (cu excepția cazului în care legea cere forma scrisă pentru valabilitate - cazul locațiunii bunurilor imobile), ci decăderea. Or, potrivit art. 322 alin. (1) CC, nerespectarea formei scrise a actului juridic face să *decadă părțile din dreptul de a cere*, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic.

Astfel, observăm că forma scrisă a contractului de locațiune valorează proba existenței lui, fapt ce permite părților să probeze tuturor faptul exercitării unui drept de locațiune, precum și să ceară executarea sa de către contractant având susținerea puterii coercitive a statului.

În acest sens, potrivit legislației unor state (România, spre exemplu), înscrisul ce face dovada încheierii contractului de locațiune, ține loc de *titlu executoriu* al plății chiriei în termenele și modalitățile stabilite (art. 1798 din Codul civil al României).

¹⁹⁴ Potrivit art. 90¹ alin. 3⁴ din Codul fiscal, subiecții impunerii persoane fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea contractului. *Persoanele menționate sunt obligate, în termen de 3 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la subdiviziunea Serviciului Fiscal de Stat în a cărei rază sunt deservite.*

Astfel, observăm că deși contractului de locațiune nu i se impune în toate cazurile respectarea formei scrise, totuși, pentru a dobândi valoare probatorie, acesta de multe ori se încheie în formă scrisă, însă aceasta se face pentru opozabilitate, și nu pentru valabilitate.

Cu toate acestea, în practică, identificăm și cazuri în care existența raportului de locațiune a fost considerată valabil încheiat și în cazul în care nu a fost respectată forma sa scrisă, vorbind chiar de cazuri când bunul închiriat este unul imobil, ce e drept, cu destinație comercială. În acest sens, aducem exemplul Decizia CSJ Bihor (România) nr. 876/2002, în care se decide că: „chiar dacă relațiile comerciale existente între părți nu au îmbrăcat forma unui contract scris, semnat de ambele părți, este în afara oricărui dubiu că între părți au existat raporturi contractuale comerciale, pentru că pârâta a folosit spațiul aparținând reclamantei și a achitat chiria”¹⁹⁵.

În opinia noastră, deși a fost probată existența locațiunii, odată ce legea impune expres respectarea formei scrise pentru valabilitate, ignorarea acestei impunități, de fiecare dată, trebuie să constituie o cauză de nulitate absolută, iar părțile urmează să asigure restituirea prestațiilor, ori dacă acestea sunt consumate, plata lor pe temeiuri general obligaționale, fără a se ține cont de reglementările în materie de locațiune.

Cauza - condiție de eficacitate a contractului de locațiune

Cauza actului juridic este scopul pentru care acesta a fost încheiat (pentru locatar - obținerea folosinței unui bun, iar pentru locator - obținerea chiriei). Respectiv, cauza trebuie să fie una licită, morală și cu intenția de a produce efecte juridice.

Cu toate că Codul civil modernizat nu mai reglementează după anul 2019 cauza actului juridic în calitate de condiție de validitate, totuși, în cazul contractului de locațiune o putem examina în calitate de condiție de eficacitate, atâta timp, cât în Titlul II (despre contracte în general), Capitolul VI (efectele contractului), Secțiunea a 2-a reglementează instituția simulației unui contract sancționată cu neproducerea efectelor între părți (art. 1090 alin. (1) CC), chestiune similară cu cea a ineficacității actului juridic prevăzută la art. 357 alin. (1) Cod civil¹⁹⁶.

Credem că legiuitorul a renunțat la instituția cauzei contractului în calitate de condiție de validitate, contând pe ideea că seriozitatea intenției părților rămâne supusă verificării prin prisma art. 312 alin. (2) CC. Or, această normă cere consimțământul să fie „exprimat cu intenția de a

¹⁹⁵ Decizia C.S.J. Bihor (România) nr. 876 din 12 februarie 2002. [online]. [citat 12.10.2024]. Disponibil: www.scj.ro.

¹⁹⁶ Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.

produce efecte juridice”¹⁹⁷. În pofida acestui fapt, considerăm totuși că situația poate scapa de sub control în cazul contractului simulat (simulația absolută – art. 1089 alin. (2) CC).

Respectiv, atunci când contractul simulat (fără scop) nu produce efecte între părți, venim în prezența unei *ineficacități relative* (atunci când contractul nu produce efecte față de un subiect anume, locator sau locatar). Mai mult, există norme speciale în Republica Moldova care fac să nu fie recunoscut efectul contractului de locațiune și de terți, inclusiv sistemul dreptului.

Bunăoară, potrivit pct. 29) din actul normativ avut în discuție, „conducătorul instituției (subdiviziunilor MAI) sau persoana împuternicită de acesta este în drept de a organiza controale privind *executarea de facto a contractului de închiriere a spațiului locativ*. În cazul constatării unor neconformări cu/abateri de la prevederile regulamentului în cauză, *instituția va stopa plata indemnizației*, iar funcționarul public cu statut special va restitui suma integrală a indemnizației primite pentru perioada scursă de la începutul contractului, indiferent de data la care a avut loc constatarea încălcării, și va fi sancționat conform prevederilor legale existente”¹⁹⁸.

3.3. Regimul juridic al executării obligațiilor născute din contractul de locațiune

Anterior expunerii asupra regimului juridic de executare a condițiilor contractului de locațiune, credem că este necesar să aducem claritate în privința localizării compartimentului de față în conținutul întregii lucrări, alegerii denumirii lui, a consecutivității și subiectelor care vor fi discutate în cadrul acestuia. De ce anume?, Pentru că în literatura de specialitate nu există o uniformitate în ceea ce privește intitularea, structurarea conținutului și plasarea acestei teme.

În ce privește titlul său, în unele surse de specialitate, preponderent românești, tema dată o găsim cu denumirea de „*Efecte ale contractului de locațiune*”. În alte surse¹⁹⁹, sub titulatura de „*Drepturile și obligațiile locatarului și locatorului*”.

Referitor la elementele de structură și conținut al respectivului compartiment, unii autori includ drepturile și obligațiile părților contractului de locațiune, alții (marea majoritate) se referă doar la obligațiile locatorului și locatarului în contractul de locațiune.

În privința locului plasării acestei teme, identificăm și poziții ale autorilor care au decis să le descrie în cadrul compartimentului efectelor încheierii contractului de locațiune.

¹⁹⁷ Vezi Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 8. hyperlink "<http://justice.gov>”.

¹⁹⁸ Hotărârea Guvernului RM, nr. 646 din 10-07-2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de achitare a indemnizației pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne. Monitorul Oficial Nr. 256-26 din 13-07-2018.

¹⁹⁹ CHIBAC, G. ROBU, O. BRUMĂ, S., CHIBAC, N. *Drept civil. Contracte și succesiuni*. Chișinău: USM, 2019, p. 96. 427 p. ISBN 978-9975-53-356-0.

Decizia noastră în privința intitulării, structurării și alegerii consecutivității se bazează pe rațiuni ce se impun din perspectiva accesibilității materialului științific, dar și respectării consecutivității firești a executării condițiilor contractului de locațiune. Am fi putut intitula și noi compartimentul de față ca efecte ale încheierii contractului de locațiune, însă am ales să-l denumim ca: „*regimul juridic al exercitării obligațiilor născute din contractul de locațiune*”, deoarece ne vom referi la regimul obligațiilor impuse de legiuitor părților prin conținutul Codului civil. De ce ne vom referi doar la obligații, pentru că drepturile părților au reflecție în obligațiile opuse, deci, dacă locatorul are obligația de a plăti chirie, aceasta nu este altceva decât un drept al locatarului de a o pretinde, ceea ce ne impune să evităm o dublare de expunere prin enunțare și a drepturilor.

Mai avem de precizat în contextul dat că, deși majoritatea autorilor se referă la obligațiile reciproce, este cazul să divizăm obligațiile locatarului în cele avute față de locator și obligațiile pe care le are față de alți locatari sau față de terți.

De asemenea, drepturile și obligațiile părților rezultate din sublocațiune sau cesiune de locațiune vor fi discutate într-un compartiment aparte.

Obligațiile locatorului

Obligația de predare a bunului este prima și cea mai importantă obligație asumată și necesară a fi executată de către locator în cadrul oricărui raport de locațiune. Cu titlul de remarcă, am spune că mai corect ar fi - predarea lucrului, deoarece noțiunea de bun cuprinde și drepturile patrimoniale ce au anumite particularități de predare (cum ar fi dreptul de autor asupra operei).

Deci, predarea bunului în posesia și folosința temporară a locatarului face posibil începutul realizării scopului pentru care a fost încheiat contractul de locațiune, deși acest moment poate și să nu coincidă cu momentul încheierii lui. Respectiv, locațiunea există și în lipsa predării bunului, deoarece aceasta nu se constituie printr-un contract real.

După cum susține, în același sens, doctrina, „obligația de predare a bunului poate fi considerată o obligație esențială, de natura contractului de locațiune, fără de care nu se poate realiza scopul principal al contractului de locațiune”²⁰⁰.

Deși, în aparență, realizarea obligației de predare a bunului nu ar trezi mari neclarități în materie de locațiune, totuși ar putea exista cazuri în care părțile să nu fi stabilit în conținutul

²⁰⁰ MOTIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 171.

contractului toate subtilitățile cu privire la predarea bunului²⁰¹, și anume: cine suportă cheltuielile de predare; care este momentul predării bunului prin intermediul oficiului poștal sau transportator; se transmite bunul cu tot cu accesorii sau nu; în ce va consta predarea bunului imobil în folosință etc. Or, în ce ar consta predarea efectivă a bunului, modalitățile și mijloacele de realizare a acesteia în raporturile de locațiune, legiuitorul nu ne spune nimic în compartimentul ce reglementează instituția contractului de locațiune. În schimb, legislația unor state (art. 1787 din Codul civil al României), deși destul de vag, prevede anumite reguli de predare a bunului, cum ar fi predarea împreună cu toate accesoriile.

În opinia noastră, legiuitorul ar fi trebuit să includă în compartimentul contractului de locațiune o singură normă care să prevadă esența obligației locatorului de predare a bunului și să menționeze în primul aliniat că: *bunul urmează a fi transmis împreună cu toate accesoriile sale, în starea corespunzătoare folosirii potrivit destinației lui*, iar în aliniatul următor că: *în raporturile de locațiune, în materia predării bunului sunt aplicabile regulile comune raporturilor de proprietate* (art. 511, art. 1109, art. 1115, art. 1169 din CC).

De altfel, esența juridică a predării unui bun poate fi desprinsă din reglementările ce vizează predarea bunului în contractele de vânzare-cumpărare (prin analogie), iar în raport cu predarea bunului în locațiune, diferența s-ar rezuma doar la destinația transmiterii bunului - în cazul locațiunii, pentru exercitarea folosinței, iar în cazul vânzării, pentru exercitarea dreptului de proprietate - predarea bunului urmând aceleași reguli. Or, după cum se mai afirmă în literatura română de specialitate²⁰², deoarece locațiunea mai este cunoscută și ca *vânzarea folosinței*, obligațiile locatorului de a preda bunul și al locatarului de a-l lua în primire, sunt în principiu asemănătoare celor ale vânzătorului, respectiv, cumpărătorului.

În contextul dat, considerăm utilă descrierea conținutului subiectului cu privire la obligația predării bunului în contractele de locațiune, sub trei aspecte, și anume:

Esența și modalitățile predării bunului în folosință

Înainte de a trece la descrierea esențialelor reguli cu privire la predarea bunului, urmează să reamintim că acesta trebuie să fie transmis locatarului în folosință temporară potrivit destinației sale, în stare corespunzătoare, în locul și momentul stabilite în contract.

În ce ar consta predarea efectivă a bunului, modalitățile și mijloacele de realizare a acesteia în raporturile de locațiune, legiuitorul nu ne spune nimic în compartimentul ce

²⁰¹ Deci, în caz de litigiu, în lipsa condițiilor expres prevăzute de părți în contract, instanța ar avea nevoie de sprijinul prevederilor legale ce ar da soluții clare, așa cum ar fi cazul vânzării-cumpărării, unde sunt stabilite regulile de predare a bunului aplicabile în cazul în care părțile nu au stabilit regulile de predare pe care să le includă în textul contractului.

²⁰² STĂNCIULESCU, L. *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*. București: Hamangiu, 2017, p. 349. ISBN 978-606-27-0772-9.

reglementează instituția contractului de locațiune. De aceea, după cum spuneam, esența juridică a predării unui bun poate fi desprinsă din reglementările ce vizează predarea bunului în contractele de vânzare-cumpărare. Diferența dintre acestea s-ar rezuma doar la destinația transmiterii bunului - în cazul locațiunii, pentru exercitarea folosinței, iar în cazul vânzării, pentru exercitarea dreptului de proprietate - în rest, predarea bunului în sine, are aceeași natură juridică pentru toate contractele translativ de posesie (depozitul), de folosință (împrumut, comodat, concesiune etc.) sau de proprietate (vânzare-cumpărare, donație, schimb).

Acestea fiind clarificate, ce înseamnă predarea bunului, aflăm din conținutul prevederilor cu caracter general ale art. 511 din Codul civil, potrivit cărora predarea bunului înseamnă remiterea bunului către dobânditor, precum și către transportator sau oficiul poștal pentru a fi expedit, în cazul în care acesta este înstrăinat fără obligația de a fi transportat.

Modalitatea predării în folosință a bunului imobil este sugerată de prevederile art. 1115 alin. (1) lit. b) și art. 1169 CC), potrivit cărora predarea bunului imobil se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului (în cazul locațiunii - a locatarului sau a unei alte persoane indicate de acesta). Punerea la dispoziția locatarului a unui bun imobil s-ar realiza prin transmiterea cheilor la apartament sau la orice alt spațiu locativ închiriat, cheile de la intrarea principală și cele de la toate căile de acces la bunul ce face obiectul contractului de locațiune²⁰³.

În cazul bunurilor mobile, predarea trebuie să cuprindă și transmiterea efectivă a accesoriilor de punere în funcțiune a bunului (în cazul mijloacelor tehnice), precum și a actelor ce însoțesc bunul, instrucțiunile de exploatare și întreținere a lui etc.

Regulile executării obligației de predare

Obligația de predare a bunului nu poate fi executată de către locator decât în condițiile prevăzute în contract sau regulile impuse de legea civilă pornind de la natura raporturilor de locațiune. Prin urmare, la predarea bunului, locatorul trebuie să țină cont de anumite reguli esențiale care se referă la:

Predarea bunului în starea corespunzătoare folosirii lui. Potrivit ar. 1254 alin. (1) al Codului civil, locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract. Pentru aceasta, locatorul anterior transmiterii bunului trebuie să efectueze toate reparațiile necesare în acest sens. Or, în sarcina locatorului subzistă și obligația de a preda spațiul închiriat în starea în care să poată fi întrebuințat, iar neexecutarea acestei obligații poate fi opusă locatorului de către locatar ca excepție de

²⁰³ EȘANU, O. *Regimul obligațiilor impuse în raporturile de locațiune întru garantarea drepturilor locatarului și familiei sale*. În: *Legea și viața*, nr. 3/2025, p. 87-96. ISSN 1810-309X.

neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*)²⁰⁴. În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de predare a bunului, locatarul își rezervă dreptul de a cere impunerea la executare corespunzătoare, rezoluțiunea contractului, precum refuzul de a executa contraprestația (plata chiriei). Deși ultima soluție poate fi supusă dezbaterii, practica judiciară raportează cazuri în care instanța a dat câștig de cauză locatarului care s-a opus plății chiriei pe motivul că bunul nu a fost transmis în starea corespunzătoare satisfacerii scopului locațiunii²⁰⁵.

Predarea tuturor accesoriilor care fac bunul utilizabil rezultă din natura destinației acestuia. Potrivit art. 467 alin. (1) al Codului civil, bunul destinat în mod permanent întrebuințării economice a unui alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atâ timp, cât satisface această întrebuințare, iar în temeiul alin. (3), bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal, dacă părțile nu convin altfel.

Suportarea cheltuielilor de predare a bunului sunt puse în sarcina locatorului, fapt dedus din art. 1109 al Codului civil, aplicat prin analogie. Ce e drept, în literatura română de specialitate, aproape în toate sursele²⁰⁶ se menționează fără rezerve că cheltuielile de predare a bunului în folosința locatarului sunt suportate de către locatar.

Efectele neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de predare a bunului către locatar. Ca și în cazul tuturor contractelor, dar și după regulile de funcționare a instituțiilor dreptului obligațional, este normal să existe anumite sancțiuni ale nerespectării condițiilor contractului, chestiune valabilă și pentru contractul de locațiune. În acest sens, legiuitorul prevede la art. 1260 al Codului civil că, dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii și repararea prejudiciului cauzat astfel.

Deci, observăm că în cazul neexecutării obligației de predare, sau întârzierea executării acestei obligații, dă dreptul locatarului să aleagă două din opțiunile date de legiuitor, adică poate cere impunerea la executarea obligației de predare sau rezoluțiunea contractului. Sigur, salutăm decizia legiuitorului de a prevedea expres aceste efecte, doar că ele sunt aruncate haotic în textul normei, deoarece una din sancțiuni rezultă din neexecutarea obligației de predare (refuzul locatorului de a preda bunul), iar cealaltă rezultă din executarea necorespunzătoare, adică la predarea bunului, dar cu întârziere. Or, atunci când locatorul execută obligația de predare, dar cu

²⁰⁴ MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 172.

²⁰⁵ Decizia civilă nr. 429 din 16 mai 2023 a Tribunalului Brașov. [online]. [cit. 14.04.2024]. Disponibil: https://portal.just.ro/62/SitePages/acasa_default.aspx.

²⁰⁶ POPA, Ioan. *Contracte civile. De la teorie la practică*. Ed. Universul juridic, București, 2020, p. 390; MIHAI L., POPESCU, R. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2021, p. 97. 261 p. ISBN 978-606-39-0108-9.

întârziere, în mod normal, nu poate fi responsabilizat prin aceeași sancțiune, atâta timp cât efectele negative ale inacțiunii sale sunt diferite: în primul caz, locatarul nu poate beneficia de folosința bunului, iar în al doilea caz, va beneficia, cu toate că mai târziu. Din acest considerent, am propune să discutăm despre efectele neexecutării și cele ale executării necorespunzătoare în mod separat, dar și despre sancțiuni diferite la cele două tipuri de neconformare a locatorului.

Neexecutarea obligației de predare (refuzul sau abținerea de la transmiterea bunului), ar putea genera următoarele efecte, sancțiuni (drepturi ale locatarului), puse la dispoziția locatarului, din care să aleagă aplicarea uneia principală (repararea prejudiciului²⁰⁷), însoțită de alta complementară, ce ar consta în:

- *refuzul de a plăti chiria* până la momentul predării bunului;
- *silirea locatorului la predarea bunului*, prin a recurge la forța coercitivă a statului;
- *rezoluțiunea contractului de locațiune*.

În cazul executării necorespunzătoare (predării bunului cu întârziere):

- *Să pretindă reducerea chiriei*, proporțional cu durata pentru care a fost lipsit de folosința bunului;
- *Rezoluțiunea contractului de locațiune*.

Obligația garantării lipsei și înlăturării viciilor ce afectează folosința bunului

Scopul esențial pentru care locatorul s-a angajat în raportul de locațiune este de a exercita folosința liberă și nestingherită asupra bunului, atât din punct de vedere fizic, cât și juridic. Această obligație a locatorului există chiar și în cazul în care nu l-a cunoscut în momentul încheierii contractului (art. 1254 alin. (5) CC).

Conținutul obligației de garantare a lipsei viciilor materiale și juridice a bunului dat în locațiune. Pentru a înțelege mai bine în ce constă obligația de garantare a lipsei viciilor materiale și juridice ale bunului, urmează să arătăm în ce ar consta aceste vicii și în ce măsură ar putea locatorul să le înlătore. De fapt, legiuitorul a avut grijă să stabilească expres prin conținutul art. 1254 care ar fi standardul lipsei viciilor materiale și juridice ale bunului dat în locațiune.

Astfel, potrivit alin. (3), bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. De asemenea, bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri, dacă nu s-a convenit

²⁰⁷ Prejudiciul suferit prin neexecutarea obligației de predare a bunului în cadrul raportului de locațiune s-ar referi la cheltuielile pe care locatarul urma să nu le suporte dacă avea bunul în posesie și folosință, (din această cauză a achitat pentru prestarea unui serviciu de transport comandat în pripă la un preț neavantajos; a închiriat o cameră în hotel la un preț dublu în comparație cu cel ce urma a fi plătit în condițiile transmiterii la timp a spațiului locativ închiriat etc.).

asupra folosinței. În același timp, alin. (4) al normei avute în discuție se referă la standardul lipsei viciului material, fiind considerat îndeplinit, atunci când niciun terț nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.

Cu titlu de precizare, spunem că viciile nesemnificative nu se iau în considerare la exercitarea folosinței (art. 1255 alin. (1) fraza a III-a Cod civil).

De asemenea, după cum observă și alți autori autohtoni, în materia locațiunii se face distincție între garanția pentru vicii aparente și garanția pentru vicii ascunse²⁰⁸.

Astfel, în temeiul art. 1257 CC, dacă, în momentul încheierii contractului de locațiune, știa sau trebuia, în mod rezonabil, să știe despre viciul bunului și nu a formulat pretenții în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art. 1255 și 1256.

Deci, obligațiile locatorului ar consta în intervenția sa imediată pentru înlăturarea oricărui viciu, iar în cazul în care nu-i reușește, să repare prejudiciul cauzat prin deranjul din partea altui locatar. Or, potrivit art. 1259 alin. (1) CC, locatorul este obligat să repare prejudiciul care rezultă din perturbarea de către un terț a folosirii bunului numai în cazul în care terțul este un locatar sau dacă locatorul i-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Pe lângă obligația de garantare contra viciilor de natură materială sau juridică, locatorul mai are și obligația de a garanta locatarului lipsa tulburărilor din partea sa sau din partea unor terți. Prin urmare, pe timpul exercitării folosinței bunului de către locatar, locatorul este obligat să se abțină de la orice acțiuni ce ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului. Aceasta ar consta în abținerea de la a intra în imobilul dat în locațiune, trecerea prin curtea casei, vizite și verificări inopinate, ridicarea sau depozitarea unor lucruri etc.

Bineînțeles, există și aici unele excepții, și anume, cele impuse de garantarea unor drepturi ale locatorului pe timpul derulării raportului de locațiune. Or, potrivit art. 1268 al Codului civil, locatorul are dreptul să verifice bunul închiriat, să efectueze lucrări asupra lui și, în cazul imobilului, să-l prezinte eventualilor cumpărători sau locatari, fiind obligat să-și exercite aceste drepturi în mod rezonabil.

Efectele neexecutării obligației de garantare și înlăturare a viciilor pe timpul asigurării folosinței bunului.

În mod evident, imposibilitatea sau evitarea înlăturării viciilor ce stau în calea folosirii corespunzătoare și nederanjate a bunului pe durata raportului de locațiune generează anumite efecte juridice sub forma unor drepturi, pretenții ale locatarului ce s-ar referi la următoarele:

În cazul neînlăturării viciului:

²⁰⁸ CAZACU, V. *Considerații privind obligațiile locatorului în contractul de locațiune*. [online]. p. 219. [cit. 04.2025]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/217-223_14.pdf

➤ *Reducerea chiriei din cauza viciului bunului închiriat.* Dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului. Dreptul de a plăti o chirie redusă încetează când viciul este remediat (art. 1255 CC).

O atenție specială în garantarea drepturilor locatarului, în caz de vicii, este acordată de către legiuitor cazurilor închirierii unei locuințe, menționând că: în cazul închirierii unei locuințe, convențiile prin care se derogă de la alin. (1) art. 1255 CC, în defavoarea locatarului sunt nule.

➤ *Repararea prejudiciului cauzat de viciile bunului închiriat.* Dacă un viciu care diminuează folosința bunului există în momentul încheierii contractului sau apare ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul, sau dacă acesta este în întârziere în privința obligației sale de a remedia bunul, locatarul poate cere, pe lângă pretențiile sale la o chirie redusă, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat (a se vedea art. 1255 și art. 1267 CC).

Cu titlu de excepție, dacă în momentul încheierii contractului de locațiune știa sau trebuia, în mod rezonabil, să știe despre viciul bunului și nu a formulat pretenții în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art. 1255 și 1256 CC.

În cazul întârzierii înlăturării viciului:

➤ *Remediarea viciului de către locatar.* În cazul întârzierii locatorului, locatarul poate remedia el însuși viciul, cerând restituirea cheltuielilor utile (art. 1256 alin. (1) CC).

➤ *Repararea prejudiciului rezultat din întârziere.*

O problemă aparte ce ar putea fi soluționată prin extinderea câmpului de obligare a locatorului în a garanta pe locatar este cea a exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Or, nici legea civilă și nici legislația ce reglementează procedura exproprierii nu prevăd garanții pentru locatar, în timp ce și interesul acestuia poate fi afectat prin expropriere, la fel ca și cel al proprietarului. Astfel, una din soluțiile care ar veni să protejeze interesele locatarului în cazul exproprierii ar fi ca locatorul să fie obligat în a ceda, în unele privințe, în favoarea intereselor locatarului rămas fără loc de trai din cauza exproprierii. De altfel, această chestiune s-ar întemeia juridic pe dispozițiile art. 1254 alin. (5) CC potrivit cărora locatorul garantează contra viciului material sau juridic, chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului, respectiv, chestiunea exproprierii să fie atribuită la categoria viciilor de natură juridică necunoscute de proprietar la încheierea contractului de locațiune.

Prin urmare, chiar dacă locatarul va fi obligat să elibereze bunul ulterior exproprierii, în temeiul normei arătate să poată cere, spre exemplu, restituirea părții din chirie care depășește perioada în care a locuit, evident dacă a achitat în avans pentru întreaga perioadă a contractului.

O altă formă de executare a garanției de către locator în cazul exproprierii ar fi obligarea acestuia de a pune la dispoziția locatarului un alt imobil, evident, atunci când locatorul dispune de el, practicând activitatea de dare în locațiune în calitate de profesionist sau nu.

În pofida acestui fapt, s-ar mai întâlni situații când, în momentul încheierii contractului de locațiune, proprietarul să fi cunoscut intenția statului de a-l expropria. În asemenea caz, locatorul urmează a fi impus prin lege la plata de daune interese.

Deci, pentru a acoperi juridic obligația locatorului de a garanta pe locatar în caz de expropriere pentru utilitate publică, propunem completarea art. 1254 Cod civil după cum urmează: *locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului, inclusiv în cazurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică.*

În cazul în care la momentul încheierii contractului de locațiune, proprietarul cunoștea despre includerea imobilului în categoria bunurilor de utilitate publică, respectiv, despre ulterioara expropriere, acesta va fi obligat la repararea prejudiciului cauzat locatarului.

Obligația menținerii bunului în starea corespunzătoare întrebuințării conform destinației. Locatorul, pe lângă obligația de a preda bunul locatarului într-o stare corespunzătoare destinației sale, are și obligația de a menține această stare pe toată durata executării contractului (art. 1254 alin. (1) CC). Aici ne referim, în concret, la starea funcțională, conformă destinației bunului, a integrității sale fizice potrivit parametrilor și standardelor de utilizare, nu și la starea lui estetică, cosmetică ce urmează a fi întreținută de către locatar și care constă în reparații curente.

Astfel, în temeiul art. 1274 al Codului civil, locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat, dacă legea sau contractul nu prevede altfel, iar potrivit art. 1274 alin. (4) CC, reparația capitală presupune toate intervențiile necesare pentru îndeplinirea obligației locatorului de menținere a stării corespunzătoare a bunului, cu excepția reparațiilor curente.

Deci, reparațiile capitale, sau cum mai sunt numite în literatura de specialitate, reparațiile majore, presupun intervenții la structura bunului în vederea menținerii rezistenței lui (reparația acoperișului, defectării motorului sau cutiei de viteză a unui automobil dat în locațiune etc.), fără de care bunul ar deveni inapt pentru folosire în cadrul locațiunii.

În concret, după cum se exprimă legiuitorul prin conținutul art. 1274 alin. (5) al Codului civil, în orice caz, locatorul va fi ținut să efectueze reparațiile necesare pentru a înlătura prejudiciul adus bunului închiriat de un eveniment în afara controlului locatarului sau al persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

În rest, reparațiile curente, de mică valoare (schimbarea unei prize, reparații cosmetice, de amenajare etc.) nu intră în obligația locatorului, dar de fapt nici a locatarului (dacă nu va dori nu

va efectua reparațiile mici, respectiv, nu va folosi bunul sau îl va folosi în starea funcțională în care se află), acesta nu poate fi impus să le efectueze decât atunci când va întoarce bunul locatorului.

De asemenea, în sarcina locatorului nu intră reparațiile de înlăturare a uzurii bunului. Or, art. 1274 alin. (6) din Codul civil, prevede excepția de la obligația efectuării reparațiilor de către locator, menționând că locatorul nu este obligat să efectueze reparațiile necesare doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului. De altfel, nici locatarul nu poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat, dacă acesta a fost folosit potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului. Uzura normală presupune semnele obișnuite și inevitabile ale unei folosințe prudente însoțite de întreținere corespunzătoare (art. 1265 CC).

Mai urmează aici să amintim că lucrările de remediere a bunului distrus prin fapta locatarului nu pot fi puse în sarcina locatorului, ci vor fi realizate de către locatar pe cont propriu, deoarece această situație intră în sfera răspunderii civile delictuale²⁰⁹.

Ordinea și regulile executării obligației de realizare a reparațiilor capitale

În frecvente cazuri, litigiile apar între locator și locatar, legate de efectuarea reparațiilor capitale, din cauza faptului că legea civilă nu reglementează expres ordinea și regulile de înștiințare despre necesitatea efectuării acestora, așa cum o face, spre exemplu, legislația altor state²¹⁰, dar și de faptul că nici părțile nu au prevăzut aceasta în contract.

Ce e drept, legislația noastră sugerează obligația locatarului de a înștiința pe locator despre necesitatea efectuării reparațiilor, prin textul art. 1275 alin. 1 CC, potrivit căruia locatarul este obligat să informeze locatorul despre deteriorarea bunului închiriat sau existența vreunui pericol, despre orice drept sau pretenție a unui terț, dacă aceste circumstanțe necesită intervenția sau apărarea din partea locatorului. În privința termenului de informare a locatorului, legiuitorul stabilește prin conținutul alin. 2 al aceleiași norme, un termen rezonabil.

Despre ordinea efectuării acestor reparații, legea nu ne oferă detalii decât doar menționând la art. 1274 alin. (2) CC, că reparația capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă.

Însă ar fi necesar să se cunoască, cu excepția cazului când părțile au prevăzut expres în contract, ordinea intervenției locatorului pentru efectuarea reparațiilor, și anume: care este termenul efectuării reparațiilor; în ce perioadă a zilei sau săptămânii locatorul poate efectua

²⁰⁹ MOTIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 173.

²¹⁰ Potrivit art. 1801 din Codul civil al României, *locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.*

reparații; poate cere locatarul o reducere a chiriei pentru deranjarea folosinței bunului cu ocazia reparației lui etc.

Și iarăși, în legislația altor state, găsim prevederi ce ar veni în apărarea interesului locatarului pe timpul executării de către locator a obligației de efectuare a reparațiilor capitale. Anume, potrivit art. 1803 al Codului civil român, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

Soluția în cazul neexecutării de către locator a obligației de menținere a bunului în starea corespunzătoare destinației sale. Unica soluție pe care o poate oferi legiuitorul când locatorul nu efectuează reparațiile capitale, este cea prin care locatarul să fie în drept a le realiza singur. Or, potrivit art. 1274 alin. 3 CC, nerespectarea de către locator a obligației de reparare capitală a bunului acordă locatarului dreptul să o efectueze și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei.

Și în acest caz nu e prevăzut expres temeiul recurgerii locatarului la reparații capitale, întrebându-ne dacă poate interveni după termenul acordat locatorului sau dacă acesta nu le realizează corespunzător. Cert este faptul că locatarul ar putea începe reparațiile și fără înștiințarea locatorului în cazul în care acesta nu este de găsit, acționând astfel în temeiul normelor cu privire la regulile gestiunii de afaceri (art. 1966 CC), fiind înștiințat și după începerea reparațiilor. Spre exemplu, legiuitorul român prevede această posibilitate expres prin textul de la art. 1788 alin. 4 al Codului civil, potrivit căruia, în caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării. De asemenea, drept sancțiune pentru locator și răsplată pentru locatar, legiuitorul român mai stabilește și posibilitatea locatarului de a încasa dobânzi la sumele cheltuite de acesta cu ocazia efectuării reparațiilor capitale ce erau în sarcina locatorului și care rămân a fi proprietatea lui.

Un alt efect al nerespectării obligației de efectuare a reparațiilor capitale de către locator ar fi și cel al rezoluțiunii contractului pe temeiul neexecutării obligațiilor.

În finalul a tot ce s-a vorbit în compartimentul obligațiilor locatorului o chestiune mai merită a fi pusă în discuție, anume cea a soluției garantării calității, siguranței și buneii desfășurări a relațiilor contractuale în materie de locațiune. Cu alte cuvinte, deși avem o legislație civilă relativ bună, recent modernizată care, în mod normal, ne oferă soluții la multe probleme de consens ce apar în planul executării contractului de locațiune, în realitate, nu este în stare să le soluționeze pe toate, precum nu este resimțit efectul lor așteptat de societate. Or, astăzi statul nu reușește să încaseze pe deplin impozitele din transmiterea în locațiune a spațiului

locativ sau comercial din cauza imposibilității realizării eficiente a evidenței contractelor de locațiune. De asemenea, o parte din litigiile respectivului domeniu sunt greu de soluționat din considerentul imposibilității asigurării bazei probatorii (cu privire la starea încăperii transmise în locațiune, parametrii tehnici, destinație, numărul real al locatarilor beneficiari de spațiu locativ, limita între reparații mici și reparații mari etc.), iar multe neînțelegeri nici nu sunt admise spre soluționare din cauza lipsei dovezilor cu privire la constituirea raportului de locațiune. De cealaltă parte, statul ar trebui să acționeze prin măsuri concrete în vederea garantării securității consumatorilor unor asemenea servicii (chiriași) atât din punct de vedere tehnic (supravegherea corespunderii locuințelor transmise în locațiune cu normele sanitare, de securitate, de calitate în construcții, precum și alte condiții sociale și de sănătate. Mai mult, având în vedere că închirierea spațiilor locative pentru Republica Moldova a devenit, în ultimul deceniu, un gen de afaceri, ar fi necesară și asigurarea din partea autorităților statului a dreptului la concurență, publicitate imobiliară, protecția consumatorului etc.

În contextul dat, propunem crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative. În acest scop, urmează a fi creată o platformă care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ, iar pentru a se regăsi în această listă, eventualii locatori ar urma să treacă o procedură de verificare a spațiului care va constitui pe viitor obiectul raporturilor de locațiune. În cadrul verificării, inspectorii vor ține cont de corespunderea spațiului cu destinația sa, cu parametrii tehnici, sanitari de siguranță în construcții etc. Tot în competența structurii menționate (o eventuală Agenție de supraveghere a executării raporturilor de locațiune) să intre atribuțiile de supraveghere a bunei execuții, de garantare a plății chiriei, de mediere a litigiilor, de clasare a locatarilor după calitatea executării contractelor, de intermediere a contractelor, dar și alte activități care ar garanta siguranța consumatorilor de servicii pe piața imobiliară.

Obligațiile locatarului

Spre deosebire de obligațiile locatorului, care nu sunt enumerate exhaustiv în conținutul unei norme a Codului civil, obligațiile locatarului sunt prevăzute expres în conținutul art. 1264, dar pot fi desprinse și din conținutul altor norme. Deci, în textul ce urmează, vom arăta în compartimente distincte, obligațiile locatarului în raportul de locațiune, și anume:

Obligația de recepționare a bunului. Pentru că obligațiile în raporturile de locațiune sunt corelative, obligația locatorului de a preda bunul corelează cu obligația locatarului de a recepționa bunul în locul și momentul prevăzut în contract.

Cât privește costul preluării bunului, acesta este suportat de către locatar în condițiile în care cheltuielile de predare a bunului, într-un punct neutru locației părților, aparțin locatorului.

Neexecutarea obligației de recepționare a bunului dă dreptul locatorului să ceară rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului, în temeiul normelor de drept comun.

Totuși, în cazul în care locatarul nu a preluat bunul în termenul stabilit, locatorul trebuie să păstreze acel bun în starea necesară predării, dacă nu a ales să recurgă la rezoluțiunea contractului²¹¹. De altfel, potrivit art. 887 alin. 1 CC, persoana obligată să predea sau să restituie un bun corporal, altul decât banii, care a rămas în posesia lui din motiv că creditorul nu a preluat bunul, este obligată să ia măsuri rezonabile de a-l proteja și păstra.

De fapt, din considerente practice, la predarea-primirea bunului în locațiune, părțile trebuie să întocmească un proces verbal de predare-primire în care să consemneze toate detaliile cu privire la cantitatea, calitatea și starea bunului. Această obligație a părților rezultă și din cea a restituirii, la încetarea contractului, a aceluiași bun în stare sa corespunzătoare.

Obligația de a păstra și asigura integritatea bunului.

De fapt, obligația locatarului de a asigura integritatea bunului, prevăzută la art. 1256 alin. (1) lit. b), le cuprinde și pe cele stabilite la lit. c) și d), adică obligația acoperirii cheltuielilor curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului, precum și efectuarea reparațiilor curente. Or, pentru a menține bunul în starea inițială (cu excepția uzurii normale), în sensul conservării substanței lui, se cer a fi realizate măsuri de mentenanță, de întreținere continuă prin efectuarea reparațiilor curente, a căror costuri sunt puse pe seama locatarului.

Dacă ne uităm cu atenție la textul de la lit. c) a normei analizate, deducem că legiuitorul nu s-a referit la cheltuielile curente de folosire a bunului, în sensul plății facturilor, ci mai degrabă la cheltuielile de întreținere în stare normală a bunului, fapt ce face posibilă păstrarea integrității bunului. Mai mult, și norma de la lit. a) are ca finalitate asigurarea integrității bunului prin a-l folosi conform destinației, așa cum prevede contractul. Într-un final, ne dăm seama că misiunea normei de la art. 1264 CC, deși pare a se referi distinct la patru obligații ce stau în sarcina locatarului, în esență, se referă doar la una mai cuprinzătoare - obligația de a asigura integritatea fizică a bunului ce face obiectul raportului de locațiune.

²¹¹ În temeiul art. 887 alin. 2 CC, debitorul se poate elibera de obligația de a preda sau a restitui bunul.

Acestea fiind clarificate, mai trebuie să precizăm că, în literatura de specialitate, respectiva obligație (de a păstra și asigura integritatea bunului) este întâlnită sub titulatura obligației de a folosi bunul cu prudență și diligență. Aceasta ar consta în obligația locatarului de a manifesta maximă prudență în timpul folosirii bunului, precum și de a-l exploata cu diligența unui proprietar, în condițiile în care urmează să restituie bunul la încetarea contractului în starea în care l-a primit. Pentru aceasta, din partea locatarului se cere efectuarea reparațiilor curente de menținere a bunului în starea inițială. În caz contrar, locatorul are dreptul la acțiune împotriva locatarului pentru al impune la efectuarea respectivelor reparații²¹². În legislația procesul civilă a României - art. 1046 din CPC, este prevăzută pentru aceasta *ordonanța președințială* prin care locatarul poate fi obligat la efectuarea reparațiilor necesare ce îi revin potrivit legii, precum și la restrângerea folosinței spațiului închiriat ori chiar la evacuarea din acest spațiu.

Deși nu fac parte din categoria reparațiilor curente, în sarcina locatarului intră și remedierea bunului distrus de incendiu, dacă nu face dovada forței majore.

De asemenea, la categoria obligației de asigurarea integrității bunului se atribuie și obligația de a veghea conservarea lucrului închiriat, având obligația de apărare contra uzurpărilor din partea terților. Înștiințarea locatorului despre actele de uzurpare trebuie făcute de către locatar în orice mod și în cel mai scurt timp, pentru ca locatorul să fie în măsură să contracareze actele de uzurpare²¹³.

Obligația de a plăti chirie. Unicul interes al locatorului, care îl determină să dea în locațiune bunul, este obținerea unui avantaj patrimonial (chirie) sub formă de bani. Or, aceasta rezultă din natura locațiunii în calitatea sa de raport juridic oneros.

Dar, pe lângă aceasta, interesează care sunt regulile de executarea a obligației de plată a chiriei de către locatar, ordinea executării plății în raport cu cea a folosinței bunului, regula stabilirii cuantumului și formei acesteia, regula stabilirii locului și momentului plății etc.

Din acest considerent, am decis să descriem în detaliu toate aceste reguli în subcompartimente aparte, ce se referă la:

Conținutul chiriei și regula stabilirii cuantumului acesteia.

Prețul locațiunii (chiria) poate fi stabilit în bani, diferite bunuri (lucruri și drepturi patrimoniale), precum și alte avantaje patrimoniale ce pot fi percepute de către locator sub formă

²¹² URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2015, p. 252. 415 p. ISBN 978-606-673-740-1.

²¹³ MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020, p. 178. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-5.

de prestații sau scutirea de o anumită plată pe care o datorează locatarului sau altei persoane indicate de către acesta.

Mărimea chiriei, de regulă, este stabilită de către locator, evident, negociată cu eventualul locatar, care se raportează la prețul liber de piață, cu excepția cazurilor în care obiect al locațiunii este un bun ce aparține autorităților publice.

Totuși, cuantumul chiriei, ținându-se cont de principiul imprevizibilității, poate fi modificat pe timpul desfășurării raportului de locațiune. În acest sens, ținând cont de prevederile art. 1263 ale Codului civil, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepția cazului în care locatorul și-a asumat riscul schimbării condițiilor economice.

De asemenea, locatarul are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile, stipulate în contract, de folosire a bunului sau starea lui s-au înrăutățit, în conformitate cu dispozițiile art. 933, art. 901-946 din Codul civil.

De multe ori, în practică, identificăm cazuri în care locatarul recurge la modificarea cuantumului chiriei în mod unilateral, invocând cauza înrăutățirii stării materiale. Mai mult, găsim și litigii examinate de instanțe ce au ca obiect refuzul locatarului de a plăti chiria în cuantumul prevăzut de contract, invocând motivul diminuării vânzărilor (cazul închirierii spațiului comercial), iar decizia instanței de a respinge o asemenea pretenție se întemeiază, de fiecare dată, pe regula potrivit căreia modificarea cuantumului chiriei, dar și a condițiilor de paltă, doar prin acordul comun al părților²¹⁴.

Din alt punct de vedere, deși legea cere exprimarea acordului ambelor părți cu privire la modificarea cuantumului chiriei, în practică se identifică puține cazuri în care partea dezavantajată de creșterea sau reducerea cuantumului chiriei să-și dea acordul. De multe ori, aceasta refuză să semneze un acord de modificare, iar pe cale de consecință, în caz de litigiu, instanța nu va aproba rezoluțiunea contractului de locațiune pe acest temei²¹⁵.

Data plății chiriei. În principiu, data plății chiriei este convenită de către părți prin negociere. În practică, aceasta se achită la începutul perioade de folosință a bunului, pentru fiecare lună, pentru primul trimestru sau pentru întreaga perioadă a locațiunii. Deoarece contractul de locațiune este unul de executare succesivă, de obicei, plata chiriei are loc în mod succesiv pentru fiecare lună achitată în avans. Conceptul respectiv este agreat atât de legislația

²¹⁴ Decizia Judecătorei Focșani, nr. 12 din 13 ianuarie 2000. [online]. Disponibil: <https://portal.just.ro> [citat 10.10.2024]

²¹⁵ Decizia Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 27.12.2019 pe Dosarul nr.2ra-421/2019.

multor state, precum și de practica închirierii spațiului locativ, fapt prin care locatorul urmărește obținerea unei garanții a exercitării obligației de plată din partea locatarului, dar și un fond din care să poată acoperi cheltuielile de reparare a bunului, în sensul executării obligației sale de a efectua reparații majore, dar și pentru cheltuielile de remediere a bunului deteriorat de către locatar. Mai mult, după practica statelor europene, locatorul în momentul transmiterii bunului în folosință, va pretinde de la locatar constituirea unui fond de garanție pe care îl va avea în stăpânire, din contul căruia să poată reține banii pentru chirie, în caz de neplată a acesteia, sau pentru repararea prejudiciului cauzat prin deteriorarea bunului sau bunurilor, accesorii ale bunului ce fac obiectul contractului.

Totuși, urmează să menționăm că respectivul fond nu face parte din quantumul chiriei, urmând a fi restituit la încetarea raportului de locațiune, evident, dacă locatorul nu are pretenții de ordin financiar față de locatar. De asemenea, în quantumul chiriei nu intră și cheltuielile de întreținere curentă a bunului și nici plata serviciilor comunale, care constituie nu altceva decât plăți pentru consumul realizat nemijlocit de către locatar, în interesul propriu sau al familiei sale.

Așadar, revenind la data plății chiriei, în cazul în care părțile nu stabilesc în contract această dată, în soluționarea litigiilor legate de plată, vor sta normele Codului civil.

Și iarăși reamintim că conceptul reglementării momentului executării plății chiriei pune accentul pe plata în avans, dacă părțile nu au stabilit altfel în contract. Bunăoară, art. 1797 al Codului civil român stabilește că în lipsă de stipulație contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor. Dacă nu există uzanțe și în lipsa unei stipulații contrare, chiria se plătește după cum urmează:

- a) în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună;
- b) în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an;
- c) în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin 1 an.

Însă, legiuitorul nostru a ales o altă dată a executării plății chiriei pentru cazurile în care părțile nu au stabilit acest lucru expres în conținutul contractului, și anume, după expirarea termenului locațiunii sau la sfârșitul fiecărei perioade, dacă plata a fost preconizată a fi efectuată pe perioade. Or, potrivit art. 1262 alin. (1) din Codul civil plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Locul plății. Codul civil nu prevede norme speciale în privința stabilirii locului executării obligației de plată a chiriei în contractele de locațiune. Prin urmare, aceasta rămâne la discreția părților. În practică, locatarul face plata prin transfer pe contul locatorului. Însă, în cazul în care

această modalitate nu este prevăzută de părți, urmează să recurgem la normele generale cu privire la determinarea locului executării obligațiilor. Pentru aceasta, legiuitorul ne pune la dispoziție art. 895 din Codul civil, care ne spune că, dacă locul executării nu este determinat sau nu rezultă din natura obligației, executarea urmează a fi efectuată:

a) la domiciliul sau sediul creditorului în momentul nașterii obligației – în cazul obligației pecuniare. Adică, atunci când chiria se stabilește în bani, locatarul trebuie să o plătească la domiciliul locatorului, această modalitate de plată mai fiind numită - plată portabilă;

b) la locul aflării bunului în momentul nașterii obligației – în cazul obligațiilor de predare a unui bun individual determinat. Aici avem cazurile transmiterii unei părți din fructele culese în cazul contractului de arendă. Acest fel de plată se poate face și la domiciliul locatarului, fiind vorba despre plata cherabilă. Or, potrivit normei de la lit. c) a aceluiași articol, plata se face la locul unde debitorul își desfășoară activitatea legată de obligație, iar în lipsa acestuia, la locul unde debitorul își are domiciliul sau sediul – în cazul unor alte obligații.

Dovada executării obligației de plată a chiriei. Pentru oricare debitor al obligației de plată, în cazul de față a locatarului, după executarea obligației îl interesează mijlocul de probare a faptului executării, iar prin urmare, a stingerii obligației sale, pentru a putea opune de fiecare dată, atunci când creditorul nu va recunoaște primirea prestației.

În acest sens, după regulile de drept comun în materia executării obligațiilor, dovada executării/stingerii obligației civile o constituie *chitanța și titlul original* care servesc și dovada constituirii raportului juridic obligațional.

După cum mai spuneam și cu alte ocazii, pentru că efectul stingerii obligației îl interesează mai mult pe debitor, pentru a-l proteja contra oricăror abuzuri din partea creditorului/locatorului (solicitarea repetată a plății chiriei), legiuitorul reglementează în detaliu, prin conținutul art. 967 CC, dreptul de a primi chitanță și titlu original. Or, dacă raportul obligațional s-a încheiat în formă scrisă, atunci și stingerea lui urmează să fie dovedită cu probe scrise. Spunem aceasta, deoarece, în practică, există multe cazuri în care după executarea obligației (plata chiriei), profitând de faptul că debitorul/locatorul nu a cerut o confirmare a plății, locatarul va cere în mod repetat efectuarea plății, negând faptul recepționării ei, atunci când știe că locatarul nu are cu ce proba plata.

Deci, pentru a evita asemenea situații stupide, potrivit art. 967 CC, *debitorul care execută obligația are dreptul de a primi chitanță și, după caz, de a cere titlul original sau efectuarea unor mențiuni pe titlul original al creditorului privind stingerea.*

Evident, atunci când plata se face prin transfer bancar, dovada plății o constituie dovada transferului efectuat, cea care se află la îndemâna locatarului sau printr-o confirmare eliberată de banca prin care s-a realizat transferul.

Obligația de a repara prejudiciul cauzat.

În mod evident, locatarul este ținut la plata tuturor despăgubirilor aduse locatorului prin degradarea bunului și a accesoriilor acestuia în temeiul răspunderii civile contractuale și a tuturor regulilor de drept comun în materia reparării prejudiciilor. În acest sens, prin art. 1269 al Codului civil se dispune că: Locatarul este ținut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat, dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Locatarul nu va repara prejudiciul cauzat prin incendiu, dacă nu i se va demonstra că el este vinovat de acest fapt. Credem că această regulă este valabilă tuturor raporturilor de locațiune, fie că s're ca obiect un bun mobil sau un bun imobil, că locatorul este un particular sau o autoritate publică ș.a. Punem accentul pe acest subiect, în condițiile în care norma de la art. 1269 alin. (2) CC atribuie această regulă doar cazurilor în care bunul *închiriat este un imobil*, spunând că *locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu, dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului sau persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil*.

De asemenea, față de locatar poate fi aplicată și răspunderea civilă delictuală, atunci când a cauzat un prejudiciu altuia pe timpul folosirii bunului sau a fost afectat bunul din vecinătate prin incendiul izbucnit din vina locatarului.

Obligația de restituire a bunului la încetarea contractului de locațiune.

Ultima obligație a locatarului este cea de a restitui bunul folosit în baza raportului de locațiune împreună cu accesoriile sale și în starea în care l-a primit, evident, cu excepția uzurii produse în timpul folosirii lui potrivit destinației și în condiții adecvate naturii sale.

Modul de restituire a bunului va fi același în care a fost realizată predarea spre folosire așa cum au convenit părțile în contract sau, în caz contrar, potrivit regulilor de drept comun în materia executării obligației de predare a bunului.

Îmbunătățirile aduse bunului, prin construirea unor anexe inseparabile de acesta sau cele separarea cărora ar duce la distrugerea bunului, rămân în proprietatea locatorului, acesta având obligația de a compensa cheltuielile suportate de către locatar cu ocazia îmbunătățirilor aduse.

3.4. Regimul juridic al sublocățiunii și a cesiunii de locațiune

Sublocățiunea. De regulă²¹⁶, contractul de locațiune nu este un raport *intuitu personae*, ceea ce permite ca părțile să transmită drepturile lor altor persoane, atât prin încheierea actelor între vii, cât și pentru cauză de moarte. Acest drept aparține atât locatorului, cât și locatarului. Or, locatorul poate transmite dreptul său la chirie unei alte persoane, precum și dispune, pentru momentul încetării sale din viață, încasarea de către succesor a chiriei ce va constitui obiectul masei succesorale. De asemenea, partea timpului rămas din durata raportului de locațiune, după decesul locatarului, poate fi exercitată de către succesori.

De altfel, în temeiul art. 1278 CC, locațiunea nu încetează prin decesul locatarului, nici prin cel al locatorului, cu excepția cazului în care contractul prevede altfel sau a cazului în care, în funcție de circumstanțe, contractul nu mai poate fi menținut.

Cu toate acestea, în prezentul capitol al lucrării, ne vom referi doar la dreptul locatarului de a *transmite bunul închiriat în sublocățiune*, precum și la dreptul său de *cesiune a locațiunii* către o terță persoană, raporturi ce au la bază aceeași idee și efect, însă după natura formării și exercitării lor sunt diferite.

În contextul abordat, nu putem înțelege de ce legiuitorul a intitulat art. 1270 CC cu sintagma „*Sublocățiunea sau cesiunea locațiunii*” lăsând să se înțeleagă din titlu că acestea sunt raporturi identice. Da, înțelegem că ele, deopotrivă, reprezintă două alternative ale locatarului, dintre care poate alege ca un terț să beneficieze de locațiune în locul său, sau prin raport de sublocățiune, sau pe calea cesiunii de locațiune, însă până la urmă acestea sunt două operațiuni juridice diferite.

Din acest considerent, am sugera legiuitorului ca titlul art. 1270 din CC să fie modificat din „*Sublocățiunea sau cesiunea locațiunii*” în „*Sublocățiunea și cesiunea locațiunii*”, așa cum s-a procedat, de altfel, la intitularea normei de către legiuitorul român la art. 1805 CCR.

Astfel, pentru a se înțelege mai bine că *sublocățiunea* și *cesiunea de locațiune* exprimă două operațiuni juridice aparte, prima se naște din dreptul locatarului de a subcontracta, iar cea de a doua din dreptul acestuia de a ceda locațiunea. Respectiv, prima se materializează printr-un contract nou - de sublocățiune, derivat și accesoriu la contractul de locațiune care presupune o consemnare, prin act juridic, a faptului subcontractării, iar cesiunea de locațiune presupune cedarea contractului către altă persoană, fără a se încheia un nou contract.

²¹⁶ Spuneam că raportul de locațiune, de regulă este *intuitu personae*, deoarece există și excepția, atunci când în textul contractului se impune interdicția transmiterii bunului în sublocățiune.

Noțiunea, esența și natura juridică a raportului de sublocațiune.

Până a trece la definirea instituției sublocațiunii, ținem să arătăm că înțelesul ei general este exprimat prin dreptul locatarului de a transmite, cu acordul locatorului, bunul închiriat către altă persoană ce dobândește calitatea de sublocatar. Care sunt regulile transmiterii dreptului de locațiune de către locatar unei terțe persoane, natura raportului juridic obligațional, precum și efectele juridice distincte ale acestuia, inclusiv în raport cu cesiunea de locațiune, urmează să ne expunem în textul ce urmează.

Așadar, pentru că literatura de specialitate nu ne oferă o noțiune consacrată special sublocațiunii, la formularea acesteia trebuie să ne ghidăm de ideea că respectiva operațiune juridică vine să ofere posibilitatea locatarului de a transmite dreptul său de folosință asupra bunului sau unei părți din bunul pe care el însuși l-a primit de la o persoană (locator).

Noțiune. *Sublocațiunea este un raport juridic derivat al locațiunii, constituit printr-un nou contract în baza căruia locatarul transmite dreptul de folosință asupra bunului sau unei părți din bunul închiriat unei terțe persoane care dobândește, cu această ocazie, calitatea de sublocatar.*

Deci, observăm că legiuitorul, pentru flexibilizarea raportului de locațiune, oferă posibilitatea locatarului de a încheia și el, în subsidiar, un contract de locațiune (sublocațiune) cu o altă persoană. Respectiv, suntem în prezența a două contracte: contractul de locațiune ca și contract principal și contractul de sublocațiune, drept un contract subsidiar sau, după cum i se mai spune în literatura de specialitate, un contract accesoriu, dar care rămâne a fi perceput drept un nou contract, deși derivat din locațiune, dar în esența sa un contract aparte, deși existența lui depinde de acordul a trei subiecți: locatorul - locatarul sublocatar - sublocatarul. Evident, sublocațiunea se constituie între locatar și sublocatar, însă pentru aceasta este nevoie și de acordul locatorului, fapt ce înscrie o natură juridică aparte respectivului raport juridic.

Particularitatea constituirii raportului de sublocațiune

Din titlul subiectului în discuție, rezultă că sublocațiunea reprezintă un raport contractual particular, distinct de celelalte. Aceasta se întâmplă din cauza faptului că nașterea acestui raport juridic depinde de voință tripartită - cea a locatorului, locatarului și sublocatarului. De altfel, pe lângă faptul că sublocațiunea se încheie, inițial, prin acordul locatarului și sublocatorului, existența acesteia depinde, în ultimă instanță, de consimțământul locatorului²¹⁷. Or, potrivit art.

²¹⁷ Amintim că calitate de locator o poate avea proprietarul bunului sau un alt posesor ce a dobândit acest statut în alte temeiuri decât locațiunea - posesor sub nume de proprietar, uzufructuar sau uzurpator chiar.

1270 alin. (1), fraza I, *locatarul este în drept să dea bunul închiriat în sublocățiune sau să ceseziune locațiunea numai cu consimțământul locatorului*.

Cu această ocazie, locatarul mai are obligația să-l informeze pe locator despre intenția sa și să indice numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenționează să-i subînchirieze bunul sau să-i cedeze locațiunea (faza a II-a de la alin. (1) a art. 1270 CC). După noi, această obligație a locatarului vine să facă posibil realizarea dreptului locatorului la informarea și studierea eventualului sublocatar. Cu toate acestea, privim foarte sceptic la decizia legiuitorului enunțată la alin. (2) art. 1270, care diminuează din puterea locatarului de a decide sau nu subcontractarea. Adică, aici se spune că „*locatorul nu poate să nu dea consimțământul la subînchiriere sau la cesiunea locațiunii dacă, după încheierea contractului de locațiune, se naște interesul legitim pentru locatar de a da bunul, integral sau parțial, unui terț*”²¹⁸.

Deci, din conținutul normei citate, deducem că locatarul nu poate interzice subcontractarea, atunci când aceasta este în favoarea sa, însă, după natura acestui raport, nu are cum să nu beneficieze locatarul, atât timp, cât el va percepe chiria. În aceste circumstanțe, de fiecare dată când locatorul va refuza subcontractarea, locatarul poate invoca existența interesului legitim al locatarului, respectiv, direct sau indirect, locatorul va fi obligat la exprimarea consimțământului, evident dacă nu va găsi argumente ce i-ar da dreptul să refuze subînchiriere.

Ce este interesant, că deși a doua parte a frazei de la alin. (2) art. 1270 protejează, cumva, locatorul de impunitatea de a-și da consimțământul, totuși conținutul acesteia este unul echivoc și neclar. Or, aici se spune că *această prevedere nu se aplică, dacă persoana terțului constituie un impediment, spațiul închiriat devenind astfel supraîncărcat sau dacă, din alte motive temeinice, nu i se poate impune locatorului să permită subînchirierea sau cesiunea locațiunii*.

Astfel, conținutul normei ne-ar lăsa fără un răspuns clar, atunci când ne-am întreba: în ce cazuri persoana terță ar constitui un impediment; cum poate deveni spațiul locativ supraîncărcat, dacă în cazul sublocățiunii dreptul de a locui în spațiul închiriat îi aparține doar sublocatarului (în cazul în care se transmite folosința asupra întregului bun); care ar fi acele motive temeinice care ar da posibilitatea locatorului să refuze subcontractarea?

Mai mult, locatorul are obligația de a comunica motivele pentru care nu dorește să consimtă la sublocățiune, în termen de 15 zile, de altfel se consideră că a consimțit (art. 1270 alin. (3) CC), chestiune ce vine să favorizeze constituirea raporturilor de sublocățiune chiar și în lipsa consimțământului expres al locatorului, dacă acesta nu și-a motivat în termen decizia de a nu consimți. În opinia noastră, deși la formarea raportului de sublocățiune este necesar acordul

²¹⁸ 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.

locatorului, până la urmă acesta se va forma și în lipsa acestui acord, iar locatorul este silit să accepte, respectiv, privat de dreptul de a-și alege contractantului după propria sa convingere, atunci când nu va putea prezenta temeiuri ale dreptului său de a respinge acea persoană, mai cu seamă că legea nu determină parametrii după care să se determine lipsa interesului legitim al locatorului.

Și în final, considerăm necesar a preciza faptul că sublocatiunea se constituie printr-un contract, derivat din contractul de locațiune, unde locatarul își transformă statutul său de locatar în cel de locator (sub-locator). Deci, acest contract este un contract nou, numit contract de sublocatiune, fapt dedus din prevederile art. 1271 alin. (2) al Codului civil unde se vorbește despre plata făcută de sublocatar, fie în temeiul unei clauze a *contractului de sublocatiune* comunicată locatorului, fie în conformitate cu uzanțele locale...

Natura raportului obligațional în cadrul sublocatiunii

Cu toate că de consimțământul locatorului depinde formarea raportului de sublocatiune, totuși părțile acestuia sunt locatorul (fost locatar/locatar principal) și sublocatarul (locatarul actual) cu drepturi și obligații reciproce și directe. Adică, raportul obligațional îi vizează doar pe aceștia, cu unele excepții prevăzute expres de legea civilă, când locatorul inițial poate înainta acțiuni directe contra sublocatarului în temeiul art. 1271 al Codului civil.

După cum se observă, l-am numit *locator inițial*, pentru a-l distinge de *locatorul ulterior* (mai fiind numit în literatura de specialitate și sublocatar sau locatar principal²¹⁹).

Așadar, potrivit normei enunțate mai sus, în caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locațiunii, locatorul (inițial) îl poate urmări pe sublocatar până la concurența chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului. Sublocatarul nu poate opune plățile făcute cu anticipație. Locatorul își păstrează acest drept și atunci când creanța având ca obiect chiria datorată în temeiul sublocatiunii a fost cesionată.

Potrivit alin. (4) al aceleiași norme, locatorul (inițial) poate, de asemenea, să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea celorlalte obligații asumate prin contractul de sublocatiune.

În temeiul art. 1272 al Codului civil, în cazul în care neexecutarea unei obligații de către sublocatar cauzează un prejudiciu esențial locatorului sau altor locatari, locatorul poate cere rezoluțiunea sublocatiunii.

²¹⁹ DINCĂ, R. *Negocierea și încheierea contractelor*. București: C.H. Beck, 2013, p. 191. 320 p. ISBN 978-606-18-0175-6.

Și totuși, sublocatarul, de asemenea, poate exercita acțiuni directe împotriva locatarului inițial. Or, potrivit art. 1273 CC, în cazul în care locatorul (inițial) nu-și execută obligațiile, sublocatarul poate exercita drepturile locatarului pentru a-l obliga să și le execute.

Cesiunea de locațiune

Noțiunea și modul de constituire a raportului de locațiune prin cesiune

Noțiune. Cesiunea de locațiune reprezintă o operațiune juridică prin care locatarul cedent, cu acordul locatorului, cedează total contractul de locațiune locatarului cesionar.

Spre deosebire de sublocațiune, unde se încheie un nou contract între locatar și sublocatar, în cazul cesiunii de locațiune nu se încheie un contract nou, ci doar se cesionează vechiul contract unui alt locatar cu toate drepturile și obligațiile asumate inițial de locatarul cedent. Astfel, prin cesiunea efectuată, cedentul îl garantează pe cesionar asupra liniștitei folosințe a bunului, dar îi cesionează, totodată, și drepturile, acțiunile, garanțiile, pe care cedentul le are asupra locatorului cedat²²⁰.

Natura juridică a cesiunii de locațiune

Credem că se cere a fi precizată natura juridică a cesiunii de locațiune, în anturajul unor semne de întrebare, și anume, dacă aceasta este o cesiune de creanță sau o cedare a contractului de locațiune. După noi, deși în aparență, cesiunea de locațiune presupune o cesiune de creanță, odată ce locatarul cedează un drept, totuși acesta nu este un drept de creanță din categoria drepturilor patrimoniale. Or, în realitate, locatarul nu cedează un drept de a cere executarea unei anumite conduite din partea locatorului, ci locatarul se retrage din raportul avut încheiat cu locatorul sau, cel puțin, din raportul care obligă eventualul locator de a contracta (antecontract). Prin urmare, respectiva cedare a locatarului sau a eventualului locatar nu este altceva decât o favoare, o posibilitate dată de către locatar sublocatarului, constituind o cesiune a contractului și nu o cesiune de creanță. De altfel, după cum se mai afirmă în literatura de specialitate²²¹ cesiunea locațiunii are ca obiect contractul însuși, fiind o instituție autonomă, distinctă de cesiunea de creanță. Ca urmare, cesiunii de locațiune îi sunt aplicabile dispozițiile privitoare la cesiunea contractului și nu cele cu privire la cesiunea de creanță.

²²⁰ POPA, I. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 396. 764 p. ISBN 978-606-390-5-339.

²²¹ URS I. *Drept civil. Contracte speciale*. Ed. Universul juridic. București, 2015, p. 263; BELU MAGDO, M.L. *Locațiunea în noul Cod civil*. București: Hamangiu, 2012, p. 54. 248 p. ISBN 978-606-522-672-2.

Asemănările și deosebirile dintre sublocățiune și cesiunea de locațiune

În vederea unei percepți mai bune a instituției sublocățiunii, în raport cu cesiunea de locațiune, considerăm necesar a arăta asemănările dintre ele, precum și deosebirile ce le face distincte și particulare în constituire și executare.

Sublocățiunea are următoarele puncte de tangență cu cesiunea de locațiune:

- sublocățiunea, ca și cesiunea de locațiune, sunt raporturi juridice ce derivă din una și aceeași categorie de contract - contractul de locațiune;
- atât sublocățiunea, cât și cesiunea de locațiune fac parte din categoria subcontractelor, întrucât își întemeiază existența pe câte un contract de locațiune principal²²²;
- raportul de sublocățiune, așa cum și cel al cesiunii de locațiune, se formează, în mod obligatoriu, doar cu acordul locatorului;
- ambele categorii de raporturi au ca obiect folosința totală sau parțială a bunului altuia în schimbul plății chiriei.

Sublocățiunea se deosebește de cesiunea de locațiune prin următoarele²²³:

- sublocățiunea este un nou contract de locațiune (în caz de sublocățiune, vor exista concomitent două contracte de locațiune separate, respectiv, contractul de locațiune principal și contractul de sublocățiune), iar cesiunea constituie o înstrăinare a contractului de locațiune (în caz de cesiune, există numai un singur contract de locațiune, care a fost cedat altei persoane);
- sublocățiunea este un contract de executare succesivă, iar contractul de cesiune este cu executare dintr-odată;
- sublocatarul poate dobândi drepturi și obligații diferite de drepturile și obligațiile locatarului principal față de locator, întrucât se încheie un alt contract, și anume, contractul de sublocățiune, iar în cazul cesiunii, cesionarului i-a locul cedentului (locatarului), adică dobândește exact drepturile și obligațiile acestuia, născute din contractul de locațiune;
- în cazul sublocățiunii, poate fi transmis în folosință totală sau parțială bunul ce face obiectul locațiunii, pe când în cazul cesiunii de locațiune, se cedează contractul de locațiune ce dă dreptul folosirii bunului în totalitate, fără a-l folosi în același timp și locatarul principal.

²²² STĂNCIULESCU L., *op. cit.*, 2017, p. 354.

²²³ URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic. 2015, p. 266. 415 p. ISBN 978-606-673-740-1.

3.5. Încetarea contractului de locațiune

După cum e și natural, orice raport contractual ia sfârșit atunci, când și-a atins scopul pentru care a fost încheiat ori încetează din cauze, dependente sau independente de voința părților, ce fac imposibilă continuarea relațiilor reglementate de acesta. Este și cazul contractului de locațiune care încetează în condițiile prevăzute de părți sau în circumstanțe care nu depind de voința lor. Or, după cum mai găsim în literatura franceză de specialitate, soarta contractului nu poate fi anticipată, existența și continuarea efectelor sale depind uneori de hazardul sau voința părților, care prin atitudinea lor corectă sau, dimpotrivă, culpabilă determină sfârșitul raportului juridic dintre ei²²⁴. Anume după asemenea formulă vom clasifica și noi temeiurile încetării contractului de locațiune, pe care le vom analiza minuțios în subiectul imediat următor, însă nu înainte de a preciza că încetarea contractului de locațiune nu trebuie de echivalat cu încetarea raportului de locațiune dintre părți. Se are în vedere că și după încetarea contractului, părțile continuă să execute una față de alta anumite obligații ce se impun întru asigurarea realizării efectelor încetării. De altfel, această idee o identificăm și în doctrina română în care se susține că încetarea presupune acțiunea de oprire a unei acțiuni, nu în mod obligatoriu în sensul finalizării sale. Aceleași rațiuni sunt regăsite și în noțiunea juridică de încetare a contractului, prin aceea că încetarea presupune numai generic, ca regulă, finalizarea raportului juridic²²⁵, când în realitate continuă relațiile contractuale până la realizarea tuturor prestațiilor generate de însăși încetarea contractului (efectele încetării contractului).

3.5.1. *Temeiurile încetării contractului de locațiune*

Temeiurile încetării contractului de locațiune dependente de voința părților

După cum spuneam, în multe cazuri, încetarea contractului de locațiune are loc din considerente ce depind de voința părților, fapt la care ne vom referi cu detalii pentru fiecare caz în parte în conținutul subiectelor ce urmează.

Expirarea termenului contractului. În consecutivitatea celor explicate supra, agreăm ideea de expirare a termenului contractului, de locațiune și nu încetarea locațiunii, așa cum se exprimă legiuitorul la art. 1279 lit. a) Cod civil (la expirarea termenului locațiunii), deoarece deși

²²⁴ AZEMA, G. *Baux d'habitation. Droit commun - loi de 1948*. Paris: HLM, 1996, p. 177. 232 p. 978-2714430588.

²²⁵ TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005 p. 55. 368 p. ISBN 973-7614-12-7.

contractul încetează, raporturile obligaționale finale ale locațiunii continuă până la stingerea definitivă a efectelor încetării contractului (restituirea bunului, plata chiriei etc.).

Mai mult, dacă locatarul continuă să folosească bunul după încetarea contractului, se presupune că acesta consimte tacit prelungirea raporturilor de locațiune, considerându-se a fi încheiat, în mod automat, un nou contract.

Așadar, contractul de locațiune încetează, de drept, la data prevăzută expres de către părți, iar în cazul în care din conținutul contractului nu se cunoaște data concretă, atunci el poate înceta la expirarea termenului prevăzut de lege. În plan general, acest termen este de 99 de ani (art. 1253 CC), sau poate fi un termen stabilit prin norme speciale, în funcție de particularitatea unor raporturi speciale de locațiune (5 ani în cazul locuințelor sociale), de unele varietăți ale sale (30 de ani în cazul contractului de arendă) sau de unele circumstanțe în care s-a constituit locațiunea (5 ani atunci când locațiunea privește un spațiu comercial transmis în folosință de către uzufructuar) etc.

Rezoluțiunea contractului. Rezoluțiunea nu este altceva decât o desființare a contractului prin voința părților, fie că în acord comun sau doar din inițiativa uneia dintre părți. Evident, de fiecare dată, în cazul rezoluțiunii contractului, la mijloc stă un motiv imputabil părții vinovate de neexecutarea condițiilor contractului sau executarea lor, dar necorespunzătoare înțelegerii avute la formarea raportului.

Temeiurile ce dau dreptul la rezoluțiunea contractului de locațiune sunt prevăzute în conținutul art. 1281-1283 Cod civil, din care desprindem trei categorii de reguli și împrejurări în care acestea se aplică. Adică, putem separa temeiurile rezoluțiunii în funcție de faptul dacă părțile au stabilit sau nu un termen al contractului, dacă acestea pot fi invocate unilateral de către locator sau de către locatar.

Rezoluțiunea locațiunii fără termen. În mod evident, pornind de la logica formării raportului juridic obligațional, la încheierea contractului de locațiune părțile nu stabilesc un termen din cauza faptului că nu cunosc cu precizie timpul în care vor avea necesitatea de a folosi bunul altuia (în cazul locatarului) sau pe cât timp nu va folosi personal bunul celui aparține (cazul locatorului). De aceea, evitarea stabilirii unei perioade concrete, dă posibilitatea părților de a cere desființarea contractului în orice moment.

Bineînțeles, în acest caz, legea vine să sprijine exercițiul drepturilor cu privire la rezoluțiune, prin stabilirea unor reguli concrete. Astfel, la art. 1281 alin. (1) din Codul civil se spune că în cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile. Notificarea făcută cu

nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea acelui termen.

Rezoluțiunea locațiunii din inițiativa locatorului. Legea civilă îl protejează pe locatar de eventuale încălcări din partea locatarului, prin garantarea dreptului de a cere rezoluțiunea contractului, fără respectarea unui termen de preaviz, în următoarele situații prevăzute la art. 1282 din Codul civil, și anume, dacă locatarul:

- nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;
- admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului, ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;
- nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată, dacă în contract nu este prevăzut altfel;
- încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.

Pe lângă aceste temeiuri principale enunțate, legea sau contractul poate să prevadă și alte cauze ale rezoluțiunii contractului de locațiune din inițiativa locatorului, spre exemplu, admiterea folosinței în comun a bunului și de către alte persoane; folosirea în exces a bunului etc. Mai mult, rezoluțiunea locațiunii poate fi invocată de către locator în condițiile rezoluțiunii de drept comun, atunci când locatarul, fără justificare, nu își execută obligațiile contractuale (art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil). Ce e drept, legiuitorul nostru, după varianta legislației române, folosește o expresie ambiguă (neexecutarea obligațiilor „fără justificare”), fapt ce lasă să se înțeleagă că locatarul are obligația de a justifica neexecutarea, iar numai în lipsa justificării locatorul va putea cere rezoluțiunea contractului²²⁶.

Rezoluțiunea locațiunii din inițiativa locatarului. Potrivit art. 1283 al Codului civil, locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care:

- a) și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat.

Pentru că am inclus aceste temeiuri de încetare a contractului de locațiune în capitolul temeiurilor ce depind de voința părților, ne vedem nevoiți să venim cu precizarea că pierderea capacității de muncă, în multe cazuri, poate avea loc însăși din vina locatarului (nerespectarea unor prescripții de securitate, fapt care a făcut să sufere un accident de muncă; consumul de substanțe interzise care au dus la îmbolnăvire etc.). Totuși, pierderea capacității de muncă care a dus la imposibilitatea bunului închiriat poate avea o interpretare destul de extinsă;

- b) este privat de libertate și nu-și poate executa obligațiile contractuale.

²²⁶ POPA, I. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020, p. 399. 764 p. ISBN 978-606-390-5-339.

De rând cu situațiile de încetare a contractului de locațiune din inițiativa locatarului, descrise la art. 1283 al Codului civil, din conținutul art. 1281 alin. (3), desprindem un alt temei, și anume, cel al existenței unui pericol real pentru sănătatea locatarului. Or, potrivit textului normei arătate, „dacă locuința sau orice altă încăpere destinată pentru locuit se află într-o stare ce creează un pericol real pentru sănătate, locatarul are dreptul la rezoluțiunea locațiunii, fără respectarea termenului de preaviz. Locatarul are acest drept și în cazul în care, la încheierea contractului, știa despre pericol și nu a înaintat pretenții în legătură cu acesta”²²⁷.

Desființarea titlului locatorului. În realitățile în care trăim, există numeroase cazuri în care după încheierea contractului de locațiune să te pomenești în situația când locatorul nu mai poate deține acest statut. Cauzele sunt diverse: contractul prin care locatorul a dobândit, anterior încheierii contractului de locațiune, actul prin care a dobândit calitatea de proprietar este declarat nul pe diferite temeiuri; contractul prin care a dobândit bunul în proprietate a fost rezoluționat sau evins; locatorul este un posesor de rea-credință a bunului transmis în locațiune (a transmis în locațiune un bun sustras);

Ce e drept, legiuitorul nostru nu a indicat expres desființarea titlului locatorului în calitate de temei al încetării locațiunii, ceea ce a făcut, spre exemplu, legiuitorul român prin art. 1819 CCR. Potrivit normei, desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune, iar potrivit alineatului (2), locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

Bine, chiar dacă legiuitorul nostru nu a prevăzut expres acest temei, nu înseamnă că desființarea titlului locatarului nu poate duce la încetarea contractului, evident, numai dacă adevăratul proprietar nu se împotrivește locațiunii constituite de către pretinsul proprietar. Or, în cazul în care proprietarul se împotrivește, locațiunea va înceta de drept, fiind inopozabilă acestuia, respectiv, locatarul nu deține nicio garanție, chiar dacă este de bună-credință. De aceea, credem că legiuitorul nostru urma să garanteze, prin lege, dreptul locatarului de bună-credință de a continua raportul contractual și în cazul în care acesta a închiriat bunul de la o persoană ce nu avea acest drept. Or, legislația civilă actuală, dar și cea în redacția Codului civil de până la 1 martie, acorda prioritate posesorului de bună-credință în toate raporturile juridice încheiate cu

²²⁷ 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.

persoane ce nu aveau acest drept, precum și în cazul dobândirii dreptului de proprietate prin posedarea îndelungată a unui bun, sub nume de proprietar, cu bună-credință (uzucapiunea).

Înstrăinarea bunului dat în locațiune. De regulă, înstrăinarea bunului dat în chirie nu duce la încetarea contractului de locațiune, deoarece potrivit legii (art. 1276 CC), dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune. Însă, cu titlu de excepție, sunt și cazuri în care odată cu schimbarea proprietarului încetează contractul de locațiune, acestea fiind descrise în sub compartimentele ce urmează:

Existența unei convenții între părți cu privire la încetare. Spuneam că, după înstrăinarea bunului, raportul contractual nu este afectat de această operațiune juridică străină locatarului, însă legea lasă și loc de convenție între părți cu privire la derogarea de la această regulă. Adică, ea nu operează dacă părțile au stabilit prin contract că odată cu înstrăinarea bunului încetează și contractul de locațiune. Cu toate acestea, credem că și în cazul respectivei stipulațiuni, raporturile de locațiune se pot desfășura între locatar și noul proprietar (locator), evident prin încheierea unui nou contract de locațiune în condiții noi.

Cazul inopozabilității titlului de locatar față de noul proprietar. Regula menținerii contractului de locațiune după înstrăinarea bunului nu operează nici în cazul în care contractul este inopozabil noului proprietar, adică acesta nu cunoștea despre existența locațiunii constituită în privința bunului pe care urmează să-l procure. Or, în temeiul art. 1276 alin. (2) din Codul civil, locațiunea este opozabilă terțului care dobândește dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului închiriat, dacă, la data dobândirii, terțul cunoștea sau trebuia să cunoască existența locațiunii sau dacă bunul închiriat se afla în posesia locatarului²²⁸.

Contopirea statutului de locatar cu cel de proprietar al bunului închiriat. Admitem situații în care raportul de locațiune ar înceta cu ocazia procurării bunului de către locatar, în condițiile în care legea nu interzice acest fapt. În asemenea caz, s-ar contopi, interverti, astfel spus, titlul de locatar în cel de proprietar al bunului inițial închiriat. Or, această operațiune, adesea se produce în cazul contractului de leasing - varietate a locațiunii, evident, în limita particularităților sale de constituire, executare și încetare.

²²⁸ În cazul bunurilor asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege, locațiunea, de asemenea, este opozabilă terțului dobânditor dacă, la data dobândirii, era notată în acel registru. În absența acestei notări, locațiunea este opozabilă în temeiul alin. (2) doar dacă termenul ei nu depășește 3 ani, în cazul bunului imobil, sau 1 an, în cazul celorlalte bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobândește, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege.

Temeiurile încetării contractului de locațiune independente de voința părților

Pe lângă cazurile de încetare a contractului de locațiune din inițiativa părților, există și situații în care acesta nu mai poate continua producerea efectelor sale din cauze independente de voința părților sau cel puțin a uneia dintre părți.

Exproprierea locatarului proprietar al bunului dat în chirie. De obicei, exproprierea este cunoscută prin efectele sale, și anume, pierderea dreptului de proprietate asupra bunului care face obiectul exproprierii, însă aceasta generează și efectul încetării contractelor de locațiune încheiate anterior în privința bunului supus exproprierii. Spunem exproprierea locatarului, și nu exproprierea bunului, cum o face legiuitorul la art. 1277 - exproprierea bunului închiriat, deoarece proprietarul pierde, prin această operațiune juridică, dreptul de proprietate asupra unui bun concret, și nu bunul. Chiar și în acest caz, proprietarul nu pierde dreptul de proprietate, ci bunul, iar dreptul subzistă asupra altui bun primit în schimbul exproprierii, adică despăgubirea sub formă de bani, cereale, produse sau alt bun de același gen, cantitate, calitate etc. Prin urmare, am sugera redenumirea art. 1277 CC din „efectele exproprierii bunului închiriat” în „efectele exproprierii asupra executării contractului de locațiune”.

Așadar, potrivit normei, exproprierea totală a bunului închiriat stinge locațiunea de la data la care expropriatorul are dreptul să ia bunul în posesiune. După cum se observă, legiuitorul pune accentul pe exproprierea totală, deoarece în cazul exproprierii parțiale, locatarul poate, după împrejurări, obține reducerea chiriei sau rezoluțiunea locațiunii, fapt ce ne duce la ideea că în asemenea caz locațiunea continuă în partea bunului rămas în proprietatea locatarului.

Prin expropriere se înțelege „transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire”²²⁹.

Într-un final, recunoaștem utilitatea reglementării actuale a efectelor exproprierii, într-o normă aparte, inclusă în capitolul unde își găsește reglementarea contractului de locațiune, însă aceasta ar mai urma să prevadă și anumite garanții pentru locatar. Or, nici legea civilă și nici legislația ce reglementează procedura exproprierii nu prevăd garanții pentru locatar, în timp ce și interesele acestuia pot fi afectate prin expropriere, la fel ca și cele ale proprietarului.

²²⁹ *Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică*, nr. 488 din 08.07.1999. Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000.

Așadar, observăm că, în cazul exproprierii, beneficiază de garanții doar proprietarii, pe când există și interese ale altor subiecți ce pot fi afectați de expropriere. Printre aceștia s-ar număra locatarul, care are încheiat un contract de locațiune sau arendașul, în cazul terenurilor agricole, precum și titularilor de alte drepturi reale decât cel de proprietate. Respectiv, dacă în cazul uzufructuarului, de exemplu, legea are grijă să-i ofere unele garanții, uită de alți subiecți, interesele cărora sunt afectate în aceeași măsură prin expropriere.

Faptul restrângerii cercului de subiecți vizați de legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, este dedus din prevederile art. 3 al Legii nr. 488/1999, potrivit căreia, expropriat este proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii, iar potrivit legislației civile a Republicii Moldova, locatarul nu este titular de drepturi reale.

Evident, legea se referă aici la subiecții exproprierii, unde în mod normal nu poate fi inclus locatarul, dar chiar nici uzufructuarul, spre exemplu, cu toate că are calitatea de nud proprietar.

Însă, nu aceasta e cea mai mare problemă, ci faptul că nici legislația în domeniul exproprierii și nici cea civilă nu oferă anumite garanții titularilor dreptului de folosință asupra bunului, căci, în timpul executării contractului, bunul folosit devine obiect al exproprierii.

Așadar, înainte de a veni cu unele recomandări asupra garanțiilor de care ar merita să se bucure și locatarul în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, urmează să arătăm care ar fi interesele ce se vor afecta prin expropriere.

În primul rând, dacă locatarul a achitat integral chiria, în avans, pentru toată perioada, atunci el nu va avea garanția restituirii sumei pentru perioada de nefolosire a bunului, încercând să recurgă la solicitarea restituirii ei pe calea acțiunii în justiție, invocând normele îmbogățirii nejustificate a locatorului. Cu toate acestea, imposibilitatea executării contractului nu poate fi imputată locatorului, mai ales când nu cunoștea, la data primirii prețului, despre expropriere.

În al doilea rând, legislația în domeniul exproprierii nu prevede modul de calcul al despăgubirii care să includă și drepturile afectate ale locatarului. Or, potrivit art. 15 alin. 2 din Legea nr. 488/1999 se spune *că despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale*, iar la alin. (4) se menționează că *experții vor determina despăgubirile ce se cuvin proprietarului, separat de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale*.

Deci, după cum observăm, modul de calcul al despăgubirii vizează și interesele altor titulari de drepturi reale, nu și cele ale locatarului care nu este titularul unui drept real.

Astfel, credem că în categoria beneficiarilor de despăgubire ar urma să fie incluși și titularii unui drept de folosință, și legatarii chiar, de rând cu titularii de drepturi reale, deoarece nu vedem o diferență între *dreptul locatarului în contractul de locațiune* și a celui ce are *drept de abitație* - drept real limitat.

În contextul dat, am sugera reformularea textului de la art. 15 alin. (2) al Legii nr. 488/1999 în următoarea variantă: *despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale, precum și a altor beneficiari de folosință*, respectiv alin. 4 în următoarea variantă: se menționează că *experții vor determina despăgubirile ce se cuvin proprietarului, separat de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale sau ale altor beneficiari de folosință*.

Drept urmare, de efectul acestei abordări legislative vor beneficia și locatarii în cazul exproprierii, și anume, prin faptul că vor fi chemați de expropriator să raporteze anumite pretenții financiare ce rezultă din creșterea valorii bunului închiriat, spre exemplu. Prin aceasta se va garanta exercitarea dreptului locatarului direct de către expropriator, lăsând proprietarul fără posibilitatea de a profita financiar de despăgubirea rezultată de creșterea valorii bunului din contul locatarului.

Altă garanție, în calitate de efect al exproprierii, de care ar trebui să se bucure locatarul, ar fi și cea a acordării preemțiunii la reîncheierea contractului de locațiune ori de câte ori există posibilitatea închirierii lui. Cu alte cuvinte, atunci când, după expropriere, imobilul nu este utilizat în scopuri de utilitate publică, respectiv, este propus spre dare în locațiune, dintre toți cei care vor solicita încheierea contractului, locatarul anterior să dețină un drept prioritar de închiriere. Mai mult, având în vedere faptul că potrivit art. 19 din Legea nr. 488/199, dacă obiectul expropriat este oferit spre închiriere înainte de utilizare la destinația pentru care a fost expropriat, expropriatul are dreptul prioritar de a-l închiria, în condițiile legii, locatarul, în acest caz să dețină dreptul prioritar de subînchiriere. Pentru aceasta, propunem completarea normei în cauză cu sintagma „.....iar locatarul anterior exproprierii va avea drept de preemțiune la încheierea contractului de sublocațiune”.

În concluzie, cu toate că exproprierea, în majoritatea cazurilor, vizează proprietarii sau titularii de drepturi reale, totuși considerăm necesar a adopta unele măsuri de către legiuitor care ar proteja și interesele locatarilor în cazul exproprierii locatarului. Or, buna desfășurare a relațiilor de locațiune este determinată, în mare parte, de existența, regimul juridic și destinația bunului în jurul cărora se constituie aceste relații, iar atunci când statul decide să scoată acest bun din circuitul civil de dragul unei utilități publice, pe lângă proprietarul expropriat, trebuie să

țină cont și de alți subiecți ce dețin un drept asupra aceluși bun, fie că sunt coproprietari, legatari sau locatari în baza raportului de locațiune.

Imposibilitatea fortuită de a asigura folosirea bunului. Pe întreaga perioadă a desfășurării raporturilor de locațiune, locatarul este obligat să asigure funcționalitatea bunului dat în locațiune după destinația și menirea sa. Pentru aceasta, el are obligația de a efectua reparații capitale, iar cele de întreținere fiind în sarcina locatarului. Însă, există cazuri în care locatorul nu poate asigura folosința totală sau parțială a bunului din cauze obiective, aflate în afara controlului său, altfel spus, independente de voința sa. Spre exemplu, s-a surpat o parte din terenul prin care se face accesul la o locuință, a căzut un arbore mare peste o parte din depozit, din cauza alunecărilor de teren a fost distrusă rețeaua de asigurare cu apă și canalizarea unei locuințe etc. Evident că, în aceste cazuri, va înceta raportul de locațiune și, atenție, nu din cauza pieirii bunului (pentru că el încă mai există în natură), ci din cauza imposibilității fortuite de a asigura folosirea lui.

În contextul dat, mai trebuie să distingem această situație de cea a stării bunului ce creează un pericol real pentru sănătatea locatarului, cea din urmă fiind o situație subiectivă, dependentă de voința locatorului, deși poate avea aceeași consecință - încetarea locațiunii prin rezoluțiunea contractului din inițiativa locatarului.

Totuși, există și cazuri când bunul dat în chirie poate fi distrus, în mod fortuit, parțial ceea ce permite locatarului să folosească partea din bun rămasă. În acest caz, el are de ales între opțiunea de a cere rezoluțiunea contractului sau reducerea chiriei proporțional părții din bun distruse.

Pieirea bunului închiriat. Potrivit art. 1279 lit. b) din Codul civil, locațiunea încetează în cazul pieirii bunului închiriat. În mod evident, dacă nu mai există bunul în natură, iar aceasta se întâmplă în afara voinței părților, locațiunea, de fapt și de drept, încetează.

În cazul în care pieirea bunului are loc din vina locatorului, locațiunea, în mod evident, de asemenea încetează, însă locatarul poate pretinde în acest caz, daune-interese de la locator pentru întreruperea raportului contractual.

Decesul locatarului sau al locatorului. De regulă, decesul uneia dintre părțile contractului de locațiune nu duce la încetarea contractului, însă pot exista și cazuri în care acest raport să înceteze, evident, dacă faptul dat a fost convenit de către părți la încheierea contractului. De asemenea, locațiunea poate înceta după decesul locatarului, atunci când

moștenitorii lui renunță la moștenire, fapt care poate să nu se întâmple în cazul decesului locatorului. Or, dacă în acesta caz, moștenitorii locatorului renunță la moștenire, odată cu declararea moștenirii vacante, sarcina asigurării folosinței bunului mai departe de către locatar se transferă statului, devenit proprietar al masei succesoriale vacante.

Și totuși, în scopul protejării intereselor moștenitorilor, precum și al încurajării lor spre acceptarea moștenirii, legiuitorul urma să dea un termen în interiorul căruia aceștia să poată denunța contractul. Da, înțelegem prioritatea voinței locatorului exprimată în timpul vieții sale, dar să nu uităm că în cazul unei locațiuni fără termen, care poate dura 99 de ani, va face ca succesorii să renunțe la o asemenea locațiune.

În aceste împrejurări, propunem completarea art. 1278 din Cidul civil al RM cu alin. (2) care va avea următorul text: ***la decesul locatorului, în cazul contractelor de locațiune încheiate pe perioadă nedeterminată, moștenitorii acestuia poate cere încetarea contractului în decurs de 3 luni de la data obținerii certificatului de moștenitor.***

3.5.2. Efectele încetării contractului de locațiune

În mod evident, după încetarea acțiunii contractului de locațiune, raportul dintre locator și locatar de fapt subzistă, continuând întru asigurarea producerii efectelor încetării contractului.

Așadar, începând cu data la care a încetat acțiunea contractului de locațiune, locatarul are obligația de a restitui imediat bunul, dacă părțile nu au stabilit un anumit termen. Bunul urmează a fi restituit în starea în care a fost primit, cu excepția uzurii produse în condițiile unei folosințe normale în acord cu natura și destinația bunului. Or, în temeiul art. 1284 al Codului civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.

Prejudiciul cauzat prin înrăutățirea stării bunului se repară de către locatar, dacă nu dovedește lipsa vinovăției sale. Locatarul poartă răspundere în aceeași măsură pentru înrăutățirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terți, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat.

Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micșorat valoarea lui, dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere și repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie (art. 1286 CC).

Potrivit art. 1287 a Codului civil, în cazul în care a rezolvit contractul de locațiune pentru neexecutarea fără justificare a obligațiilor de către locatar, locatorul nu are dreptul de a cere chiria pe care o va rata din cauza încetării înainte de termen a locațiunii. Această regulă nu împiedică locatorul să ceară, conform dispozițiilor privind neexecutarea obligațiilor, repararea prejudiciului cauzat. De altfel, această regulă se aplică în special, atunci când locatarul a renunțat, contrar condițiilor locațiunii, la folosința bunului, iar locatorul a acceptat restituirea lui.

3.5.3. *Prelungirea contractului de locațiune după încetare*

Raportul de locațiune, de regulă, nu încetează odată cu expirarea termenului contractului prin care s-a constituit acest raport. Cât nu ar fi de straniu, dar raportul de locațiune poate continua, făcând posibilă și continuarea existenței contractului de locațiune, chiar dacă inițial termenul său a expirat. Și aici trebuie să fim atenți, pentru că contractul se prelungește, așa cum și raportul de locațiune continuă, fără a fi considerat încheiat un nou contract. Or, aceasta se distinge din conținutul normei de la art. 1280 al Codului civil, potrivit căreia, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră *prelungit pe un termen nedeterminat*. Însă, nu aceasta e cea mai mare problemă, ci cea a faptului că legiuitorul nu admite exprimarea voinței părților asupra condițiilor în care va avea loc prelungirea termenului contractului de locațiune, deși, în mod logic, raportul de locațiune trebuie să se desfășoare în aceleași condiții stabilite de părți inițial. Cu toate acestea, credem că o mică nuanță a fost scăpată din vedere de către legiuitorul nostru, anume cea de oferire a posibilității părților de a-și rezerva dreptul convenirii asupra unor condiții în care se v-a desfășura mai departe raportul de locațiune, cel puțin pe segmentul termenului acestuia. Bunăoară, legiuitorul român dă posibilitate prelungerii tacite a contractului de locațiune (tacita relocațiune), doar atunci când legea sau convenția dintre părți nu prevede altfel, menționând că noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege ***sau convenția părților*** nu se prevede altfel²³⁰.

Așadar, ce încercăm a arăta, e faptul că legiuitorul nostru, atunci când a prevăzut posibilitatea continuării raportului de locațiune pe o perioadă nedeterminată, a confundat procedeul *prelungerii locațiunii* cu cel al *relocațiunii*, deoarece cel din urmă este o operațiune juridică de constituire a unei noi locațiuni, doar că în condițiile celei vechi, oferind posibilitatea rezervării dreptului părților la stabilirea altor condiții, inclusiv cele de durată a noului raport. Or, în caz contrar, punem locatorul în dificultatea posibilității sale de a cere încetarea contractului de

²³⁰ Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1

locațiune încheiat în mod tacit, atâta timp, cât contractul de locațiune nu este altceva decât actul juridic încheiat inițial pe perioadă determinată și prelunșit ulterior în mod tacit.

Deci nu este un contract de locațiune încheiat pe o perioadă nedeterminată, unde legiitorul admite încetarea lui cu un preaviz de 3 luni, ci un contract încheiat pe o perioadă determinată, numai că a continuat tacit.

Însă, iarăși venim la observația că aceasta nu e o relocațiune tacită (încheierea unui nou contract de locațiune în mod tacit), ci o prelungere a raportului de locațiune constituit în baza unui contract inițial pe durată.

De altfel, confuzia dintre relocațiune și prelungirea locațiunii se face și în doctrina națională, atunci când se menționează că *în cazul în care locatarul folosește în continuare și fără întrerupere lucrul închiriat și achită chiria, iar locatorul nu este împotriva, contractul de locațiune se consideră prelunșit sau așa-zis, înnoit prin tacita relocațiune*²³¹.

Printre altele, problema sesizată de noi este examinată și de către autorul Grigore Ardelean, care își pune întrebarea „cum se va aplica norma art. 1280 al Codului civil față de contractul de locațiune prelunșit din și în condițiile celui cu termen? Autorul continuând cu opinia că această carență în reglementare poate crea mari probleme de interpretare. Una dintre ele ar fi că din cauza prelungerii tacite a contractului de locațiune continuarea nelimitată a raporturilor de locațiune poate afecta interesul noului proprietar, atunci când bunul a fost înstrăinat de către locator”²³², în condițiile art. 1276 a Codului civil.

Într-adevăr, corect menționează autorul că în aceste împrejurări, noul proprietar nu va putea exercita atributul folosinței asupra bunului, dar nici nu va putea să ceară încetarea contractului odată ce acesta fost prelunșit în temeiul art. 280 al Codului Civil, pe o perioadă nedeterminată, așa cum a prevăzut legiitorul. Deci, este evidentă vulnerabilitatea respectivului stil de abordare legislativă pe fonul creării unor dificultăți în raporturile cu terții.

Drept urmare a celor constatate și analizate, propunem modificarea textului de la art. 1280 a Codului civil, după cum urmează: ***Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului contractului de locațiune, acesta se consideră prelunșit pentru o perioadă nedeterminată, însă nu mai mare de cea prevăzută în contract.***

3.6. Concluzii la Capitolul 3

²³¹ GUIGOV, Al. *Unele aspecte privind încetarea contractului de locațiune*. În: Revista națională de drept nr. 10. Chișinău, 2012, p. 50.

²³² ARDELEAN, G. *Posibile dificultăți generate de modul reglementării condițiilor de prelungere tacită a contractului de locațiune*. Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a Ministerului Afacerilor Interne al Republicii Moldova. nr.16/2022, p. 132-140.

Sudiul realizat în compartimentul de față al tezei, ne permite să scoatem în evidență particularitățile încheirii, executării și încetării contractului de locațiune, precum și statutul diferitelor categorii de subiecți ce pot avea calitatea de parte la contract. În mod special, ținem să punctăm următoarele concluzii:

1. În comparație cu alte categorii de contracte, cercul subiecților ce pot dobândi calitate de locator este mult mai extins, având în vedere că locațiunea nu este act juridic translativ de proprietate, respectiv, faptul transmiterii în lolosință a bunului de către altă persoană decât proprietarul nu afectează semnificativ drepturile reale asupra bunului.

2. Condițiile de validitate ale contractului de locațiune nu au suferit relevante modificări de reglementare după modernizarea Codului civil, cu excepția faptului că nerespectarea cauzei contractului nu mai constituie un temei al nulității, ci al ineficienței actului.

3. Volumul obligațiilor impuse locatorului în contractul de locațiune este mai impunător, în comparație cu cel al locatarului. Cu toate acestea, practica raportează un număr mai mare de litigii în care calitate de reclamant (subiectul lezat în drepturi) o are ultimul.

4. Cât privește condițiile de prelungire a raportului de locațiune prin instituția tacitei relocațiuni, legiuitorul admite anumite inechități în condițiile în care nu limitează termenul noului contract la termenul contractului inițial încheiat, fapt ce indică asupra unei discrepante și cu legislația civilă europeană care impune alte reguli, de obicei, în favoarea locatorului.

4. VARIETĂȚILE LOCAȚIUNII ȘI RAPORTURIILE SPECIALE DE LOCAȚIUNE

4.1. Varietățile raportului de locațiune

Raportul de locațiune, ca și multe alte raporturi juridice civile, cât nu ar fi de cuprinzător, pentru o bună funcționare, are nevoie de a distribui unele compartimente ale sale altor instituții ajutătoare, numite în doctrină varietăți ale contractului. Adică, în funcție de natura bunului transmis în folosință, de specificul exercitării drepturilor și a obligațiilor, de unele interese ale statului etc., legiuitorul a decis ca de aceste compartimente ale locațiunii să se preocupe unele legi speciale, uneori, anumite norme speciale din conținutul Codului civil.

În contextul dat, considerăm de cuviință ca aceste varietăți ale locațiunii, care împreună cu contractul de locațiune propriu-zis constituie raporturi juridice de locațiune, să fie examinate într-un compartiment separat al prezentei lucrări. Evident, nu vor fi analizate în detaliu aceste categorii de raporturi ale locațiunii, ci doar se vor evidenția deosebirile între toate varietățile raportate la contractul de locațiune, precum vor fi supuse dezbaterii științifice noile reglementări aprobate odată cu modernizarea Codului civil, dar și cu adoptarea noului Cod funciar.

4.1.1. *Arenda*

În linii generale, arenda este percepută drept un raport juridic (constituit prin contract de arendă) în care o parte numită *arendator* transmite în posesia și folosința unei alte persoane, numită *arendaș*, contra plată, bunuri de natură agricolă, în principal, terenuri cu destinație agricolă, pentru o perioadă determinată de timp.

În sens mai restrâns, doctrina susține că „arendă este o variație a locațiunii, fiind contravaloarea dreptului de folosință asupra bunurilor agricole”²³³.

De regimul juridic al constituirii, executării și încetării raportului de arendă se preocupă Capitolul IX al Codului civil care conține șapte secțiuni. Dacă până în anul 2019, raporturile de arendă erau reglementate, în mod general, de Codul civil (art.191-922) și în regim special, de Legea nr. 18/2003, odată cu modernizarea Codului civil, legiuitorul a decis să renunțe la un asemenea stil de reglementare, considerând mai oportun să încorporeze toate prevederile legale

²³³ MIHAI, L., POPESCU, R. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ediția a V-a, București: Universul Juridic, 2021, p. 209. ISBN 978-606-39-0108-9.

cu privire la arendă doar în conținutul Codului civil. După noi, această decizie este una inspirată, în contextul în care, în formula anterioară, se admiteau unele divergențe de interpretare. Bunăoară, în Codul civil la art. 911, arenda se definea drept *un contract încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți, iar în Legea nr. 198/2003, drept acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor și altor bunuri agricole.*

Actualmente, avem o singură noțiune a contractului de arendă, dar și reglementări care nu se mai conțin în alte acte legislative, cu anumite excepții, și acestea se referă la prevederile secțiunii a 2-a din Codul funciar, care reglementează doar particularitatea arendării bunurilor agricole proprietate publică și a celor private care nu sunt întreținute în stare fitosanitară²³⁴.

Așadar, potrivit ultimelor reglementări, prin „**contractul de arendă**, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă”²³⁵.

În comparație cu reglementările anterioare, actualmente se aduc precizări asupra obiectului raportului de arendă, mai concret, asupra categoriilor de bunuri ce pot fi transmise în folosința altuia doar prin contract de arendă. Anume pe terenurile agricole se pune accentul, dar se face mențiune și despre alte bunuri cu destinație agricolă. Mai mult, prin alin. (2) art. 1288 CC, se aduc detalii cu privire la bunurile care fac parte din categoria celor agricole. Astfel, potrivit normei citate prin bunuri agricole se înțeleg mijloace fixe (terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole; construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol) și, după caz, mijloace circulante.

În opinia noastră, această concretizare este binevenită, ce e drept, legislația civilă a României (art. 1836 CC al României²³⁶) prezintă o listă mai largă de bunuri care pot fi transmise în folosința altuia doar prin contract de arendă. Cu toate acestea, revenind și la legislația noastră în aceeași privință, enumerarea bunurilor pasibile a fi transmise prin contract de arendă nu este suficientă, deoarece omiterea altor bunuri care, de asemenea, au destinație agricolă, poate pune părțile în dificultate cu privire la categoria actului juridic pe care urmează a-l încheia.

²³⁴ Codul funciar al Republicii Moldova, nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial Nr. 93-95 din 07.03.2024.

²³⁵ 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.

²³⁶ Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.

De aceea, pentru a exclude această eventuală problemă, ar fi mai optim să se lase lista bunurilor cu destinație agricolă, deschisă, prin a se include mențiunea „și alte bunuri utilizate în activitatea agricolă”.

Întorcându-ne la analiza textului de la alin. (2) art. 1288 CC, deși, la prima vedere ar părea că legiuitorul se repetă, atunci când menționează că sunt bunuri pasibile de arendat terenurile agricole, iar în alin. (2) al normei în care îl definește, prin concretizare, mai enumeră încă o dată terenurile cu destinație agricolă, totuși aici vine să atenționeze că acestea nu se referă doar la terenurile din extravilan, ci și la unele terenuri din intravilanul localității. Acest lucru s-a întâmplat pentru că în redacția anterioară a Codului funciar, se considerau terenuri agricole doar cele amplasate în extravilanul localității, mai bine zis, atunci când se clasifica destinația terenurilor, nu se vorbea despre terenuri cu destinație agricolă, ci despre terenuri din extravilan, considerând că toate terenurile agricole constituie extravilanul localității. În redacția din anul 2024, Codul funciar clasifică deja terenurile cu nominalizarea expresă a terenurilor cu destinație agricolă care pot fi amplasate atât în extravilan, cât și în intravilan.

Cu toate acestea, din rândul bunurilor enumerate la alin. (2) art. 1288 CC, avem o observație în privința construcțiilor hidrotehnice, considerând că acestea nu pot constitui obiect al contractului de arendă. Argumentarea poziției noastre se axează pe ideea că acestea fac parte din domeniul fondului apelor, fiind accesorii destinate gospodăririi resurselor fondului acvatic și nu agricol. Or, potrivit art. 2 din Legea nr. 272/2011, **construcții hidrotehnice** sunt *construcții destinate utilizării resurselor de apă în diferite scopuri, protecției acestora, precum și prevenirii efectelor distructive ale apelor, inclusiv ale celor care conțin poluanți*.

Un alt argument rezultă din natura juridică a transmiterii în folosință a obiectivelor acvatice care nu se mai realizează prin contracte de arendă, așa cum prevedea legislația anterioară (Codul apelor²³⁷), ci prin eliberarea autorizațiilor de folosință specială a apei. Prin urmare, dacă construcțiile hidrotehnice se dau în folosință ca parte a obiectivului acvatic, atunci acestea poartă soarta bunului principal, fiind inadmisibilă transmiterea prin acte diferite. Mai mult, potrivit art. 4 din Legea nr. 272/2011, lacurile, lacurile de acumulare, iazurile, heleșteiele și cursurile de apă constituite din terenurile cuvetelor, ale albiilor, ale fâșiilor riverane de protecție a apelor, **construcțiile hidrotehnice** și apa se **gestionează ca corpuri de apă unice și indivizibile**.

Astfel, având la bază aceste argumente și neconcordanțe între legea civilă și cea a apelor, considerăm necesar ca construcțiile hidrografice să fie excluse din lista bunurilor ce pot fi date în

²³⁷ Codul apelor nr. 1532-XII din 22 iunie 1993. În: Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1993, nr. 10, art. 287. abrogat.

arendă. Prin urmare, recomandăm excluderea sintagmei „construcții hidrografice” din textul normei de la alin. (2) art. 1288 CC.

Revenind la natura juridică a raporturilor de arendă, legiuitorul a decis să reglementeze aceste categorii de relații, în mod distinct, ținând cont de importanța economică, socială și politică pentru stat și societate, de particularitatea exercitării folosinței asupra lor, de specificul protecției ecologice, dar și de efectele deosebite ale încălcării regulilor de prelucrare, tratare, gospodărire și conservare, în special, a terenurilor agricole.

Cu toate că arenda, la modul general, exprimă aceeași idee cu privire la modul de folosire a bunului altuia, respectiv, are multe în comun cu locațiunea, totuși între ele există multe deosebiri. Prin urmare, în această privință vom face referire la deosebirile exprimate în doctrina autohtonă de către autorul Gr. Ardelean, acestea fiind, după noi, cele mai complete și relevante. Potrivit autorului, între arendă și locațiune există următoarele „deosebiri:

- obiectul material al contractului de arendă îl pot constitui doar terenurile agricole și/sau alte bunuri agricole, pe când bunurile transmise în locațiune pot fi de diferite categorii de bunuri mobile și imobile;
- în privința locațiunii, se impune doar termenul maxim de 99 de ani, pe când contractul de arendă se încheia pe un termen minim de 1 an și maxim de 30 de ani;
- condițiile prelungirii contractului de arendă sunt diferite de cele ale locațiunii. Dacă la expirarea contractului de locațiune, raporturile contractuale continuă în mod tacit, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, atunci în cazul arende, contractul se consideră prelungit pentru un an agricol;
- în cazul în care contractul de arendă nu prevede altfel, partea care intenționează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu, cel puțin, 3 luni înainte de expirarea termenului contractului, ceea ce nu este specific și pentru locațiune;
- dacă contractul de locațiune este supus notării în registrul bunurilor imobile, când este încheiat pe o perioadă mai mare de 3 ani, atunci contractul de arendă se înregistrează în cazul în care este încheiat pe un termen de mai mult de 5 ani;
- contractul de locațiune, încheiat pe un termen mai mic de 3 ani, nu este supus înregistrării, în schimb, contractele de arendă încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv, se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate;

▪ contractul de arendă se încheie doar în formă scrisă, pe când contractul de locațiune poate fi încheiat și prin simplul acord de voință exprimat de părți verbal sau în mod tacit chiar”²³⁸.

Acestea fiind arătate, în continuare vom examina natura juridică a reglementărilor în materie de arendă, începând de la regulile încheierii până la încetarea și efectele încetării contractului prin care se constituie raportul de arendă în calitate de varietate a locațiunii.

Așadar, spre deosebire de locațiune, contractul de arendă urmează a fi încheiat în formă scrisă sub sancțiunea nulității absolute și nu e vorba aici doar de existența simplei forme scrise, ci și a conținutului înscrisului (contractului). În legislația anterioară, chiar se stipula expres că „neincluderea în contractul de arendă a unei clauze esențiale sau nerespectarea formei scrise a contractului atrage nulitatea acestuia”²³⁹.

De altfel, acestea se întâmplă din considerentul reglementărilor stricte ce impun forma scrisă a contractului de arendă, ba mai mult, și a actului de primire-predare a bunului în posesie și folosință. Însă, această condiție se impunea și în legislația anterioară, iar actualmente prin art. 1289 alin. (2) CC, potrivit căreia, dacă părțile nu convin altfel, dreptul de posesie și folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște din momentul semnării contractului de arendă și poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire. Deci, din maniera exprimării legiuitorului, la prima vedere, s-ar înțelege că actul de predare-primire este o condiție facultativă, atunci când spune că *dacă părțile nu convin altfel... dreptul de folosință și posesie se dobândește și se exercită din momentul semnării*, însă din următoarele prevederi ale Codului civil ne dăm seama că acesta este obligatoriu. Astfel, potrivit art. 1290 CC, *la începutul și la încetarea arendei, părțile contractante sunt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat*.

Așadar, din aceste două norme se înțelege cu claritate că, la încheierea contractului de arendă, actul adițional (actul de predare-primire) este decisiv în declanșarea efectelor încheierii, deoarece arendașul va intra în dreptul de a exercita posesia și folosința (deși o dobândește odată cu semnarea contractului) doar după semnarea actului de predare-primire. Mai mult, dacă părțile omit să-l întocmească, legiuitorul obligă părțile să o facă în termen de 5 zile lucrătoare (14 zile calendaristice în legislația anterioară).

În opinia noastră, actul de predare-primire a terenului sau a altor bunuri agricole nu ar trebui să constituie o obligație, ci un drept al părților pentru a se asigura de eventuale conflicte în

²³⁸ ARDELEAN, G. *Delimitarea contractului de locațiune de alte raporturi contractuale asemănătoare*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 4(246):2021, p. 138-146, ISSN 1811-0770.

²³⁹ *Legea cu privire la arendă în agricultură* din 15 mai 2003 Nr.198/2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.163-166, 2003. (abrogată).

privința suprafeței/cantității, stării terenului/bunului transmis în folosință etc. Accentuăm că excluderea oligativității întocmirii actului de predare-primire prin care să se constate starea terenului nu vizează și obligația stabilirii acestui fapt în textul contractului de arendă. Or, ar fi mai simplu ca datele despre suprafață, bonitate, preț și termenul arendei să fie incluse chiar în contractul de arendă, în mod obligatoriu (pentru a fi posibilă determinarea responsabilului de prejudiciul adus terenului, în caz de necesitate). Propunem aceasta pentru a exclude eventuale situații în care părțile ar putea schimba sau încheia ulterior un act de predare-primire prin care ar denatura anumite date. Da, înțelegem că potrivit alin. (4) art. 1290 CC, actul de predare-primire devine parte integrantă a contractului de arendă, însă nu se spune nimic despre înregistrarea acestuia odată cu înregistrarea contractului. De aceea, cea mai sigură soluție ar fi cea includerii datelor despre starea terenului chiar în textul contractului, după noi, fiind o formă mai simplistă și mai profesionistă în planul respectării tehnicii încheierii contractului de arendă. Oricum, potrivit legislației actuale, neîncluderea unei informații prevăzute la alin. (2) sau (3) art. 1290 CC, nu afectează valabilitatea actului de predare-primire.

De asemenea, va fi exclusă și confuzia între data dobândirii dreptului de posesie și folosință a terenului cu cea a dreptului de exercitare a folosinței, arendașul fiind în drept de a exercita aceste atribute de la data semnării contractului.

Astfel, ținând seama de cele menționate și argumentate, propunem legiuitorului excluderea art. 1290; alin. (3) art. 1305; alin. (1) art. 1307 din Codul civil, iar alin. (2) art. 1289 să fie modificat în următoarea redacție: ***„Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de posesie și folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște și poate fi exercitat din momentul semnării contractului de arendă”.***

În ce privesc drepturile părților contractului de arendă, în special, cele ale arendatorului, observăm o îngustare a prerogativelor acestuia de a interzice arendașului unele activități (aplicarea pesticidelor, substanțelor chimice etc.) de natură să pună în pericol calitatea solului sau care poluează mediul, anume componenta de sol sau apele subterane. Dacă totuși arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă și să obțină informația necesară (art. 1295 alin. 1 CC), de ce să nu poată interzice activitățile negative ale arendașului care afectează funcția ecologică, dar și economică a solului. Oare prin aceasta nu va crește gradul de prevenție a poluării solului?, Diminuarea bonității?, Scăderea productivității?, infectarea apelor din pânza freatică? etc. De aceea, considerăm oportun ca norma de la alin. (1) art. 1295 CC să fie completată după cum urmează: *„Arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără*

a interveni în activitatea curentă a acestuia, cu excepția cazurilor de poluare a terenului, și să obțină informația necesară”.

În consecutivitatea vizată, degradarea terenului dat în arendă, prin acțiunile descrise mai sus, ar trebui să afecteze dreptul de preemțiune ale arendașului. Pentru aceasta, în plan legislativ, propunem completarea textului de la lit. a) alin. (3) art. 1295 CC cu sintagma: *„nu a adus degradări terenului sau altor componente de mediu legate de terenul dat în arendă”.*

O noutate plauzibilă adusă reglementării raporturilor de arendă se identifică prin includerea în Codul civil modernizat a unei norme care să prevadă modul de repartizare contractuală a riscurilor (art. 1301 alin. (1) CC), prin care se menționează că în contractul de arendă părțile contractante pot stabili, de comun acord, cazurile și limitele suportării prejudiciilor cauzate de calamități naturale. Însă, urma ca aceasta să prevadă și ordinea de exercitarea adreptului de subvenționare din partea statului a pierderilor, în parte, cele suferite de arendator și cele suportate de către arendaș. Adică, în cazul alunecărilor de teren, nu este clar cine este păgubașul, arendașul pentru că nu poate exercita dreptul său de arendă în partea terenului alunecat, spre exemplu, sau inundat, ori arendatorul care este proprietarul bunului.

De asemenea, credem că nu poate solicita subvenții arendatorul pentru daunele suportate în urma înghețului florilor pomilor fructiferi, deși ar putea să le ceară dacă au înghețat ramurile pomilor sau vița-de-vie dată în arendă. Evident, aceste probleme le pot soluționa normele speciale, cele conținute într-o hotărâre de Guvern, care să stabilească ordinea subvenționării pentru fiecare categorie de calamitate naturală produsă, însă Codul civil ar trebui să stabilească baza generală a acestui drept.

Din considerentul dat, propunem legiuitorului să completeze norma de la alin. (1) a art. 1301 CC cu următorul text: *„Dreptul la subvenționare din partea statului pentru pagubele produse de calamități naturale, urmează a fi exercitat de fiecare parte a contractului, în funcție de interesul afectat, în ordinea stabilită prin acte normative speciale, adoptate în acest sens de autoritățile competente”.*

O succintă analiză a prevederilor art. 1308 CC, fiind și singura normă ce formează conținutul secțiunii a 6-a din Capitolul ce reglementează raporturile de arendă, având și titluri identice, ne face să ne întrebăm la ce categorie a proprietății se referă legiuitorul, la cea publică sau la cea privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale. Pentru că art. 35 din Codul funciar se preocupă de reglementarea raporturilor de arendă constituite în privința terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică, iar între proprietatea publică și proprietatea statului este o diferență, în condițiile în care statul poate avea în proprietate terenuri cu destinație agricolă atât în regim de proprietate publică, cât și privată. În același timp, examinând și conținutul art. 35

CF, ne dăm seama că legiuitorul se referă la terenurile agricole proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale, în contextul în care vorbește despre pășuni.

Astfel, în aceste împrejurări, clarificăm că art. 1308 din Codul civil se referă, de fapt, la arenda terenurilor proprietate privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale, fapt pentru care s-ar cere o concretizare. Prin urmare, recomandăm revizuirea Titlului art. 1308 CC și celui al Secțiunii a 6-a din Capitolul IX a Codului civil în următoarea variantă: *Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate **privată** a statului sau a unității administrativ-teritoriale.*

O inovație în reglementarea raporturilor de arendă ce provoacă, actualmente, societatea la discuții aprinse și controversate se identifică în conținutul art. 36 din noul Cod funciar, potrivit căreia, în cazul în care proprietarul unui teren agricol nu-l lucrează timp de doi ani consecutiv, autoritatea publică locală este în drept, după somarea proprietarului, să dea acel teren în arendă, iar prețul obținut din contract să fie depozitat pe un cont special al Primăriei care, după reținerea costurilor de administrare, să fie transmis proprietarului. Evident, este ceva nou pentru legislația noastră, dar e o idee destul de inspirată a legiuitorului. Or, neprelucrarea terenurilor agricole generează un șir de consecințe negative atât solului, în calitate de componentă a mediului, economiei naționale (lipsa produselor agricole, alimentare etc.), precum și altor posesori de terenuri învecinate (odată ce are loc răspândirea buruienilor). De aceea, prin noua reglementare, nu doar că vor fi evitate toate aceste efecte negative, ci și va determina proprietarii de terenuri agricole să recurgă la prelucrarea lor, iar în cazul în care nu vor fi în posibilitate financiară sau fizică, vor primi contravaloarea arendării lor, toate părțile fiind, în acest caz, avantajate. Da, în societatea noastră bântuie anumite speculații, precum că proprietarii care nu-și lucrează terenurile vor pierde dreptul de proprietate asupra lor, ceea ce nu este corect. Norma citată se referă expres la dreptul autorităților publice doar de a dispune asupra administrării acestor terenuri prin încheierea contractelor de arendă în locul proprietarilor, aceștia având posibilitatea să rezoluționeze oricând contractul de arendă, fără a fi afectat cumva statutul lor de proprietar.

În mod normal, susținem această inițiativă a legiuitorului cu o mică pretenție. Anume, la art. 36 alin. (1) CF se menționează că, în care proprietarul unui teren cu destinație agricolă nu întreține terenul în stare fitosanitară (combaterea răspândirii buruienilor) mai mult de 2 ani succesiv, autoritatea administrației publice locale poate să **își rezerve dreptul** de a administra terenul respectiv, dispunând transmiterea lui în arendă. Or, prin admiterea liberei decizii a autorității publice de a administra terenul în vederea transmiterii lui în arendă, s-ar înregistra cazuri când aceasta în privința unor proprietari va aplica norma în discuție, iar în privința altora nu, odată ce legea doar o învestește cu drept, și nu cu obiogație de a acționa. Mai mult, aceeași

situație este valabilă și pentru acțiunea de somare a proprietarului, când ar trebui să fie obligată prin lege să someze pe toți proprietarii care nu-și prelucrează terenurile.

În contextul celor arătate, considerăm de cuviință ca, în urma unor dezbateri doctrinare mai ample, să fie îmbunătățit mecanismul juridic de valorificare prin arendă a terenurilor agricole nelucrate, în special să fie stabilită obligația autorităților publice de a lua în administrare acestora terenuri, iar motiv al acestei acțiuni să fie perioada nelucrării de cel puțin 3 ani.

Ultima secțiune a Capitolului IX din Codul civil care se preocupă de particularitatea arendării bunurilor, altele decât terenurile agricole, după noi, nu prezintă oarecare complicități de interpretare, cu o singură excepție. Și anume, nu ne este clar dacă părțile sunt obligate să stabilească prețul contractului ținând seama de formula prevăzută în Regulament²⁴⁰, sau pot să recurgă la aceasta în cazul în care nu pot ajunge la un numitor comun. Or, dacă acest fapt ar fi obligatoriu, atunci venim în prezența unui preț normativ al arendeii bunurilor agricole, altele decât terenurile, însă legea civilă nu spune nimic în această privință. Mai mult, din conținutul pct. 14) al Regulamentului deducem că legiuitorul recomandă părților să stabilească prețul contractului de arendă, atunci când menționează că *cuantumul minim al plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât, terenurile, se recomandă a fi stabilit în mărime nu mai mică decât suma uzurii normative anuale a bunului care se transmite în arendă*.

În acest context, credem că și Codul civil trebuie să aducă mai multă claritate în acest sens, chestiune suficient a fi făcută prin reformularea textului alin. (1) a art. 1309 CC în următoarea redacție: *Prețul contractului de arendă a bunurilor, altele decât terenurile agricole, se stabilește în mod liber de către părți, iar în caz de divergență, să recurgă la formula de calcul stabilită de către Guvern*.

4.1.2. Leasingul

Una din varietățile raportului de locațiune care, în ultimele decenii, a cunoscut o dezvoltare semnificativă este leasingul. Un raport specific de locațiune ce se constituie prin contract de leasing în care o parte (locator) se obligă să asigure celeilalte părți (locatar), în decursul unui termen convenit care depășește 1 an (termenul de leasing), posesia și folosința unui bun cumpărat de locator, precum și să acorde locatarului opțiunea de a dobândi în proprietate bunul, de a prelungi termenul de leasing ori de a restitui bunul la expirarea

²⁴⁰ Hotărârea Guvernului nr. 405 din 06.05.2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile. În: Monitorul Oficial Nr. 69-70 din 13.05.2005.

termenului de leasing, iar locatarul se obligă să efectueze plățile periodice convenite (rate de leasing). Aceasta este definiția legală a leasingului, prevăzută de legiuitor în cea mai recentă redacție a Codului civil la art. 1314.

În conținutul lucrării de față, vom examina natura juridică a leasingului raportată la cadrul conceptual general al raportului de locațiune cu trecerea ulterioară asupra analizei normelor ce reglementează expres consituirea, executarea și încetarea contractului de leasing.

Așadar, în doctrina națională, cât și în cea internațională, identificăm o multitudine de noțiuni care ne ajută să înțelegem natura juridică a acestei importante varietăți a locațiunii.

Bunăoară, potrivit definiției date de autorul I. Mihalache, „*leasingul* este privit ca o operație juridică triunghiulară, prin care o persoană cumpără un bun spre a-l închiria ulterior altei persoane, care la finele contractului de locațiune are dreptul să exercite o opțiune între trei posibilități, și anume: de a continua raportul juridic de locațiune; de a rezilia contractul respectiv ori de a cumpăra bunul ce-i fusese închiriat”²⁴¹.

Deci, este lesne de observat că leasingul este o categorie aparte a locațiunii care implică mai multe părți interesate, fiind născut din necesitatea utilizării bunurilor de către persoana care inițial nu are capacitatea financiară de a le procura, recurgând la ajutorul celui care dispune de bani și este gata să cumpere pentru el acel bun, să-l transmită în locațiune, dar și să ofere posibilitatea procurării sale ulterioare. Deși această operațiune poate avea ca finalitate cumpărarea bunului de către locatar, totuși ea nu se confundă cu vânzarea-cumpărarea și nici nu este o varietate a sa.

După cum se menționează în literatura de specialitate, „contractul de leasing nu trebuie confundat nici cu contractul de vânzare-cumpărare în rate. În cazul vânzării-cumpărării în rate, dreptul de proprietate asupra bunului trece la cumpărător de la data încheierii contractului, pe când la momentul încheierii contractului de leasing locatarului i se transmite doar dreptul de posesie și folosință temporară a bunului transmis, proprietatea fiind transmisă ulterior, dacă locatarul își manifestă interesul în acest sens”^{242, 243}.

Cu toate că este o varietate a locațiunii, leasingul se deosebește de prima, deoarece „locațiunea propriu-zisă, unde oferta locatorului are ca obiect al prestației un bun determinat, aflat deja în proprietatea și posesia sa, în cazul leasingului oferta societății de leasing se face în

²⁴¹ MIHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: *Studia Universitatis Moldaviae*, nr.3(63). Chișinău: 2013, p. 114, p. 112-120, ISSN 1814-3199.

²⁴² MARTIN, C. *Reglementarea juridică a operațiunilor de leasing financiar în Republica Moldova (aspecte comprate)*. Teză de doctor în drept. Chișinău, 2007, p. 91.

²⁴³ CIMIL, D. *Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova*. În: *Revista Națională de Drept*, 2004, nr.6. p. 15. ISSN 1811-0770

perspectiva acordării finanțării necesare achiziționării unui bun necesar viitorului utilizator/locatar, costurile fiind, aşadar, suportate de principiu, integral de către finanțator”²⁴⁴.

De asemenea, în pofida faptului că locatarul/eventualul cumpărător apelează la resursele financiare ale locatorului/eventualul vânzător în vederea procurării bunului pentru el, această operațiune nu are nimic comun cu creditul bancar. Această chestiune este constatată și în jurisprudență într-o decizie dată de Înalta Curte de Casație și Justiție în care s-a hotărât că operațiunea de *sale and lease-back* nu poate fi similită cu contractul de credit și chiar dacă prezintă particularități față de „forma clasică a contractului de leasing, din punct de vedere juridic, însă, suntem în prezența a două contracte diferite, deoarece în cazul creditului bancar, clientul primește o sumă de bani de la instituția financiară, pe când, în cazul contractului de leasing, locatorul nu oferă locatarului bani, ci finanțează cumpărarea unui bun, pe care ulterior îl transmite locatarului în posesiune și folosință temporară”²⁴⁵.

Într-adevăr, operațiunea de leasing este una complexă, ea implică mai multe părți de rapoarte juridice exercitate în mod combinat, fiind cel mai complex raport juridic în materie contractuală. Despre aceasta relatează majoritatea surselor de specialitate, și anume, că „operațiunea de leasing reprezintă un complex de raporturi juridice care cuprinde, pe lângă contractul propriu-zis de leasing, toate celelalte consecințe legale izvorând din încheierea contractului”²⁴⁶.

Acestea fiind arătate, din punct de vedere legislativ, raportul de leasing este reglementat de Codul civil al Republicii Moldova, fiind unica lege care se preocupă de absolut toate segmentele, începând de la consituire și terminând cu încetarea acestuia, fie prin restituirea bunului sau procurarea lui de către locatar în condițiile prevăzute de contract. Facem această mențiune, deoarece până în anul 2019, leasingul era reglementat, pe lângă Codul civil, și de Legea nr. 59/2005 cu privire la leasing²⁴⁷, actualmente abrogată.

Deci, în linii generale, contractul de leasing se încheie în formă scrisă fiindu-i specifice aceleași reguli ale încheierii contractului de locațiune, chiar și în cazul în care locatorul dobândește bunul prin contract de antrepriză ori alt contract cu titlu oneros.

²⁴⁴ TOMESCU, R.A. *Contractul de leasing*. București: Universul juridic, 2021, p.48. 342 p. ISBN 978-606-39-0765-4

²⁴⁵ Decizia nr. 2786 din 30 septembrie 2014 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție a României [online]. Disponibil: <https://www.juridice.ro/25.03.2018>.

²⁴⁶ POPESCU, T.R. *Dreptul comerțului interior*. București: Editura didactică și pedagogică, 1975, p. 158. 523 p. ISBN 774-74-535; TIȚA-NICOLĂESCU. *Leasing*. București: C.H.Beck, 2006 p. 40. ISBN 9978-973-115; CLOCOTICI D., GHEORGHIU Gh. *Contractul de leasing. Caractere specifice*. În: R.D.C. nr. 7-8/1997 p. 51; SCHIAU I. *Curs de drept comercial*. București: Rosetti, 2004, p. 353-354. 288 p. ISBN 973-837-8-621.

²⁴⁷ *Legea cu privire la leasing*, nr. 59/2005. În: Monitorul oficial nr Nr. 92-94 din 08-07-2005 (abrogată).

Cu toate acestea, contractul de leasing este caracterizat de un șir de particularități distincte, una din ele ar fi calitatea dublă a părților. Prin urmare, locatorul este un finanțator al locatarului, iar atunci când cel din urmă va exercita opțiunea de cumpărare a bunului, locatorul va dobândi calitate de vânzător.

De asemenea, locatorul poate avea inițial și statut de antreprenor, în cazul în care locatorul dobândește bunul prin contract de antrepriză. Însă, nu aceasta este cel mai important, cât calitatea subiectului ce se angajează în operațiuni de leasing în calitate de creditor al dreptului de a transmite un bun în leasing. Adică, potrivit legislației noastre, acest statut îl poate avea orice persoană fizică sau juridică, indiferent dacă desfășoară o activitate antreprenorială sau nu.

În opinia noastră, partea care transmite un bun prin operațiune de leasing ar trebui să fie un profesionist care practică acest gen specific de activitate și nu oricine.

De altfel, pe lângă necesitatea de a avea o pregătire specifică, acesta ar trebui să respecte și alte condiții distincte pentru a practica o asemenea activitate. Spre exemplu, ar trebui să dețină un anumit capital social, contracte de colaborare cu producătorii, vânzătorii cu ridicata, să dispună de personal bine pregătit etc.

În același context, legislația României prevede expres că „în cadrul unei operațiuni de leasing, poate avea calitatea de locator/finanțator o societate de leasing, persoană juridică română sau străină”²⁴⁸, chestiune cu care suntem și noi de acord, deoarece

În rest, analizând normele conținute în Codul civil care reglementează raporturile de leasing, identificăm o compatibilitate relativ bună cu normele prevăzute în aceeași materie de țările europene, dar și de legislația SUA, acolo unde leasingul își are începutul.

Cu toate acestea, o neclaritate întâlnim în conținutul alin. 2 art. 1326 CC, acolo unde legiuitorul menționează despre dreptul locatarului de a-și exprima opțiunea de dobândire în proprietate a bunului. Or, textul acestei norme nu concretizează dacă perioada de 30 de zile, în care locatorul poate să cumpere bunul, se calculează din momentul notificării locatarului sau din momentul încetării contractului prin rezoluțiune.

De aceea, am propune aici o concretizare a textului de la alin. 2 art. 1326 CC în următoarea variantă:

(2) Locatarul poate exercita opțiunea de dobândire a proprietății și după rezoluțiunea leasingului, și doar în urma unei notificări făcută față de locator în interiorul perioadei de 30 de zile de la data încetării contractului.

²⁴⁸ Ordonanța Guvernului României nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing și societățile de leasing. În: Monitorul Oficial nr. 9 din 12.12.2000.

4.1.3. Concesiunea

O varietate a locațiunii, cu totul specifică, este concesiunea, considerată o locațiune de lucrări și servicii publice care implică folosirea infrastructurii publice necesară realizării scopurilor pentru care s-a constituit.

Înainte de a trece la câteva detalii despre particularitatea concesiunii, în planul definirii și atribuirii la ramură, vom face o mică incursiune în istorie în vederea explicării originii acesteia și ideii pe care s-a fundamentat și a ajuns să fie considerată o varietate a raporturilor de locațiune.

De fapt, reglementarea concesiunii ca și categorie a locațiunii, în spațiul Carpato-Danubiano-Pontic, are loc abia prin anul 1864, unde legiuitorul român a încorporat în noțiunea de locațiune trei contracte cunoscute încă în dreptul roman: „locațiunea lucrurilor, *locațiunea serviciilor (concesiunea de azi)* și contractul de închiriere”²⁴⁹.

Astfel, în lipsa contrazicerii acestui concept, legislația multor state și-a formulat noțiunea locațiunii, fără a bloca posibilitatea considerării transmiterii serviciilor publice în gestiune (concesiunea de servicii) drept o formă a locațiunii.

Deși, de-a lungul timpului, în privința obiectului concesiunii au existat discuții aprinse, între ideea dacă concesiunea se răsfrânge asupra serviciilor sau lucrărilor, totuși nu s-a contrazis existența ei ca o formă de transmitere a bunurilor publice în folosința altuia în scopul prestării anumitor servicii publice. Mai mult, uneori s-a contestat ideea de concesiune a serviciilor, iar doctrina spaniolă menționează, în această privință, că „faza de exploatare a unei lucrări publice nu implică prestarea niciunui serviciu public. Obiectul contractului este folosirea infrastructurii de către utilizator, ceea ce în sine nu implică prestarea niciunui serviciu”²⁵⁰.

În fine, instituția concesiunii, până la data scrierii acestei lucrări, a trecut prin mai multe procese de reglementare și adaptare la exigențele timpului. Pentru Republica Moldova, aceasta a constituit un obiectiv de reglementare detaliată începând cu anul 1995, atunci când se adoptă Legea cu privire la concesiuni. Potrivit acesteia, „**concesiunea** este un contract prin care statul sau unitățile administrativ-teritoriale cesează (transmite) unui investitor (persoană fizică sau juridică, inclusiv străină), în schimbul unei redevențe, dreptul de a desfășura activitate de prospectare, explorare, valorificare sau re-stabilire a resurselor naturale pe teritoriul Republicii Moldova, de a presta servicii publice, de a exploata bunurile mobile și imobile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale care, conform legislației, sunt scoase

²⁴⁹ ARAMĂ, E. *Istoria dreptului românesc*. Reclama: Chișinău, 1998, p. 13. 204 p. ISBN 9975-932-48-7.

²⁵⁰ MENENDEZ, A. *Comentarios a la nueva Ley 13/2003, de 23 de Mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas*. Ed. Thomson Civitas, 2003, p. 97. 556 p. ISBN 978-8447020850.

*integral sau parțial din circuitul civil, precum și dreptul de a desfășura anumite genuri de activitate, inclusiv cele care constituie monopolul statului, preluând gestiunea obiectului concesiunii, riscul prezumtiv și răspunderea patrimonială*²⁵¹.

Deci, din noțiune observăm că pe atunci concesiunea privea, în primul rând, folosirea resurselor naturale de către investitori, iar în același timp, și prestarea unor servicii publice, exploatarea bunurilor proprietate publică preluând și riscul producerii acestora a unor daune, dar și răspunderea patrimonială pentru acestea.

Mai târziu, în anul 2018, în vederea racordării legislației în domeniu la prevederile Directivei 2014/23/UE²⁵², a fost adoptată o nouă lege care se concentrează pe ideea concesiunii de lucrări și servicii. Potrivit acesteia, *„concesiunea este un contract cu titlu oneros, încheiat în scris, prin care una sau mai multe autorități contractante încredințează prestarea și gestionarea serviciilor, executarea lucrărilor unuia sau mai multor operatori economici, precum și exploatarea bunurilor accesorii lucrărilor ce fac obiectul concesiunii, în care contraprestația pentru lucrări este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata lucrările ce fac obiectul concesiunii, fie de dreptul respectiv însoțit de o plată*”²⁵³.

Actualmente, natura juridică a concesiunii este dictată de stilul reglementării prin noua Lege²⁵⁴ care transpune un număr mai mare de norme ale legislației Uniunii Europene, însă, în principiu, păstrează același model de definire specific legii anterioare.

În plan comparat, analizând și legislația României, nu identificăm absolut nici o diferență a modului de definire a concesiunii. Or, potrivit acesteia, *„concesiunea este un contract cu titlu oneros, asimilat potrivit legii actului administrativ, încheiat în scris, prin care una sau mai multe entități contractante încredințează prestarea și gestionarea de servicii, altele decât executarea de lucrări, unuia sau mai multor operatori economici, în care contraprestația pentru servicii este reprezentată fie exclusiv de dreptul de a exploata serviciile care fac obiectul contractului, fie de acest drept însoțit de o plată*”²⁵⁵.

Acestea fiind arătate, o chestiune mai urmează a fi clarificată, anume dacă concesiunea este o instituție ce urmează a fi reglementată și cercetată în compartimentul dreptului civil sau este o instituție a dreptului administrativ. Or, acestea urmează a fi clarificate înainte de a

²⁵¹ Legea nr. 534 din 13.07.1995 cu privire la concesiuni. În: Monitorul Oficial nr. 67 din 30.11.1995 (abrogată).

²⁵² Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune.

²⁵³ *Legea cu privire a concesiunilor de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 121 din 05.07.2018. Monitorul Oficial nr.309 din 17.08.2018.

²⁵⁴ *Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 22/2025. În: Monitorul Oficial Nr. 154-156 din 27.03.2025.

²⁵⁵ *Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 100/2016. În: Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 392 din 23 mai 2016.

încredința reglementarea, sa unui anumit domeniu al dreptului, deoarece se cer diferite tactici de reglementare în funcție de natura juridică pe care o deține și apartenența la ramură, chiar domeniu al dreptului - privat sau public. Spunem acestea, în condițiile în care doctrina susține că, „datorită naturii juridice a concesiunii, dar mai ales datorită statutului juridic al concedenților (statul, municipiul, orașul, comuna - toate acestea fiind persoane de drept public), ar aparține mai mult dreptului public și nu dreptului privat”²⁵⁶, „iar pe cale de consecință nu ar trebui studiat în cadrul dreptului civil, ci în cadrul dreptului administrativ”²⁵⁷. Mai mult, în dreptul administrativ chiar și natura juridică a contractului de concesiune este contradictoriu apreciată, unii autori considerând că, mai întâi de toate, contractul de concesiune este un act administrativ de gestiune și apoi un contract administrativ²⁵⁸.

În pofida acestor considerente, există și păreri care susțin ideea aducerii contractului de concesiune în zona dreptului privat, evident, cu apartenență în dreptul civil. În concepția autorilor ce susțin respectiva idee, „orice act administrativ este unilateral și presupune subordonarea voinței și comportamentul subiectului căruia i se adresează față de cerințele emitentului, dreptul de control ierarhic, de sancționare, de suspendare și de anulare a actelor încheiate de destinatar și alte prerogative specifice raporturilor de drept administrativ”²⁵⁹, „aceste caracteristici nefiind specifice și contractului de concesiune care presupune un acord reciproc între două părți”²⁶⁰. Prin urmare, contractul de concesiune se încheie după regulile impuse de legislația civilă, chiar dacă reglementează raporturi între un particular și o autoritate publică.

Cu toate că legiuitorul român împărtășește aceeași idee cu autorul sus-citat, consacrand câteva norme din Codul civil (începând cu art. 871) instituției concesiunii, aceeași idee nu este agreată și de legiuitorul moldav, mai mult, la elaborarea Proiectului Codului civil modernizat (în vigoare din 1 martie 2019), grupul de lucru a refuzat ideea includerii lui chiar în categoria drepturilor reale a dreptului de administrare, *de concesiune* și de folosință gratuită asupra bunurilor statului ***din cauza naturii lor predominant administrative, de drept public.***

²⁵⁶ POP, Liviu. *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*. București: Lumina Lex, 1997, p.81. 376 p. ISBN 973-58801-3-X.

²⁵⁷ CHIRIAC, L. *Activitatea autorităților administrației publice*. Cluj-Napoca: Hamangiu, 2011, p. 87. 239 p. ISBN. 978-606-522-571-8.

²⁵⁸ AVRAM, Iulian. *Contractele deconcesiune*. București: Rosetti, 2003, p. 121.240 p. ISBN 973-8378-37-0.

²⁵⁹ PRESCURE, T. *Despre regimul juridic al contractului de concesiune în dreptul românesc contemporan*. [online]. citat: [08.11.2024]. Disponibil: http://revcurentjur.ro/old/arhiva/attachments_200412/recjurid041_24F.pdf.

²⁶⁰ CALOTĂ, Ponea Adina. *Contractul de concesiune - izvor al dreptului real de concesiune*. În: Revista română de științe Juridice, p. 61. [online]. ISSN 1454-3699. [citat 10.04.2024]. Disponibil: <https://drept.ucv.ro:RSJ/images/articole/2007:RSJ2/007Ponea.pdf>.

De altfel, doctrinarii autohtoni preocupați de materia dreptului civil, deși au recunoscut că concesiunea este o varietate a contractelor de drept comun, susțin totuși că acesta are o natură bivalentă, de drept public, administrativ și de drept civil²⁶¹.

De asemenea, după autorul Alexandru Cuznețov, care susține, printre altele, că „contractul de concesiune este unul comercial, natura juridică a contractului de concesiune este una dublă, atât de drept public (administrativ), cât și de drept privat (comercial)”²⁶².

Într-o altă opinie, „dubla natură a actului de concesiune constă în ideea că acesta cuprinde, pe lângă clauzele de natură contractuală, și clauze de natură reglementară. Clauzele de natură contractuală deosebesc actul de concesiune de actele unilaterale ale autorității publice, iar clauzele de natură reglementară îl disting, îl separă de categoria contractelor civile”²⁶³.

În fine, oricât de multe nu ar fi discuțiile cu privire la apartenența la ramură a contractului de concesiune, examinând șirul normelor legale în materie de concesiune, se poate ajunge la ideea că această operațiune juridică, dar și instrumentul prin care se poate realiza (contractul de concesiune) corespund unui regim juridic consacrat.

După cum se mai susține în doctrină, „dincolo de natura sa juridică, adeseori controversată în doctrină, concesiunea și-a câștigat renumele de cea mai utilizată metodă de exploatare a domeniului public de către Administrație, prin transmiterea către particulari a unor drepturi exclusive în acest sens”²⁶⁴.

În ce ne privește, contractul de concesiune, deși este unul de factură administrativă la care se recurge de fiecare dată, când o autoritate publică are nevoia de a încredința realizarea serviciilor publice de către particulari în interesul societății, dar care le oferă infrastructura domeniului public cu titlu de locațiune în schimbul dreptului de a exploata lucrările sau pentru o anumită plată.

Deci, transmiterea în folosință temporară a bunurilor publice nu este altceva decât o locațiune, dar care se prezintă ca o varietate a locațiunii în condițiile în care vine să acopere o categorie specifică a folosinței - cea a bunurilor, lucrărilor sau serviciilor publice.

De asemenea, din punct de vedere pur tehnic, contractul de concesiune respectă toate regulile impuse negocierii și încheierii contractului civil, cu unele particularități neînsemnate.

²⁶¹ BLOȘENCO, Andrei. *Drept civil. Partea specială*. Chișinău: Cartdidact, 2003, p. 214-222. 280 p. ISBN: 978-606-18-0687-4.

²⁶² CUZNEȚOV, Alexandru. *Conceptualizarea contractului comercial de concesiune*. În: *Revista Națională de drept*, nr. 1/2017, p. 32. ISSN 1811-0770.

²⁶³ AVRAM, Iulian. *Contractele de concesiune*. București: Editura Rosetti, 2003, p. 178.

²⁶⁴ RONNE, Anita. *Public and Private Rights to Natural Resources and Differences in Their Protection*. Oxford University Press, 2010, p. 69. ISBN 978-0-19-957985-3.

4.2. Raporturi speciale de locațiune

Ținând seama de specificul unor categorii de bunuri în privința cărora se încheie contractul de locațiune, de statutul subiecților care se angajează în raportul de locațiune, destinația bunului închiriat sau de necesitatea socială ce a determinat recurgerea la locațiune, s-a considerat că aceste raporturi de locațiune sunt speciale, fapt care ne impune și pe noi a le examina într-un capitol aparte, denumit - raporturi speciale de locațiune.

După cum spuneam, particularitatea raporturilor de locațiune este determinată de categoria, destinația bunurilor închiriate, precum și de statutul subiecților părți la contract.

De aceea, în compartimentul de față, vom examina specificul locațiunii fondului locativ, a locațiunii bunurilor domeniului public, a închirierii locuințelor cu destinație specială, a locațiunii în raporturile de muncă etc., și nu varietățile locațiunii care se referă la arendă, leasing sau concesiune, pe care, de altfel, le-am examinat în compartimentul anterior.

De altfel, de fiecare dată, în materie de analiză juridico-civilă, doctrina atribuie ultimele categorii de raporturi la categoria varietăților locațiunii.

Cu o precizare în contextul dat, venim asupra faptului că, de obicei, doctrina atribuie locațiunea spațiului locativ la varietățile locațiunii, chestiune pe care nu o agreăm.

La baza respectivei decizii avem considerentul că aceasta nu este o varietate a locațiunii, ci, mai degrabă, un raport particular de locațiune dictat doar de destinația bunului și unele mici nuanțe ce nu influențează asupra naturii locațiunii propriu-zise.

Cu alte cuvinte, atunci când ne referim la raportul de locațiune constituit în condiții speciale, avem în vedere clauzele și procedeele speciale de încheiere a unui contract, care exceptează regulile generale de încheiere a contractului.

Respectiv, modul de încheiere și executarea unor asemenea contracte de locațiune sunt stabilite prin norme speciale²⁶⁵, conținute în acte normative²⁶⁶, și legi speciale²⁶⁷.

Bunăoară, locațiunea locuinței sociale se constituie cu respectarea unor condiții speciale de atribuire a contractului unor categorii de subiecți speciali ce beneficiază de aceste depturi în virtutea statutului pe care îl dețin potrivit legii.

În aceste împrejurări, respectivul raport de locațiune nu mai este unul de drept comun, reglementat de Codul civil, ci unul special.

²⁶⁵ Contractul privind cazarea periodică, prevăzut la art. 1618 din Codul civil al Republicii Moldova.

²⁶⁶ Hotărârea Guvernului, nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. În: Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.

²⁶⁷ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30-04-2015. În: Monitorul Oficial al RM, Nr. 131-138 din 29-05-2015.

4.2.1. Locațiunea fondului locativ

4.2.1.1. Varietăți ale închirierii spațiului locativ privat

Deoarece domeniul închirierii spațiului locativ este cel mai răspândit, nu doar în țara noastră, ci și în întreaga lume, vom începe de la analiza respectivului subiect, insistând asupra precizării că locațiunea spațiului locativ privat nu prezintă esențiale particularități și derogări de la cadrul legislativ general în materia locațiunii, atât sub aspectul constituirii raportului de locațiune, cât și în materia executării condițiilor contractului. Mai mult, legiuitorul nostru nu consacră un compartiment aparte reglementării raporturilor de locațiune constituite cu ocazia închirierii spațiului locativ, așa cum o face, bunăoară, legiuitorul român.

Cu toate acestea, am decis ca în compartimentul de față să discutăm, separat, despre unele aspecte specifice ale locațiunii fondului locativ privat, dar și a celui aflat în gestiunea autorităților publice, însă care aparține domeniului privat.

De-a lungul timpului, a devenit incontestabil faptul că în rândul tuturor necesităților ce determină o persoană a recurge la locațiune, deține întâietate cea a asigurării cu spațiu locativ, mai ales în condițiile în care nu toți își permit să-și cumpere o locuință.

Din considerentul dat, relațiile constituite cu ocazia închirierii spațiului locativ au căpătat amploare în toată lumea, mai ales în contextul în care renunță tot mai mult la sedentarism, având setea de a călători, de a migra de la un post de muncă la altul, de a stabili relații de afaceri cu parteneri din afara zonei lor de activitate.

În asemenea condiții, și legiuitorul s-a văzut obligat în a diversifica reglementările în materie de locațiune a spațiului locativ, extinzând sfera de reglementare asupra tuturor relațiilor ce se constituie cu ocazia închirierii locuinței, începând de la obișnuita locuință permanentă și continuând cu locațiunea ocazională, de serviciu, de manevră, de cazare periodică etc.

Contractul privind cazarea periodică

Cu o noutate în materia raporturilor de locațiune vine, după 1 martie 2019, norma de la art. 1618 a Codului civil ce se preocupă de reglementarea contractului privind cazarea periodică, deși într-un compartiment distinct de cel în care este reglementată locațiunea. Din atare perspectivă, s-ar părea că acest raport nu este de locațiune, ci de cazare, în virtutea punerii la dispoziție a produsului de vacanță, însă el rămâne a fi, în opinia noastră, un raport special de locațiune constituit printr-un contract privind cazarea periodică.

Deci, potrivit art. 1618 CC, contractul privind cazarea periodică este contractul prin care un profesionist se obligă să acorde consumatorului dreptul de a folosi o locuință sau altă unitate de cazare peste noapte, în mod periodic, în decursul unui termen care depășește 12 luni, iar consumatorul se obligă să plătească un preț total.

Așadar, după cum spuneam, respectivul raport de locațiune este unul special, deoarece una dintre părți, anume locatarul, trebuie să dețină statutul de profesionist²⁶⁸, relațiile se constituie în cadrul activității de întreprinzător, dar și obiectul acestuia vizează locuirea doar în anumite perioade (doar pe timp de noapte) cu un termen minim limitat de exercitare (12 luni).

De fapt, necesitatea recurgerii la o asemenea categorie de locațiune apare în timpul petrecerii vacanței, respectivul contract fiind reglementat în secțiunea a 2-a (unele produse de vacanță și intermedierea lor) a Capitolului XIX (Pachetele de servicii de călătorie și produsele de vacanță) din Codul civil. Însă, după cum susținem și așa cum prevede legiuitorul la alin. (2) art. 1618 CC, acest drept al consumatorului poate lua și forma:

- a) unei cote-părți în proprietatea comună, cu stabilirea modului respectiv de folosință, sau a unei cote-părți din proprietatea periodică;
- b) unui drept de uzufruct, abitație sau alt drept real;
- c) **unui drept de locațiune** sau alt drept de creanță;
- d) unui drept rezultat din calitatea de membru al unei persoane juridice ori societăți civile.

Mai este special acest raport de locațiune, deoarece prevede dreptul consumatorului la opțiunea de a alege unitatea de cazare din cadrul unui grup de unități de cazare făcute disponibile de către profesionist.

De asemenea, specialitatea locațiunii periodice constă în faptul că dreptul de locațiune se se extinde și asupra bunurilor mobile, conform destinației unității de cazare.

După cum se observă, în aparență, locațiunea periodică s-ar suprapune cu contractul de prestare a serviciilor turistice, unde o clauză a contractului ar acoperi obligația prestatorului de a-l asigura pe consumator cu loc de cazare, însă, în esență, acesta este un contract distinct, cu condiții speciale în materia utilizării unui spațiu locativ, adică în mod periodic (peste noapte) și pe o perioadă mai mare de 12 luni. Mai mult, acesta este privit de legislația civilă ca un contract aparte (Contractul de cazare periodică), și nu ca o clauză a contractului de prestare a serviciilor turistice sau de vacanță.

²⁶⁸ Potrivit art. 3 alin. 2 al Codului civil, are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obține un profit din această activitate.

Specificul locațiunii căminelor în timpul studiilor sau activităților de muncă

În calitate de raport special al locațiunii, în legislația națională, apare domeniul utilizării căminelor de către o categorie aparte de subiecți - studenții pe perioada studiilor. Este o locațiune specială, întrucât vizează doar o categorie anume de subiecți în calitate de locatari (studenții sau muncitorii unei întreprinderi), mai mult, în cazul căminelor studențești aflate în gestiunea instituțiilor de învățământ cu finanțare din bugetul de stat, și locatorii sunt subiecți speciali. De asemenea, regimul locuirii în cămine este unic pentru toți locatarii, exercitat după reguli strict reglementate, atât prin acte normative, cât și prin Regulamente speciale de ordin intern.

Pentru că locațiunea ce are ca obiect căminele studențești este destul de răspândită în Republica Moldova, am decis ca la tratarea în subiectul de față să ne referim la specificul acestei categorii de raport juridic, ținând seama și de faptul că respectivele relații contractuale vizează și persoanele juridice de drept privat. Or, potrivit art. 25 alin. (3) din Legea nr. 75/2015 „căminele aparțin *persoanelor juridice de drept public și privat* și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale. Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele”²⁶⁹.

În ce privește conceptul normei de la art. 25 alin. (3) în partea ce se referă la interdicția înstrăinării căminelor ce aparțin persoanelor juridice de drept public și privat construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale, avem o mică pretenție. Și anume, lipsa studenților de care suferă actualmente Republica Moldova, iar pe an ce trece problema se acutizează, universitățile fiind constrânse de aceste împrejurări să fuzioneze, prin urmare, ne pomenim în situația când necesarul locurilor de cazare de cândva să devină un surplus.

Prin urmare, lipsa de necesitate, povara financiară generată de întreținere și gestiune a lor determină revizuirea conceptului prin care legiuitorul a interzis înstrăinarea lor, lăsând loc de decizie pentru autoritățile, în proprietatea cărora se află, de a le înstrăina în cazul demonstrării lipsei de necesitate.

Cu toate acestea, trebuie de luat în considerare și faptul că peste timp situația la nivel de țară să se schimbe din varii cauze (creșterea demografică, atragerea studenților de peste hotare, întoarcerea cetățenilor Republicii Moldova în țară etc.). În aceste condiții, decât să se permită înstrăinarea definitivă a căminelor, o soluție optimă ar fi cea a înstrăinării lor cu drept de răscumpărare, raportul juridic al vânzării-cumpărării constituindu-se în condițiile art. 1136-1141 a Codului civil.

²⁶⁹ Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

O altă soluție ar fi și cea a admiterii posibilității dării în locațiune a căminelor altor subiecți decât studenții, fiind astfel posibilă scoaterea acestui raport din sfera raporturilor speciale de locațiune. Și iarăși, aici depinde totul de strategia adoptată de autoritatea publică ce are în proprietate aceste cămine, ori le înstrăinează cu drept de răscumpărare, sau le dă în locațiune și altor subiecți decât studenții. De aceea, considerăm că norma de la art. 25 alin. (3) din Legea nr. 75/2015, trebuie să lase mai multe alternative proprietarilor acestor spații locative. De fapt, una din alternative despre care vorbeam, adică cea a posibilității transmiterii în locațiune și altor persoane, este deja prevăzută în textul normei analizate, prin fraza în care se menționează că *proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele.*

Prin urmare, rămâne să mai sugerăm legiuitorului revizuirea textului de la art. 25 alin. (3), fraza I din Legea nr. 75/2015, prin atribuirea următorului conținut: *Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale, **cu excepția cazurilor în care se demonstrează lipsa de necesitate a lor, confirmată de Guvern.** Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele, **precum și darea lor în gestiunea companiilor imobiliare private.***

Astfel, obiectul de care se leagă relațiile contractuale de locațiune avute în discuție, constituie căminul în calitate de construcție cu destinație locativă cu infrastructură distinctă, Legea nr. 75/2015 îl definește ca o *clădire destinată domicilierii persoanelor în perioada muncii sau a studiilor*. Despre faptul că locatarii vizați (studenții, în mod special), obțin acest statut odată cu încheierea contractului de locațiune, ne vorbește chiar norma de la art. 25 alin. (1) din lege, potrivit căreia, *în perioada studiilor și activității de muncă, persoanele au dreptul să beneficieze de spațiu locativ în cămine, în limita spațiilor disponibile, în temeiul contractului de locațiune.*

Arătam supra unele elemente ce fac ca un contract de locațiune, ce are ca obiect un spațiu locativ în cămin, să fie unul special, iar la ele se mai adaugă faptul că locatarii dobândesc dreptul de a încheia un asemenea contract (vorbind despre căminele proprietate publică) doar în urma înscrierii la evidență ca persoane care necesită acordarea spațiului locativ în cămine, iar modul de folosire și administrare a căminelor sunt stabilite prin regulament aprobat de către Guvern²⁷⁰.

²⁷⁰ Hotărârea Guvernului, Nr. 1055 din 15-09-2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor. În: Monitorul Oficial Nr. 315-328 din 23-09-2016.

Mai mult, suprafața spațiului locativ este normată menționându-se la art. 26 din lege că, în cămine, indiferent de categoria acestora, norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 6 m² pentru o persoană, totodată, nu se permite cazarea în aceeași odaie a persoanelor de sex diferit cu vârsta de peste 9 ani, cu excepția soților.

Particularitatea închirierii locuințelor de manevră

Particularitatea unor raporturi contractuale de locațiune poate fi determinată și de unele împrejurări independente de voința eventualului locatar de a recurge la contractare. Adică, este vorba de cazurile în care locatarii unei construcții urmează a fi strămutați temporar pentru efectuarea reparațiilor, remedierea locuințelor acestora în urma unor deteriorări masive, produse în condiții obișnuite sau de calamități naturale. Or, potrivit noțiunii date la art. 4 din Legea nr. 75/2015, „*locuință de manevră* este locuința destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor rămase fără locuințe în urma calamităților naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale”²⁷¹.

Deși, la prima vedere, sensul normei citate ar fi clar, totuși mai rămâne ceva confuz, și anume, cazurile concrete în care se încheie contractele de locațiune ce au destinația locuințelor de manevră. De altfel, cauza calamităților naturale ce dă dreptul la închirierea locuințelor destinate cazării persoanelor rămase fără locuințe este una restrictivă, de aceste raporturi având nevoie și alte persoane aflate în alte situații excepționale, cum ar fi, de exemplu, starea de urgență, de asediu sau de război care, de fapt, dă temeiul strămutării lor interne.

În realitate, subiectul strămutării interne a cetățenilor este unul mai larg. În primul rând, nu există un cadru legislativ care să prevadă procedura și garanțiile sociale ale persoanelor intern strămutate. În al doilea rând, deși în cazul conflictului de pe Nistru din anul 1922 a fost sesizată această problemă, atunci când au fost strămutate din zonele de război și înregistrate în partea dreaptă a Nistrului aproximativ 51.300 de oameni (dintre ei 28.746 copii)²⁷², fără a se întreprinde anumite măsuri de ordin legislativ, iar actualmente, revenirea la aceleași împrejurări este din ce în ce mai iminentă. Prin urmare, odată ce se cere o asemenea abordare la nivel legislativ, în procesul pregătirii cadrului legislativ destinat ocrotirii eventualelor persoane intern strămutate, este necesară și pregătirea tuturor actelor normative ce în mod direct sau tangențial vizează problema acestor persoane, chestiune valabilă și pentru Legea nr. 75/2015 în care să se prevadă

²⁷¹ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial, Nr. 131-138 din 29.05.2015.

²⁷² Centrul de Investigații Strategice și Reforme. Costurile conflictului transnistrean și beneficiile soluționării lui. [online]. Chișinău 2009. [citat 12.03.2024]. Disponibil: <http://www.cisr-md.org/pdf/Report%20ROM>.

dreptul persoanelor strămutate intern la închirierea locuințelor de manevră. Astfel, credem că cea mai potrivită variantă ar fi cea în care prin art. 4 al legii discutate să se extindă categoria subiecților speciali ai raportului de locațiune, aflați în diferite situații. În acest sens, pentru a cuprinde toate categoriile de persoane beneficiare, legiuitorul nu trebuie să limiteze cercul lor la cele rămase fără locuințe în urma calamităților naturale, ci ca rezultat al stării de urgență, de asediu și de război. Or, potrivit definiției persoanelor intern strămutate, pe care o regăsim în Principiile Directoare ale ONU privind strămutarea internă, acestea sunt „persoanele sau grupurile de persoane care au fost forțate sau obligate să își părăsească domiciliul sau să plece de pe teritoriul de reședință, **în special ca rezultat sau spre a evita efectele conflictului armat, situațiilor de violență generalizată, încălcărilor drepturilor omului sau calamităților naturale** sau provocate de om, și care nu au traversat vreo frontieră de stat recunoscută internațional²⁷³. În același sens și Legea nr. 212/2004²⁷⁴, atunci când definește starea de urgență, se referă și la categoria persoanelor intern strămutate. Astfel, potrivit noțiunii date la art. 1 din Legea în discuție, *stare de urgență* este un ansamblu de măsuri cu caracter politic, economic, social și de menținere a ordinii publice, care se instituie provizoriu în unele localități sau pe întreg teritoriul țării în caz de:

a) iminență a declanșării sau declanșare a unor situații excepționale cu caracter natural, tehnogen sau biologic-social, ceea ce face necesară prevenirea, diminuarea și lichidarea consecințelor acestora;

b) existență a unui pericol pentru securitatea națională sau ordinea constituțională, ceea ce face necesară apărarea statului de drept, menținerea sau restabilirea stării de legalitate.

Acestea fiind arătate, propunem revizuirea textului noțiunii de la art. 4 din Legea nr. 75/2015 în următoarea variantă: *locuință de manevră* este locuința destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor **intern strămutate în timpul stării de urgență, de asediu și de război** naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale.

Așadar, continuând studiul asupra respectivului raport de locațiune, faptul că aceste categorii de relații se constituie în baza unui contract de locațiune, este confirmat chiar de norma de la art. 23 alin. 2 din Legea cu privire la locuințe, și anume, „în perioada domicilierei în locuințele de manevră în legătură cu reparația capitală sau reconstrucția locuințelor, locatarii

²⁷³ Principiile ONU cu privire la strămutarea internă U.N. Doc E/CN.4 1998/53/Add.2, publicate pe [online]. [citat 15.02.2025]. Disponibil: <http://www.brookings.edu/~media/Projects/idp/GPEnglish.pdf>

²⁷⁴ Legea privind regimul stării de urgență, de asediu și de război, nr. 212 din 24.06.2004. În: Monitorul Oficial nr. 132-137 din 06.08.2004.

achită plata pentru închirierea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale *în temeiul contractului de locațiune* încheiat pentru această perioadă”²⁷⁵.

Și iarăși, categoria respectivă de relații sunt speciale, deoarece se desfășoară după reguli speciale, prevăzute de norme speciale, în condiții speciale. Or, potrivit alin. (1) art. 23 din Legea nr. 75/2015, locuințele de manevră trebuie să aibă o suprafață locuibilă de cel puțin 6 m² pentru o persoană. De asemenea, modul de instituire, atribuire a locuinței de manevră și condițiile de folosire a ei sunt stabilite de către autoritățile administrației publice locale.

4.2.1.2. Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale

În toate timpurile și fazele dezvoltării sale, statul a fost și este preocupat de asigurarea anumitor categorii sociale cu spațiu locativ - fie că acestea au un nivel de trai sub limita existenței, fie că dețin funcții publice ori au un statut special, iar de dragul acestora a și fost formulat cadrul juridic de atribuire în folosință a locuințelor cu destinație specială.

Astfel, potrivit literaturii de specialitate²⁷⁶, locuințele cu destinație specială în care se încadrează locuințele sociale, de serviciu, de intervenție, de protocol, beneficiază de un regim juridic aparte, unde este necesară determinarea statutului de proprietar și celui de subiect al beneficierii de un asemenea spațiu locativ.

Particularitatea închirierii locuințelor sociale

În consecutivitatea subiectului imediat anterior, pentru ca o persoană să beneficieze de locuință socială, aceasta trebuie să întrunească anumite condiții de statut, în principal, vulnerabil.

Prin urmare, conform art. 10 din Legea nr. 75/2015, locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență, al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară și care întrunesc cumulativ „următoarele condiții obligatorii:

a) nu au în proprietate locuință în Republica Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;

²⁷⁵ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

²⁷⁶ CHELARU, E. *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*. București: ALL Beck, 2000, p. 49. 233 p. ISBN 973-9435-97-1.

b) nu au beneficiat din partea statului și a autorităților administrației publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistență financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și una dintre următoarele condiții suplimentare:

a) dispun, în fondul public de locuințe, pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locuibilă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locuibilă totală a locuinței sociale;

b) locuiesc într-o locuință din fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuință, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat²⁷⁷.

Deci, de specialitatea locațiunii locuințelor sociale ține faptul că acestea se acordă doar „familiilor, în special cele luate la evidență; familiilor ce au domiciliu sau reședință în localitatea amplasării bunului imobil; contractul se încheie în baza deciziei autorității publice; spațiul public aparține autorităților publice cu drept de proprietate publică; contractul de locațiune se încheie în condiții speciale prevăzute de Regulament”²⁷⁸.

Așadar, locuințele sociale se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență în temeiul deciziei consiliului local, fapt despre care persoanele vor fi înștiințate în scris în termen de 15 zile din ziua adoptării deciziei.

Potrivit art. 33 alin. 1 lit. b) din Codul civil, contractul de închiriere a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar în termen de 30 de zile de la emiterea deciziei corespunzătoare a autorității administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani. Termenul contractului poate fi prelungit pe un nou termen de 5 ani în cazul în care se mențin condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare.

În contextul descris, identificăm un termen maxim special al locațiunii, altul decât cel general de 99 de ani prevăzut la art. 1253 din Codul civil, adică cel de 5 ani în cazul închirierii locuințelor sociale.

Deși este un contract încheiat în condiții speciale, cu persoane vulnerabile financiar, închirierea locuințelor sociale este cu titlu oneros. Or, potrivit art. 17 din Legea nr. 75/2015,

²⁷⁷ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

²⁷⁸ Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, Nr. 447 din 19-06-2017. În: Monitorul Oficial Nr. 216-228 din 30-06-2017.

„locatarul locuinței sociale este obligat să plătească pentru folosirea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau conform datei indicate în factura eliberată, dar nu mai târziu de data de 30 a lunii în care e primită factura”²⁷⁹.

Și totuși, deși are un termen limită de 5 ani, durata contractului de locațiune în cazul locuințelor sociale depinde de evoluția stării financiare a locatarului, deoarece „titularul contractului de locațiune a locuinței sociale este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului. În cazurile în care venitul lunar al familiei s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera, în termen de 30 de zile, modificarea chiriei și a subvenției acordate”²⁸⁰.

Mai este specific pentru acest contract faptul că norma suprafeței locuibile pentru locuința socială se stabilește în mărime de 9 m² pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m² pentru o familie în cazul în care locuințele nu au fost construite conform standardelor pentru locuințele sociale.

De asemenea, caracter normativ are și clauza cu privire la începutul executării contractului de închiriere a locuințelor sociale, odată ce legea stabilește că instalarea persoanei și a membrilor familiei sale în locuința socială se face în timp de 15 zile de la data încheierii contractului de locațiune (art. 15 din Legea nr. 75/2015).

Locațiunea în cadrul raporturilor de serviciu

Pentru anumite categorii de salariați, pe timpul desfășurării raportului de muncă, statul garantează asigurarea lor cu spațiu locativ în, așa-zisele locuințe de serviciu. Evident, respectiva categorie de salariați se constituie din funcționari publici ai sistemului organelor de drept (judecători, procurori, polițiști ș.a.), persoanele din sistemul apărării naționale, dar și alte categorii ce beneficiază de asemenea garanții.

Așadar, când vorbim despre asigurarea cu spațiu locativ din partea statului, în mod evident, avem în vedere repartizarea apartamentelor în folosință temporară cu titlu gratuit.

De cealaltă parte, Legea nr. 75/2015, la art. 21 prevede că „locuințele de serviciu se acordă persoanelor și membrilor familiilor lor dacă nu dețin o locuință în proprietate în aceeași unitate administrativ-teritorială la momentul încheierii contractului de locațiune. De asemenea, la art. 33 alin. (1) lit. c) se menționează că contractul de locațiune a locuințelor de serviciu se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe durata contractului

²⁷⁹ Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

²⁸⁰ Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

individual de muncă sau pe durata exercitării funcției. Valabilitatea contractului de locațiune a locuinței de serviciu încetează odată cu încetarea raporturilor de muncă”²⁸¹.

Astfel, ținând seama de faptul că în tot textul legii nu identificăm obligația de plată a funcționarilor beneficiari pentru locațiunea încăperilor de serviciu, ne apare întrebarea: de ce legea cere încheierea unui contract de locațiune, când de esența locațiunii ține plata chiriei?, iar aici nu suntem în prezența acesteia. Or, pentru oficializarea respectivelor raporturi, se putea recurge la contractul de comodat, acesta având un titlu gratuit sau la un act de repartizare în folosință a spațiului locativ ce aparține statului, aflat în gestiunea autorităților publice ce are raporturi de muncă cu beneficiarul de locuință.

Alta ar fi situația când, din lipsă de spațiu locativ, autoritatea publică se obligă să compenseze plata chiriei suportată de către funcționarul public cu ocazia închirierii spațiului locativ privat. În acest caz, angajatul urmează a încheia un contract de locațiune cu proprietarul pentru a face dovada închirierii în scopul primirii compensațiilor. Or, astfel se întâmplă în cazul funcționarilor publici cu statut special ai Ministerului Afacerilor Interne. Potrivit art. 46 alin. (4) din Legea nr. 288/2016²⁸², în cazul în care funcționarului public cu statut special nu i se poate oferi o locuință corespunzătoare, acesta va primi o indemnizație pentru închirierea locuinței în mărimea și modul stabilite de Guvern²⁸³.

Revenind la conținutul reglementării relațiilor de locațiune constituite cu ocazia asigurării angajaților cu locuințe de serviciu, pe durata existenței unui contract de muncă, Legea nr. 75/2015 descrie condițiile exercitării unui asemenea raport contractual în Capitolul III, unde se referă la toate aspectele, începând de la instalarea în locuință și terminând cu evacuarea din locuință. Cu toate acestea, un lucru mai rămâne neclarificat, și anume, cel enunțat de noi mai sus în privința actului juridic prin care se constituie raportul între autoritatea publică și angajatul căruia i se repartizează spațiu locativ de serviciu. Or, spuneam că contractul de locațiune nu este cel mai potrivit în acest caz, în condițiile în care Codul civil spune expres în conținutul normei de la art. 1251 despre obligativitatea locatarului de plată a chiriei. Deci, acest contract are un caracter strict oneros, pe când atribuirea în folosință a spațiului locativ de serviciu este o obligație a angajatorului instituită prin lege care, de altfel, se execută în lipsa contraprestației patrimoniale din partea angajatului beneficiar. Evident, nu vorbim despre această obligație și în cazul altor raporturi speciale de locațiune analizate anterior, deoarece în cazul locațiunii de

²⁸¹ *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial Nr. 131-138 din 29.05.2015.

²⁸² *Legea privind funcționarul public cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne*, nr. 288 din 16-12-2016. În: Monitorul Oficial nr. 40-49 din 10.02.2017.

²⁸³ Hotărârea Guvernului Nr. 646 din 10-07-2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de achitare a indemnizației pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne. În: Monitorul Oficial Nr. 256-265 din 13-07-2018.

manevră, socială sau de cazare periodică beneficiarul trebuie să achite chirie, astfel, corect aceste raporturi de locațiune se constituie prin contracte de locațiune. Însă locațiunea în raporturile de serviciu nu trebuie să se constituie în baza unui contract de locațiune, ci mai degrabă în baza unui contract nenumit, încheiat între autoritatea publică în calitate de parte obligată în asigurarea cu spațiu locativ și angajat beneficiar. Tot astfel, urmează să se procedeze și în cazul repartizării căminelor studenților, precum și în cazul atribuirii spațiului locativ cu statut special (de protocol) Președintelui Republicii Moldova; Președintelui Parlamentului și Prim-ministrului.

Prin urmare, în tot textul Legii cu privire de locuințe, urmează a fi exclusă sintagma „de locațiune” în compartimentele ce reglementează regimul juridic al contractelor prin care se constituie raporturile speciale ale folosinței locuințelor de serviciu, de protocol, precum și cele de cazare a studenților în cămine. Or, după cum observăm, denumirea Capitolului III din Legea nr. 75/2015 nu se referă la raporturile de locațiune, ci la locuințele de serviciu și folosirea acestora; Capitolul VI - folosirea căminelor etc.

De asemenea, având în vedere că titlul oneros nu se impune în fața tuturor raporturilor speciale de locațiune, considerăm necesar de a veni cu unele concretizări chiar în textul art. 3 din Legea nr. 75/2015, acolo unde se menționează sfera raporturilor reglementate de prezenta lege.

Astfel, propunem completarea textului de la lit.h) art. 3 din Legea nr. 75/2015 după cum urmează: *achitarea plății pentru folosirea locuinței, cu excepția cazurilor de repartizare gratuită pentru anumite categorii de beneficiari, precum și pentru serviciile comunale și necomunale prestate.*

Și în final, cu toate că Republica Moldova a adoptat unele măsuri de aplanare a problemei asigurării unor categorii de funcționari publici cu spațiu locativ de serviciu, prin oferirea unor compensații pentru plata chiriei, totuși, nu poate respinge cererea lor de a li se acorda aceste spații. Prin urmare, rămâne valabil dreptul funcționarului de a alege între acceptarea compensației care, în principiu, este una ce nu acoperă integral cuantumul chiriei achitate (atâta timp, cât ea se limitează la valoarea salariului de bază) și punerea la dispoziție a spațiului de serviciu. În caz contrar, angajatul are drept la acțiune, iar în cazul în care autoritățile publice nu vor pune în executare decizia instanței, acesta poate depune o cerere la CtEDO, având la bază un precedent (a se vedea cauza *Olaru și alții c. Moldova* (nr. 476/07, 28 iulie 2009)²⁸⁴.

Închirierea spațiului locativ cu statut special (de protocol)

O subcategorie a contractului de locațiune a spațiului de serviciu ar fi și cel al închirierii spațiului locativ cu statut special (de protocol) care, de lege (art. 31 din Legea nr. 75/2015), se

²⁸⁴ CAZUL OLARU ȘI ALȚII c. MOLDOVEI (Cererile nr. 476/07, 22539/05, 179/08 și 1316/07) HOTĂRÂRE STRASBOURG din 28 Iulie 2009

atribuie Președintelui Republicii Moldova; Președintelui Parlamentului și Prim-ministrului, care includ apartamentele sau casele de locuit separate.

Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie, conform deciziei organului în a cărui administrare se află acestea, în temeiul hotărârii privind validarea sau desemnarea în funcție și al altor documente prevăzute de legislație.

În ce privește compatibilitatea raportului de locațiune cu domeniul la care se aplică, atunci constatăm o concordanță, odată ce la art. 29 alin. (3) din Legea nr. 75/2015 se spune expres că pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) *se percepe plata pentru chirie* și plățile pentru serviciile comunale și necomunale prestate.

Respectiv, se concretizează în aliniatul următor că folosirea locuințelor cu statut special se efectuează în temeiul contractului de locațiune.

Ce mai e specific respectivului contract faptul că de locațiune beneficiază persoanele indicate supra împreună cu membrii familiilor acestora, iar în cazul în care exercitarea funcției electivă sau desemnate încetează înainte de termen sau în caz de deces al locatarului, locuința cu statut special (de protocol) se eliberează de către membrii familiei în termen de 15 zile (art. 30 alin. (2) din Legea nr. 75/2015).

4.2.2. Locațiunea bunurilor publice neutilizate

În procesul gestionării bunurilor publice, de orice categorie, statul așa cum și orice particular, în anumite momente, poate sesiza un surplus de bunuri, utilizate cândva și rămase fără interes, cel puțin, pentru o anumită perioadă de timp. Drept urmare, poate recurge la darea lor în folosință altor persoane, fizice sau juridice, care au nevoie de ele pentru diferite activități, aducătoare sau nu de profit. Dacă în cazul bunurilor, proprietate privată a particularilor, interesul de a recurge la locațiune este mai mult de ordin patrimonial, atunci în cazul bunurilor publice neutilizate, pe lângă interesul patrimonial, este și cel al punerii lor în uz prin intermediul altor subiecți beneficiari de folosință, numiți locatari. Deci, aceasta este principala deosebire, dar și trăsătură specifică ce desparte contractul de locațiune propriu-zis de cel încheiat în condiții speciale, examinat de noi în compartimentul raporturilor speciale de locațiune.

Așadar, un contract de locațiune poate da naștere unui raport special de locațiune, atunci când el este încheiat și executat în condiții specifice, obiectul contractului este un bun ce aparține unei autorități publice, respectiv, una din părți la contract fiind o autoritate publică.

De altfel, pentru o mai bună gestiune a categoriilor de bunuri menționate, pe lângă normele generale conținute în Codul civil, suplimentar, după anul 2008 legiuitorul a consacrat un

cadru special de reglementare a relațiilor de locațiune desfășurate în privința bunurilor proprietate a statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale neutilizate, fiind adoptat, în acest sens, Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate²⁸⁵. Cu toate acestea, deși avem un cadru specific de reglementare de mai bine de 16 ani, există un interes sporit al statului în valorificarea patrimoniului său, dar și al potențialilor beneficiari/locatari, doctrina nu s-a prea grăbit să cerceteze impactul legislației în domeniu asupra acestor categorii speciale de relații.

Considerând cele enunțate, am decis să recurgem la investigarea științifică, dar și cea practică a raportului de locațiune constituit și desfășurat în condiții specifice, într-un compartiment aparte, încercând a arăta specialitatea lui, precum și a identifica principalele deficiențe. Vorbim despre deficiențe, deoarece practica raportează anumite probleme, fapt ce îi determină pe mulți doritori de a închiria aceste spații să mai cugeteze, prin urmare, să caute alternative, iar în final să aleagă intrarea în raporturi juridice de locațiune cu particularii.

Astfel, dacă tot am demarat cu aspectul practic, majoritatea subiecților renunță să închirieze bunurile neutilizate ale statului din cauza costurilor mari ale chiriei, procedurilor sofisticate și birocratice de selectare a potențialilor locatari, condițiilor specifice de înregistrare a contractelor, la care se mai adugă și obligativitatea plății impozitului imobiliar pentru aceste bunuri. Or, în temeiul pct. 18) alin. (2) din Regulament, se impune ca în contractele de locațiune ale bunurilor autorităților/instituțiile publice la autogestiune să stipulze *obligația locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare*, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatorilor privind valoarea acestora.

În contextul dat, sesizează corect doctrina autohtonă, cu care suntem pe deplin de acord, că reticența din partea potențialilor locatari se datorează procedurii costisitoare de participare la licitație, prețul normativ al chiriei este exagerat de mare, chiar comparativ cu unele bunuri ale particularilor, la care se mai adaugă și povara fiscală în sarcina lor²⁸⁶.

Acestea fiind, inițial, arătate, sugerăm legiuitorului ***reducerea din proceduri, în special excluderea licitației și scutirea locatarilor bunurilor publice neutilizate, de impozitul imobiliar pentru terenurile aferente spațiului închiriat.***

Și totuși, în textul ce urmează, vom încerca să demonstrăm specialitatea raportului de locațiune a bunurilor publice neutilizate, ținând seama de specificul reglementărilor în materie de

²⁸⁵ Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. În: Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.

²⁸⁶ ARDELEAN, G., IVANOV, O. *Particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice* Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI, nr. 17/2023, ISSN 1857-0976.

încheiere, executare și încetare a contractului de locațiune ce are ca obiect un bun neutilizat ce aparține autorităților publice de orice nivel.

În ce privește categoria bunurilor ce face obiectul contractului în discuție, considerăm că acestea sunt toate bunurile domeniului privat al statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale, odată ce legiuitorul nu se referă doar la bunurile domeniului public. Or, la pct. 2) din Regulament²⁸⁷, legiuitorul vorbește despre bunurile aflate în gestiunea întreprinderilor de stat/municipale, bunurile aflate în gestiunea autorităților/instituțiilor publice la autogestiune, bunurile neutilizate ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public.

Cu toate acestea, după cum se mai susține în literatura de specialitate, din categoria bunurilor domeniului public, considerăm că pot fi date în locațiune doar bunurile domeniului public de interes public nu și cele de utilitate publică, deoarece cele din urmă după natura lor nu admit restricționarea accesului la ele, respectiv, nici locatarul nu ar putea să ceară acest lucru, fapt care poate crea serioase impedimente în activitatea pentru care urmează a fi închiriate²⁸⁸. De altfel, potrivit art. 471 alin. (2) din Codul civil, bunurile de interes public sunt acele bunuri care implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate.

Raportul de locațiune examinat mai este unul special, deoarece și subiecții contractului care îl formează sunt speciali, cel puțin, în partea locatorului, deoarece la pct.11) din Regulament se spune expres că dreptul de locator se exercită de societatea comercială în proprietatea căreia se află bunurile sau se atribuie întreprinderilor, autorităților/instituțiilor publice la autogestiune sau societăților comerciale în gestiunea cărora se află bunurile ce se dau în locațiune, dacă Guvernul sau consiliul local nu decide altfel. Același lucru îl deducem și din pct. 10) al Regulamentului, unde se menționează că bunurile aflate în gestiunea autorităților/instituțiilor bugetare pot fi date în locațiune cu *acordul autorității în administrarea căreia se află instituția*.

În ce privește statutul de locator, autorii Gr. Ardelean și O. Ivanov, pe bună dreptate susțin că statutul de parte/locator la contractul de locațiune l-ar putea avea și altcineva decât gestionarii bunurilor publice, și anume, proprietarul bunului. În argumentarea poziției lor, autorii susțin ideea că „în toate contractele translativ de posesie și folosință, transmitătorul este parte a contractului. În acest caz, autoritatea în a cărei gestiune se află bunul poate avea doar calitate de

²⁸⁷ Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.

²⁸⁸ 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.

mandatar la încheierea contractului. În caz contrar, cine va răspunde pentru neexecutarea condițiilor contractului, cine devine proprietarul fructelor (chiriei) generate de bun etc.”²⁸⁹.

De aceeași părere suntem și noi, considerând că doar în funcție de categoria bunului, valoarea sa, parametri etc., calitatea de locator să o poată avea și persoanele juridice de drept privat care dețin bunuri publice (cazul întreprinderilor de stat), dar și acestea să întrunească anumite condiții în privința cuantumului capitalului social din contul cărora să poată fi garantată răspunderea patrimonială.

Specialitatea raportului de locațiune asupra bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice este dictată și de termenul contractului prin care se constituie, acesta fiind maxim un an de zile, iar în cazul „bunurile imobile ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public din cadrul parcului industrial, termenul contractului nu poate depăși termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial”²⁹⁰.

Prețul contractului de locațiune nu prezintă mari particularități decât în privința modului de stabilire de care, în fapt, se ocupă comisia de licitație ținând cont de propunerile organelor de conducere ale locatorului, dar nu va fi mai mică decât cuantumul minim al chiriei stabilit conform prevederilor legii bugetului de stat pe anul respectiv.

Ce e drept, în redacția Regulamentului de până la 23.03.2024 era prevăzut și modul de repartizare a mijloacelor financiare obținute din locațiunea activelor neutilizate. Astfel, potrivit normei de la fostul art. 23, actualmente abrogat²⁹¹, mijloacele bănești încasate din locațiunea bunurilor neutilizate, după acoperirea cheltuielilor aferente locațiunii lor, erau folosite la plata restanțelor întreprinderii față de bugetul public național și a restanțelor la plata salariilor. Mijloacele financiare rămase după efectuarea acestor plăți se investesc în dezvoltarea întreprinderii, la decizia consiliului ei. Însă nu aceasta era problema, ci cea a faptului că această posibilitate se dădea tuturor locatarilor, cu excepția autorităților/instituțiilor bugetare, ceea ce după noi, nu este corect. Or, în cazul dat, instituțiile bugetare, în special cele din domeniul educației nu vor manifesta niciun interes față de darea în locațiune a bunurilor neutilizate.

Cu toate acestea, în mod derogatoriu, unele universități din țară au stabilit prin Regulamente proprii posibilitatea investirii surselor financiare obținute din contracte de

²⁸⁹ ARDELEAN, G., IVANOV, O. *Particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice* Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI, nr. 17/2023, ISSN 1857-0976.

²⁹⁰ Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, nr. 483 din 29-03-2008. În: Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.

²⁹¹ Hotărârea Guvernului, cu privire la aprobarea modificărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului (privind administrarea proprietății publice), Nr. 68 din 31-01-2024 Publicat: În Monitorul Oficial Nr. 79-82 din 23-02-2024.

locațiune, în dezvoltarea lor. Este cazul Universității Agrare de Stat din Republica Moldova²⁹² și Universității de Stat din Moldova²⁹³.

Procedura alegerii locatarului pentru a contracta este și ea una specială, având în vedere că potrivit pct. 13) din Regulament, selectarea locatarilor se efectuează prin organizarea de licitații „cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de Guvern.

Dacă în varianta veche a Regulamentului (art. 24, actualmente abrogat) întreprinderea era în drept să înceapă negocierile directe până la solicitarea acordului de dare în locațiune, actualmente această procedură nu este admisă, fiind ales în calitate de locatar doar cel ce câștigă licitația. De fapt, cu această simplificare suntem și noi de acord, deoarece anterior procedura negocierii directe genera un volum mare de lucru, dar mai solicita și mult timp, respectiv, se târăgăna procedura.

În ce privește încetarea contractului de locațiune, nu identificăm anumite condiții speciale, unicul aspect fiind menționat cel cu privire la faptul că la încetarea contractului de locațiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare. Cu toate acestea, suntem de acord cu opinia unor autori autohtoni care susțin că „era binevenită stipularea unor detalii cu privire la condițiile încetării contractului, dar și a unor priorități oferite locatarilor în fața noilor pretendenți la închirierea ulterioară a bunului”.

Cea din urmă chestiune pe care insistăm a o pune în discuție este cea a răspunderii părților pentru executarea necorespunzătoare a condițiilor contractului de locațiune ce are ca obiect bunurile neutilizate ce aparțin autorităților publice. Or, Regulamentul nu conține reglementări care ar concretiza formele răspunderii aplicabile față de subiecții și autoritățile responsabile de încheierea și urmărirea executării corespunzătoare, ceea ce s-ar cere. Spunem aceasta, deoarece, pe lângă răspunderea civilă contractuală pe care o vor suporta părțile, cele cu statut de locator sau, în principal, cele ce au participat la încheierea contractelor de locațiune, ar trebui să răspundă contravențional sau penal după caz, de ce nu și disciplinar, fapt care trebuia să fie prevăzut în conținutul Regulamentului. De altfel, despre necesitatea responsabilizării autorităților care transmit bunuri publice neutilizate, vorbesc și alți autori, atunci când susțin că în practica judiciară sunt întâlnite un număr mare de litigii în care sunt implicate autoritățile

²⁹² Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune/arendă a activelor neutilizate. Aprobabil prin decizia Senatul UASM, proces-verbal nr. 3 din 18 decembrie 2015.

²⁹³ Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a bunurilor instituției publice Universitatea de Stat din Moldova. Aprobabil prin decizia Senatul USM, proces-verbal nr. 12 din 25 iunie 2021.

publice locale cu privire la modul de transmitere în locațiune/arendă a bunurilor din domeniul public²⁹⁴.

Mai mult, nu există un organ care să fie împuternicit cu atribuții în supravegherea executării contractelor de locațiune ce au ca obiect activele neutilizate, iar aici atribuțiile Agenției Proprietății Publice s-ar potrivi cu cele invocate de noi.

În contextul dat, *recomandăm completarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate cu un ultim Capitol IV, care să fie intitulat: „Responsabilități în vederea executării dispozițiilor prezentului Regulament”.*

23. Atribuțiile de supraveghere a modului de încheiere și executare a contractelor de locațiune ce au ca obiect bunurile neutilizate sunt puse în sarcina Agenției Proprietății Publice.

24. Persoanele care au participat la încheierea contractelor de locațiune poartă răspundere civilă, contravențional sau penal, în cazul în care au prejudiciat interesele patrimoniale ale autorităților/instituțiilor publice ce au transmis în locațiune activele neutilizate.

4.3. Concluzii la Capitolul 4

Cercetarea varietăților contractului de locațiune se impune în contextul diversității raporturilor civile ce vizează folosirea bunurilor altuia, determinate de categoria și destinația acestora (arenda), de consecutivitatea folosirii și regulile distincte ale dobândirii dreptului de proprietate asupra obiectului locațiunii (leasingul), precum și de interesul public urmărit prin transmiterea în locațiune a unor lucrări și servicii publice (concesiunea). Mai mult, studiul în acest compartiment al lucrării acoperă și segmentul raporturilor speciale de locațiune, caracterizate de specificul unor interese satisfăcute prin asigurarea cu locuințe a diferitelor categorii de funcționari în timpul îndeplinirii atribuțiilor de servicii, dar și a unui cerc extins de subiecți care exercită folosința bunurilor ce nu le aparțin cu drept de proprietate în anumite perioade de dezvoltare a carierei lor (studenți, funcționari din domeniul securității naționale, personal diplomatic ș.a.).

Astfel, studiul realizat asupra categoriilor particulare de raporturi ale locațiunii ne permite să tragem următoarele concluzii relevante:

1. Doctrina, mediul academic, personalul științifico-didactic, dar și subiecții cu atribuții în domeniul aplicării legii, nu fac distincție între varietățile contractului de locațiune și

²⁹⁴ GUIGOV, Alexandru, MEGHEREA, Snejana. *Aspecte cu privire la darea în locațiune a bunurilor domeniului public de către administrația publică locală*. În: Materiale conferinței științifico-practice internaționale cu genericul: Contribuția tinerilor cercetătorilor la dezvoltarea administrației publice, Chișinău, 2015, p. 251.

raporturile speciale de locațiune, în timp ce legiuitorul le reglementează prin acte normative speciale

2. Odată cu modernizarea Codului civil, stilul de structurare a normelor ce reglementează varietățile locațiunii este influențat de ideea concentrării acestora în conținutul Codului. Prin urmare, Legea cu privire la arenda în agricultură, după încorporarea unei părți impunătoare din aceasta în conținutul Codului civil, este abrogată. În schimb, alte legi ce privesc varietățile locațiunii (leasingul și concesiunea) rămân în vigoare, fiind racordate la cele mai noi reglementări ale legislației Uniunii Europene.

3. Problema de incapacitate a statului în a oferi locuințe de serviciu unor categorii de funcționari publici (judecători, militari, polițiști) obține o soluție vremelnică prin aprobarea Regulamentelor ce prevăd modul de compensare a plății pentru închirierea de către aceștia a spațiului locativ, fapt prin care se denaturează esența unor raporturi speciale de locațiune, riscând să dispară în deceniul următor.

4. Legile speciale ce reglementează unele raporturi de locațiune, dar și cele ce vizează transmiterea în locațiune a bunurilor aflate în gestiunea autorităților publice conțin norme contradictorii conceptului general al locațiunii, iar o mare parte dintre ele nu transpun cadrul normativ al Uniunii Europene.

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Finalitatea studiului realizat în oricare materie se prezintă în formă sistematizată în conținutul unor concluzii generale ce afirmă despre spectrul larg al cercetării într-o manieră concisă. Este și cazul cercetării realizate pe segmentul reglementării raporturilor de locațiune, unde principalele concluzii ne-au determinat să concentrăm studiul întru obținerea următoarelor rezultate științifico-practice:

- studierea doctrinei pe segmentul cercetării esenței juridice a contractului de locațiune în mod corelat cu celelalte varietăți ale raportului de locațiune;
- analiza conceptelor actuale ce stau la baza reglementării instituției locațiunii, precum și argumentarea rațiunilor, și avantajelor ce determină reconsiderarea acestora;
- realizarea studiului comparat al legislației altor state în partea ce reglementează raporturile de locațiune, dar și varietățile acesteia;
- soluționarea unor divergențe de reglementare și aplicarea legii în domeniul constituirii și executării raporturilor speciale de locațiune;
- consolidarea mecanismului de garantare a drepturilor și libertăților fundamentale ale părților la raportul de locațiune prin îmbunătățirea gradului de reglementare;
- elaborarea unor recomandări care prezintă soluții reale, dar și incită la discuții ulterioare în cadrul doctrinei naționale pe segmentul cercetării instituției locațiunii.

De asemenea, în cadrul prezentului studiu, am reușit să ajungem la următoarele **concluzii generale**:

1. În context general, doctrina națională, deși se expune prin cercetare asupra reglementărilor în materie de locațiune, totuși se caracterizează a fi una insuficientă și limitată la studii superficiale, ocazionate de scrierea materialului didactic sau unele articole științifice ce abordează în mod separat, tematici înguste ale domeniului, fiind controversate sau influențate de ideologiile legislative ale statelor fostului lagăr socialist. În schimb, doctrina internațională din spațiul european dispune de studii complexe, de o mare diversitate de polemici, opinii și dezbateri în materia cercetării raporturilor de locațiune în toată varietatea lor.

2. Cadrul legislativ național, deși după anul 2019 reflectă o pronunțată transpunere a legislației europene, totuși mai păstrează unele caracteristici inițiale specifice și statelor CSI, pe când legislația europeană, dar și cea din zona Asiei Centrale, se caracterizează printr-o mai mare flexibilitate a raporturilor de locațiune, făcând posibilă atât garantarea interesului economico-financiar, cât și cel social-locativ al unei categorii extinse de subiecți.

3. Examinarea evoluției reglementărilor în materie de locațiune indică asupra unei geneze timpurii, fiind determinate de necesitatea acoperirii juridice a relațiilor constituite cu ocazia folosirii bunului altuia, valorificării surplusului de bunuri sau în scopul obținerii unor surse permanente de venit. De la preluarea primelor concepte din conținutul dreptului privat roman, iar ulterior, completarea lor cu influențe ale legislației civile franceze, continuate de unele modernizări în stilul propriilor năzuințe ale fiecărui stat, dar și de condițiile impuse de ideologia Uniunii Europene, legislația actuală în domeniul de referință, se califică a fi una relativ eficientă.

4. Studiul realizat pe segmentul constituirii și executării contractului de locațiune scoate în evidență particularitățile încheierii, executării și încetării contractului de locațiune, precum și statutul diferitor categorii de subiecți ce pot avea calitatea de parte la contract. Spre deosebire de alte contracte, cercul subiecților ce pot dobândi calitate de parte la contract este mult mai extins, iar volumul obligațiilor este destul de mare, fiind influențat de diversitatea intereselor ce se cer a fi garantate locatarului.

5. Condițiile de prelungire a raportului de locațiune după încetarea lui este specific în comparație cu alte raporturi juridico-civile, însă nu este corelat perfect cu specificul altor raporturi de locațiune ce constituie varietăți sau raporturi speciale ale locațiunii. Prin urmare, legiuitorul admite anumite încheitări în condițiile în care nu limitează termenul noului contract la termenul contractului inițial încheiat, așa cum se procedează în cazul contractului de arendă, fapt ce indică asupra unei contradicții cu conceptul promovat de legislația civilă europeană.

6. Doctrina națională nu face distincție între varietățile contractului de locațiune și raporturile speciale de locațiune, în timp ce legiuitorul le reglementează prin acte normative speciale, așa cum procedează și în cazul unor varietăți ale locațiunii (leasingul și concesiunea).

7. O problemă aparte, specifică Republicii Moldova, este cea a incapacității statului în a oferi locuințe de serviciu funcționarilor publici cu statut special, fapt ce a determinat a se recurge la alternative care, din păcate, riscă să denaturează esența unor raporturi speciale de locațiune. În același timp, legile speciale ce reglementează modul de închiriere a bunurilor, aflate în gestiunea autorităților publice, conțin norme contradictorii conceptului general al locațiunii, fără a transpune și cadrul normativ al Uniunii Europene.

Soluții la toate aceste probleme identificate, încercăm să oferim prin următoarele recomandări, divizate în plan teoretico-conceptual, legislativ și al organizării și supravegherii modului de executare a raporturilor de locațiune, în ordinea ce urmează:

La nivel teoretico-conceptual

1. Definirea contractului de locațiune într-o formulă mai simplistă, în sensul aceluia **contract în baza căruia locatorul se obligă să transmită locatarului un bun spre folosință temporară contra unui cost, denumit chirie.**

2. Tratarea diferită a efectelor neexecutării de cele ale executării necorespunzătoare a contractului de locațiune, dar și stabilirea sancțiunilor distincte pentru cele două tipuri de neconformare a locatorului, și anume:

Neexecutarea obligației de predare (*refuzul sau abținerea de la transmiterea bunului*), ar putea genera următoarele efecte, sancțiuni (drepturi ale locatarului), puse la dispoziția locatarului, din care să aleagă aplicarea uneia, principală (repararea prejudiciului²⁹⁵), însoțită de alta complementară ce ar consta în:

- *Refuzul de a plăti chirie până în momentul predării bunului;*
- *Silirea locatorului la predarea bunului, prin a recurge la forța coercitivă a statului;*
- *Rezoluțiunea contractului de locațiune.*

În cazul executării necorespunzătoare (predării bunului cu întârziere):

- *Să pretindă reducerea chiriei, proporțional cu durata pentru care a fost lipsit de folosința bunului.*
- *Rezoluțiunea contractului de locațiune.*

La nivel legislativ, recomandăm:

1. Introducerea în conținutul Codului civil a unei norme (1252¹) cu următorul text: Unul dintre coproprietari poate încheia contractul de locațiune fără acordul celorlalți coproprietari, dacă prin acesta nu le-au fost lezate interesele, având dreptul la parte din chirie în mărime corespunzătoare cotei-părți deținute.

2. Includerea în compartimentul contractului de locațiune a unei norme care să prevadă esența obligației locatorului de predare a bunului în care să menționeze în primul alineat că: *bunul urmează a fi transmis împreună cu toate accesoriile sale, în starea corespunzătoare folosirii potrivit destinației lui*, iar în alineatul următor că: *în raporturile de locațiune, în materia predării bunului sunt aplicabile regulile comune raporturilor de proprietate* (art. 511, art.1109, art. 1115, art. 1169 CC).

²⁹⁵ Prejudiciul suferit prin neexecutarea obligației de predare a bunului în cadrul raportului de locațiune s-ar referi la cheltuielile pe care locatarul urma să nu le suporte dacă avea bunul în posesie și folosință, (din această cauză a achitat pentru prestarea unui serviciu de transport comandat în pripă la un preț neavantajos; a închiriat o cameră în hotel la un preț dublu în comparație cu cel ce urma a fi plătit în condițiile transmiterii la timp a spațiului locativ închiriat etc.).

3. Completarea art. 1254 al Codului civil după cum urmează: *locatorul garantează contra viciului material sau juridic, chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului, inclusiv în cazurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică.*

În cazul în care la momentul încheierii contractului de locațiune, proprietarul cunoștea despre includerea imobilului în categoria bunurilor de utilitate publică, respectiv, despre ulterioara expropriere, acesta va fi obligat la repararea prejudiciului cauzat locatarului.

4. Redenumirea art. 1277 CC din „efectele exproprierii bunului închiriat” în „efectele exproprierii asupra executării contractului de locațiune”.

5. Reformularea textului de la art. 15 alin. (2) din Legea nr. 488/1999 în următoarea variantă: *despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale, precum și a altor beneficiari de folosință*, respectiv, alin. (4) în următoarea variantă: se menționează că, *experții vor determina despăgubirile ce se cuvin proprietarului, separat de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale sau a altor beneficiari de folosință.*

6. Completarea normei de la art. 19 alin. 1 din Legea nr. 488/199 cu sintagma „.....iar locatarul anterior exproprierii va avea drept de preemțiune la încheierea contractului de sublocațiune”.

7. Completarea art. 1278 din Codul civil al RM cu alin. (2) care va avea următorul text: *„la decesul locatorului, în cazul contractelor de locațiune încheiate pe perioadă nedeterminată, moștenitororii acestuia pot cere încetarea contractului în decurs de 3 luni de la data obținerii certificatului de moștenitor”.*

8. Modificarea textului de la art. 1280 a Codului civil în textul ce urmează: *Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pentru o perioadă nedeterminată, însă nu mai mare de cea prevăzută în contract.*

9. Revizuirea textului de la art. 25 alin. (3), fraza I din Legea nr. 75/2015, prin atribuirea următorului conținut: *Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale, cu excepția cazurilor în care se demonstrează lipsa de necesitate a lor, confirmată de Guvern. Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele, precum și darea lor în gestiunea companiilor imobiliare private.*

10. Revizuirea textului noțiunii date la art. 4 din Legea nr. 75/2015 în următoarea variantă: *locuință de manevră este locuința destinată cazării temporare a persoanelor ale căror*

locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor ***intern strămutate în timpul stării de urgență, de asediu și de război*** naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale.

11. În tot textul Legii cu privire de locuințe, urmează a fi exclusă sintagma „de locațiune” în compartimentele ce reglementează regimul juridic al contractelor prin care se constituie raporturile speciale ale folosinței locuințelor de serviciu, de protocol, precum și cele de cazare a studenților în cămine.

12. Având în vedere că titlul oneros nu se impune în fața tuturor raporturilor speciale de locațiune, considerăm necesar de a se veni cu unele concretizări chiar în textul art. 3 din Legea nr. 75/2015, acolo unde se menționează sfera raporturilor reglementate de prezenta lege.

În acest sens propunem completarea textului de la lit. h) art. 3 din Legea nr. 75/2015 după cum urmează: ***achitarea plății pentru folosirea locuinței, cu excepția cazurilor de repartizare gratuită pentru anumite categorii de beneficiari, precum și pentru serviciile comunale și necomunale prestate.***

13. În vederea încurajării intenției de a recurge la închirierea bunurilor publice neutilizate, sugerăm legiuitorului reducerea din proceduri, în special excluderea licitației și scutirea locatarilor de impozitul imobiliar pentru terenurile aferente spațiului închiriat.

14. Completarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate cu un ultim Capitol IV, care să fie intitulat: „Responsabilități în vederea executării dispozițiilor prezentului Regulament” și să conțină următoarele norme:

23. *Atribuțiile de supraveghere a modului de încheiere și executare a contractelor de locațiune ce au ca obiect bunurile neutilizate sunt puse în sarcina Agenției Proprietății Publice.*

24. *Persoanele care au participat la încheierea contractelor de locațiune poartă răspundere civilă, contravențional sau penal, în cazul în care au prejudiciat interesele patrimoniale ale autorităților/instituțiilor publice ce au transmis în locațiune activele neutilizate.*

15. Excluderea sintagmei „construcții hidrografice” din textul normei de la alin. (2) art. 1288 CC.

16. Completarea textului de la alin. (2) art. 1288 al Codului civil cu sintagma „și alte bunuri utilizate în activitatea agricolă”.

17. Excluderea art. 1290; alin. (3) al art. 1305; alin. (1) al art. 1307 din Codul civil, iar alin. (2) al art. 1289 să fie modificat în următoarea redacție: „Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de posesie și folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște și poate fi exercitat din momentul semnării contractului de arendă”.

18. Completarea normei de la alin. (1) art. 1295 CC după cum urmează: *„Arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, **cu excepția cazurilor de poluare a terenului**, și să obțină informația necesară”*.

19. Completarea textului de la lit. a) alin. (3) a art. 1295 CC cu sintagma: *„nu a adus degradări terenului sau altor componente de mediu legate de terenul dat în arendă”*.

20. Completarea normei de la alin. (1) art. 1301 CC cu următorul text: *„Dreptul la subvenționare din partea statului pentru pagubele produse de calamități naturale urmează a fi exercitat de fiecare parte a contractului în funcție de interesul afectat, în ordinea stabilită prin acte normative speciale adoptate în acest sens de autoritățile competente”*.

21. Revizuirea Titlului art. 1308 CC și celui al Secțiunii a 6-a din Capitolul IX ale Codului civil în următoarea variantă: *Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate **privată** a statului sau a unității administrativ-teritoriale*.

22. Reformularea textului alin. (1) art. 1309 CC în următoarea redacție: *„Prețul contractului de arendă a bunurilor, altele decât terenurile agricole, se stabilește în mod liber de către părți, iar în caz de divergență, să recurgă la formula de calcul stabilită de către Guvern”*.

23. Concretizare textului de la alin. (2) art. 1326 CC, în următoarea variantă: *„De asemenea, locatarul poate exercita opțiunea de dobândire a proprietății și după rezoluțiunea leasingului, și doar în urma unei notificări făcută față de locator în interiorul perioadei de 30 de zile de la data încetării contractului”*.

În planul organizării și supravegherii modului de executare a raporturilor de locațiune propunem:

1. Crearea unei structuri responsabile de supravegherea executării raporturilor de locațiune și garantării drepturilor consumatorilor de servicii locative. În acest scop, urmează a fi creată o platformă care să conțină lista locatarilor autorizați să transmită în locațiune spațiu locativ, iar pentru a se regăsi în această listă, eventualii locatori ar urma să treacă o procedură de verificare a spațiului care va constitui pe viitor obiectul raporturilor de locațiune. În cadrul verificării, inspectorii vor ține cont de corespunderea spațiului cu destinația sa, cu parametrii tehnici, sanitar, de siguranță în construcții etc. Tot în competența structurii menționate (o eventuală Agenție de supraveghere a executării raporturilor de locațiune) să intre atribuțiile de supraveghere a bunei execuții, de garantare a plății chiriei, de mediere a litigiilor, de clasare a

locatorilor după calitatea executării contractelor, de intermediere a contractelor, dar și alte activități care ar garanta siguranța consumatorilor de servicii pe piața imobiliară.

Sugestii privind potențialele direcții de cercetare asociate temei abordate:

- Modalități juridice distincte de responsabilizare a părților la raportul de locațiune.
- Particularitatea locațiunii bunurilor publice neutilizate.
- Reglementarea raporturilor speciale de locațiune.
- Temeiurile încetării raporturilor de locațiune.
- Locațiunea bunurilor necorporale.
- Procedura examinării litigiilor în raporturile de locațiune.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU, I. *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*. Cluj-Napoca, 1984. 283 p. ISBN 22673038.
2. ALEXANDRESCO, D. *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român*. București: Atelierele Grafice Socec & Co SA, 1910.
3. ARAMĂ, E. *Istoria dreptului românesc*. Reclama: Chișinău, 1998. 204 p. ISBN 9975-932-48-7.
4. ARDELEAN, G. *Comparația reglementării contractului de locațiune după codul civil al Republicii Moldova și cel al României*. În: Revista română Universul Juridic, București, nr. 2/2022. ISSN 2393-3445.
5. ARDELEAN, G., IVANOV, O. *Particularitatea locațiunii bunurilor neutilizate ce aparțin autorităților publice*. În: Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI, nr. 17/2023. ISSN 1857-0976.
6. ARDELEAN, G. *Conceptul terminologic al intitulării raporturilor de locațiune*. În: Revista Națională de Drept, Chișinău, nr. 1/2022, pp. 5-16. ISSN 1811-0770.
7. ARDELEAN, G. *Contractul de donație*. Chișinău: Cartea militară, 2019. 156 p. ISBN 978-9975-3163-9-2.
8. ARDELEAN, G. *Delimitarea contractului de locațiune de alte raporturi contractuale asemănătoare*. În: Revista Națională de Drept, Chișinău, nr. 4(246)/2021. pp. 138-146. ISSN 1811-0770.
9. ARDELEAN, G. *Discuții cu privire la natura juridică a contractului de locațiune*. În: Legea și viața, Chișinău, nr. 01-02(361-362)2022. pp. 50-56. ISSN 181-309x.
10. ARDELEAN, G. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*. Chișinău: Cartea militară, 2020. 460 p. ISBN 978-9975-3366-3-5.
11. ARDELEAN, G. *Dreptul de suprafață în concepția Codului civil modernizat al Republicii Moldova (în vigoare din 1 martie 2019)*. În: Revista Națională de Drept, Chișinău, nr. 7-9 (237-239). pp. 37-49. ISSN 1811-0770
12. ARDELEAN, G. *Posibile dificultăți generate de modul reglementării condițiilor de prelungire tacită a contractului de locațiune*. În: Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI al Republicii Moldova. nr.16/2022. pp. 132-140. ISSN 1857-0976.
13. ARDELEAN, G., BELECCIU, Șt. *Tendențe ale reconsiderării conceptului de reglementare a contractului de donație în legislația Republicii Moldova*. În: Acta Universitatis George Bacovia. Juridica, Bacău, nr.2/2018. pp. 61-485. ISSN 2285-0171.

14. ARDELEAN G., PÎNZARI, I. *Condițiile de validitate ale contractului de donație în versiunea Codului civil modernizat (în vigoare de la 1 martie 2019)*. În: *Analele științifice ale Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI*, nr. 10/2019. pp. 10-29. ISSN 1857-0976.
15. ARGELICH, C.C. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: *SLHR*, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.
16. AVRAM, Iulian. *Contractele de concesiune*. București: Rosetti, 2003. 240 p. ISBN 973-8378-37-0.
17. AZEMA, G. *Baux d'habitation. Droit commun - loi de 1948*. Paris: HLM, 1996. 232 p. 978-2714430588.
18. BELEIU, Gh. *Drept civil român*. București, 1995. 599 p. ISBN 9789738584754.
19. BELU, MAGDO, M. *Contractul de arendare în viziunea legii*. În: *Revista de drept comercial*, 2004, nr. 11. pp. 57. ISSN 2668-6872
20. BENABENT, A. *Droit civil. Les contracts speciaux civils et commerciaux*. Paris, 1998. 704 p. 978-2275042404.
21. BLOȘENCO, A. *Drept civil. Partea specială*. Chișinău: Cartdidact, 2003. 280 p. ISBN 978-606-18-0687-4.
22. BOROI, G., ANGHELESCU C.A., NAZAT B. *Curs de drept civil. Drepturi reale principale*. București, 2013. 457 pp. ISBN 978-606-678-796-3.
23. BOROI, G. *Drept civil. Partea generală. Persoanele*. București: Hamangiu, 2008. 425 p. ISBN 978-606-522-891-7.
24. CALOTĂ, P.A. *Contractul de concesiune - izvor al dreptului real de concesiune*. În: *Revista română de științe Juridice*, p. 61. [online]. Disponibil. ISSN 1454-3699. [citât 10.04.2024]. Disponibil: <https://drept.ucv.ro/RSJ/images/articole/2007/RSJ2/007Ponea.pdf>.
25. Case of Affaire di Marco c. ITALIE (*Requête no. 32521/05*) STRASBOURG [online]. 26 april 2011. [citât 12.08.2023]. Online. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5>.
26. Case of Bruncrona v. Finland (*Application no. 41673/98*) STRASBOURG 16 November 2004. [online]. [citât 12.08.2023].Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22>.
27. Case of Stretch v. the United Kingdom (*Application no.44277/98*) STRASBOURG 24 June 2003. [online] [citât 12.08.2023]. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22>.
28. CAZACU, O. *Ineficacitatea actului juridic*. [online]. [citât 21.09.2023].Disponibil: <https://animus.md/adnotari/328/>.

29. CAZACU, V. *Considerații privind obligațiile locatorului în contractul de locațiune*. online p. 219. [online]. [citat: 04.2025]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file.
30. CAZUL OLARU ȘI ALȚII c. MOLDOVEI (*Cererile nr. 476/07, 22539/05, 179/08 și 1316/07*). HOTĂRÂRE STRASBOURG din 28 Iulie 2009.
31. Centrul de Investigații Strategice și Reforme. Costurile conflictului transnistrean și beneficiile soluționării lui. [online]. Chișinău 2009. [citat 04.2025].Disponibil: <http://www.cisr-md.org/pdf/Report%20ROM%20Master%20Draft%20vEG.pdf>.
32. CHELARU, E. *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*. București: ALL Beck, 2000. 233 p. ISBN 973-9435-97-1.
33. CHIBAC, G. ROBU, O. BRUMĂ, S., CHIBAC, N. *Drept civil. Contracte și succesiuni*. Chișinău: USM, 2019. 427 p. ISBN 978-9975-53-356-0.
34. CHIBAC, Gh., BĂIEȘU, A., ROTARI, A., EFRIM, O. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Cartier, 2005. 688 p. ISBN 9975-79-327-4
35. CHIBAC, Gh., MALANCIUC, I. *Dreptul de locațiune (arendă)*. Material didactic pentru studenții facultății de drept. Chișinău: USM, 2004. 83 p. ISBN 978-9975-70-920-0
36. CHIRIAC, L. *Activitatea autorităților administrației publice*. Cluj-Napoca: Hamangiu, 2011. 239 p. ISBN. 978-606-522-571-8.
37. CHIRICĂ, S., MITAN, M. *Noutăți privind materia contractului de locațiune în viziunea noului Cod Civil*. [online]. [citat 11.02.2023]. Disponibil: https://www.schoenherr.rs/uploads/tx_news.
38. CIMIL, D. *Analiza juridico-civilă a noilor reglementări în domeniul leasingului în Republica Moldova*. În: Revista Națională de Drept, 2004, nr.6. ISSN 1811-0770
39. CIMIL, D., BEJAN, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: Grafema Libris, 2014 p. 160. 370 p. ISBN 978-973-127-870-4.
40. CIUCĂ, V.M. *Drept roman: Suport Curs, anul I, Semestrul II*. București, 2009, p. 100. 319 p. ISBN 973-683 -139-6.
41. CLOCOTICI, D., GHEORGHIU, Gh. *Contractul de leasing. Caractere specifice*. În: Revista de Drept Constituțional. nr. 7-8/1997 p. 51. ISSN 2457-8754.
42. SCHIAU, I. *Curs de drept comercial*. București: Rosetti, 2004, p. 353-354. 288 p. ISBN 973-837-8-621.
43. Codice Civile Italiano. Testo del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 aggiornato con le modifiche apportate, da ultimo, dalla Legge n. 41/2023.

44. Codul apelor nr. 1532-XII din 22 iunie 1993. În: Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1993, nr. 10, art. 287. abrogat.
45. 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.
46. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, republicată. În: Monitorul Oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.
47. Codul civil german în varianta publicată la 2 ianuarie 2002 (BGBI. I p. 42, 2909; 2003 I p. 738), modificat ultima dată prin articolul 1 din legea din 14 martie 2023 (BGBI. 2023 I nr. 72). [online]. Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>. [citât 01.09.2024].
48. Codul funciar al Republicii Moldova, nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial Nr. 93-95 din 07.03.2024.
49. COMELLES, Cristina Argelich. *La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*. În: SLHR, núm. 25, Junio (2017) Madrid. ISSN 1699-5317.
50. CRĂCIUN, N. *Liberalitățile în noul Cod civil*. Teza de doctorat. București 2013.
51. CUZNEȚOV, Al. *Conceptualizarea contractului comercial de concesiune*. În: Revista Națională de Drept, nr. 1/2017, p. 32. ISSN 1811-0770.
52. Das deutsche Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22. Februar 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 51). [online]. [citât 03.12.2024]. Disponibil: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.
53. DEAK, Fr. *Tratat de drept succesoral*. București: Lumina Lex, 1998, p. 78.305 p. ISBN 9786063904295.
54. Decizia C.S.J. Bihor (România) nr. 876 din 12 februarie 2002. [online]. [citât 12.10.2024]. Disponibil: www.scj.ro.
55. Decizia civilă nr. 429 din 16 mai 2023 a Tribunalului Brașov. [online]. [citât 14.04.2024]. Disponibil: https://portal.just.ro/62/SitePages/acasa_default.aspx.
56. Decizia Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 27.12.2019 pe Dosarul nr.2ra-421/2019.
57. Decizia Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție din 31.07.2020 pe Dosarul nr. 3ra-4/20. [online]. [citât 14.04.2024]. Disponibil: https://jurisprudenta.csj.md/search_col_civil.php?id=57543.
58. Decizia Judecătorei Focșani, nr. 12 din 13 ianuarie 2000. [online]. [citât 15.05.2024]. Disponibil: <https://portal.just.ro>.

59. Decizia nr. 2786 din 30 septembrie 2014 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție a României [online]. [citat 10.10.2024]. <https://www.juridice.ro/25.03.2018>.
60. Decizia Tribunalului Suprem București, Secția civilă, nr. 442/1986 [online]. [citat 10.10.2024]. Disponibil: <https://www.beckshop.ro/media/product/documents/contracte>.
61. DINCĂ, R. *Negocierea și încheierea contractelor*. București: C.H. Beck, 2013. 320 p. ISBN 978-606-18-0175-6.
62. Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune.
63. DOGARU, I., OLTEANU, G., SĂULEANU, L. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck, 2013. 620 p. ISBN 978-973-115-233-2.
64. EȘANU, O. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: Legea și viața, nr. 4/2024, pp. 146-152 ISSN 1810-309X.
65. EȘANU, O. *Repere teoretice cu privire la noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune*. În: Revista Universul Juridic, nr. 11/2024, România. ISSN 2393-3445.
66. EȘANU, O., ARDELEAN G. *Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Republicii Moldova și a altor state europene*. În: Revista Supremația Dreptului nr. 1/2024. pp. 69-78. ISSN 2345-1971.
67. EȘANU, O. *Regimul obligațiilor impuse în raporturile de locațiune întru garantarea drepturilor locatarului și familiei sale*. În: Legea și viața, nr. 3/2025, pp. 87-96. ISSN 1810-309X.
68. ARDELEAN, G., EȘANU, O. *Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și unităților administrativ teritorial*. În: Materialele Conferinței științifice naționale cu participare internațională din 05 decembrie 2024 cu genericul: *Protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului în procesul asigurării ordinii și securității publice*, ediția a IV, Chișinău, 2024. 95 p. ISBN 978-9975-135-99-3.
69. Ghid privind art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului. [online]. [citat 10.04.2025]. Disponibil <https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr>.
70. GUIGOV Alexandru, MEGHEREA, Snejana. *Aspecte cu privire la darea în locațiune a bunurilor domeniului public de către administrația publică locală*. În: Materiale conferinței științifico-practice internaționale cu genericul: *Contribuția tinerilor cercetătorilor la dezvoltarea administrației publice*. Chișinău, 2015, p. 251.
71. GUINOV, Al. *Unele aspecte privind încetarea contractului de locațiune*. În: Revista națională de Drept, nr. 10. Chișinău, 2012, p. 50. ISSN 1811-0770.

72. HAGEANU, C. *Închirierea bunului altuia*. În: Acta Universitatis Lucian Blaga, nr. 1-2/2003, pp. 46. ISSN 1582-4608012.
73. HAMANGIU C., ROSETTI-BĂLĂNESCU I., BĂICOIANU, Al. *Drept civil. Contractele*. București: C.H.Beck, 2010. 585 p. ISBN/ISSN 973-655-215-2.
74. HANGA, V. *Istoria dreptului românesc*. București: Editura Academiei SRS, 1980. 664 p.
75. HANGA, V. *Mari legiuitori ai lumii*. București: Editura Științifică și Enciclopedică, 1977. 288 p.
76. Hotărârea Guvernului nr. 405 din 06.05.2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile. În: Monitorul Oficial Nr. 69-70 din 13.05.2005.
77. Hotărârea Guvernului nr. 447 din 19-06-2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale. În: Monitorul Oficial Nr. 216-228 din 30-06-2017.
78. Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate. În: Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.
79. Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. În: Monitorul Oficial Nr. 69-71 din 04-04-2008.
80. Hotărârea Guvernului nr. 646 din 10-07-2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de achitare a indemnizației pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne. În: Monitorul Oficial Nr. 256-265 din 13-07-2018.
81. Hotărârea Guvernului nr. 1055 din 15-09-2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor. În: Monitorul Oficial Nr. 315-328 din 23-09-2016.
82. Hotărârea Guvernului nr. 68 din 31-01-2024 cu privire la aprobarea modificărilor ce se operează în unele hotărâri ale Guvernului și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului (privind administrarea proprietății publice). În Monitorul Oficial Nr. 79-82 din 23-02-2024.
83. 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
84. Leases [online]. [citât 11.01.2024]. Disponibil: <https://lawexplores.com/leases>.
85. *Legea cu privire la arendă în agricultură*, nr.198/2003 din 15 mai 2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.163-166, 2003. (abrogată).

86. *Legea cu privire la concesiuni*, nr. 534 din 13.07.1995. În: Monitorul Oficial nr. 67 din 30.11.1995 (abrogată)
87. *Legea cu privire la concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 121 din 05.07.2018. Monitorul Oficial nr.309 din 17.08.201
88. *Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 22/2025. În: Monitorul Oficial Nr. 154-156 din 27.03.2025.
89. *Legea cu privire la leasing*, nr. 59/2005. În: Monitorul Oficial nr. 92-94 din 08-07-2005 (abrogată).
90. *Legea cu privire la locuințe*, nr. 75 din 30-04-2015. În: Monitorul Oficial al RM, Nr. 131-138 din 29-05-2015.
91. *Legea cu privire la patenta de întreprinzător*, nr. 93 din 15.09.1998. În: Monitorul Oficial nr. 72-73 din 06.08.1998.
92. *Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică*, nr. 488 din 08.07.1999. Monitorul Oficial Nr. 42-44 din 20.04.2000.
93. *Legea privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*, nr. 100/2016. În: Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 392 din 23 mai 2016.
94. *Legea privind funcționarul public cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne*, nr. 288 din 16-12-2016. În: Monitorul Oficial nr. 40-49 din 10.02.2017.
95. *Legea privind regimul stării de urgență, de asediu și de război*, nr. 212 din 24.06.2004. În: Monitorul Oficial nr. 132-137 din 06.08.2004.
96. MACU, L.P. *Istoria dreptului românesc*. București, 1999. 375 p. ISBN 978-973-918-6-957.
97. MALAURIE, Ph., AYNES, L.P., GAUTIER, I. *Drept civil. Contractele speciale*. București: Ed. Wolters Kluwer, 2009. 321 p. ISBN 978-973-1911-61-8.
98. MARTIN, C. *Reglementarea juridică a operațiunilor de leasing financiar în Republica Moldova (aspecte comparate)*. Teză de doctor în drept. Specialitatea: 12.00.03. - Drept privat (drept civil). Chișinău, 2007.
99. MENENDEZ, Adolfo. *Comentarios a la nueva Ley 13/2003, de 23 de Mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas*. Madrid: Thomson Civitas, 2003. 556 pp. ISBN 978-8447020850.
100. MERTICARU, D.G. (Ionaș). *Legatul și cauza de priciput în contextul uniformizării legislației europene*. Rezumatul tezei de doctorat. București 2015, p. 8-9.
101. MIHAI, L., POPESCU, R. *Tratat de drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2021. 261 p. ISBN 978-606-39-0108-9.

102. MIHALACHE, I. *Particularitățile contractului de leasing*. În: Studia Universitatis Moldaviae, nr.3(63). Chișinău: 2013. p. 112-120. ISSN 1814-3199.
103. MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul juridic, 2020. 415 p. ISBN 978-606-39-0606-5.
104. MOȚIU, F. *Contracte speciale. Curs universitar*. București: Universul Juridic, 2015, p. 151. 978-606-673-717-3.
105. MUREȘAN, M. *Drept civil. Contracte speciale. Curs universitar*. Cluj-Napoca: Cordial Lex, 1999. 178 p.
106. NICOLAE, I. *Despre contractul de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 6, București, 2018, pp. 15-22. ISSN 2393-3445.
107. Nota informativă la proiectul Legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, p. 8. hyperlink "<http://justice.gov>."
108. *Ordonanța a Guvernului României privind operațiunile de leasing și societățile de leasing*, nr. 51/1997. În: Monitorul Oficial nr. 9 din 12.12.2000.
109. PĂTULEA, V., TURUIANU, C. *Drept de proprietate*. București: Rosetti, 2004. 440 p. ISBN 9789738732308.
110. POP, L. *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale*. București: Lumina Lex, 1997. 376 p. 973-58801-3-X.
111. POPA, I. *Contracte civile. De la teorie la practică*. București: Universul juridic, 2020. 764 p. ISBN 978-606-390-5-339.
112. POPESCU, T.R. *Dreptul comerțului interior*. București: Editura didactică și pedagogică, 1975. 523 p. ISBN 774-74-535.
113. PRESCURE, T. CIUREA, A. *Contracte civile*. București: Hamangiu, 2007. 389 p. ISBN 978-973-1836-14-0
114. PRESCURE, T. *Despre regimul juridic al contractului de concesiune în dreptul românesc contemporan*. [online]. [citat 08.11.2024] Disponibil: <http://revcurentjur.ro/old/arhiva>.
115. Principiile ONU cu privire la strămutarea internă U.N. Doc [online]. Disponibil: <http://www.brookings.edu/~media/Projects/idp/GPEnglish.pdf>. [citat: 17.10.2025].
116. Regula unanimității acordului de voință este valabilă doar pentru contractele de locațiune a bunului comun încheiat pe o perioadă mai mare de trei ani (art. 550 alin. 4 CC).
117. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008 din 29.03.2008. În: Monitorul Oficial Nr. 69-71 din 04-04-2008.

118. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a bunurilor instituției publice Universitatea de Stat din Moldova. Aprobare prin decizia Senatului USM, proces-verbal nr. 12 din 25 iunie 2021.
119. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune/arendă a activelor neutilizate. Aprobare prin decizia Senatului UASM, proces-verbal nr. 3 din 18 decembrie 2015.
120. RONNE, A. *Public and Private Rights to Natural Resources and Differences in Their Protection*. Oxford University Press, 2010. p. 69. ISBN 978-0-19-957985-3.
121. SCHULIN, P. Zur Geschichte der mittel alter lichen Miete in westund süd deutschen Städten. [online]. [citare 10.10.2024]. Disponibil: <https://ia800708.us.archive.org>.
122. SCHIAU I. *Curs de drept comercial*. București: Rosetti, 2004. 288 p. ISBN 973-837-8-621.
123. SECRIERU, Al. *Contractul de locațiune a bunurilor imobiliare: rolul lui și locul în circulația civilă a Republicii Moldova (aspecte de drept civil)*. În: Revista studii juridice universitare nr.3 - 4. Chișinău, 2018. pp. 135. ISSN 1857-4122.
124. SECRIERU, Al. *Evoluția istorico-juridică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare*. În: Studii juridice universitare, nr. 3-4, Chișinău 2019. pp. 491. ISSN 1857-4122.
125. SECRIERU, Alexandru. *Contractul de locațiune a bunurilor imobiliare: rolul lui și locul în circulația civilă a Republicii Moldova (aspecte de drept civil)*. În: Revista studii juridice universitare nr.3-4. Chișinău, 2018. p. 135. ISSN 978-9975-3058-2-2.
126. STĂNCIULESCU, L. *Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență*. București: Hamangiu, 2017. p. 349. ISBN 978-606-27-0772-9.
127. STOICA, L-C. *Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza. Practică judiciară*. București: Hamangiu, 2010. 350 p. ISBN 978-606-522-272-4
128. TABACU, A. *Contractul de închiriere a suprafețelor locative*. București: Rosetti, 2005. 368 p. ISBN 973-7614-12-7.
129. TĂLĂMBUȚĂ, A. *Particularitățile teoretico-practice în materia contractului de locațiune*. În: Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale „Abordări moderne privind drepturile patrimoniale”. UTM, DIDEI, FCGC: Chișinău, 2022. p. 244.
130. The law of Property 11.7 (3d ed. 2000). SUA: Parella, 2009. p. 703. ISBN 978-1640202375.
131. TIȚA-NICOLĂESCU. *Leasing*. București: C.H.Beck, 2006. 189 p. ISBN 9978-973-115.
132. TOMESCU, R.A. *Contractul de leasing*. București: Universul juridic, 2021. 342 p. ISBN 978-606-39-0765-4.

133. TOMULESCU, C. *Drept privat roman. Curs universitar*. București 1973. 431 p.
134. Tribunalul Suprem, dec. Civ. Nr. 2502/1973. În: *Revista Română de Drept* nr. 8/1974, pp. 67.
135. TROFIMOV, I. *Drept civil. Contractele civile*. Chișinău. 2012. 256 p. ISBN 9975-935-51.
136. ȚÎCU, O. *Basarabia în cadrul României reîntregite: Reforma justiție*. [online]. [citat 18.10.2024]. Disponibil: <https://moldova.europalibera.org>.
137. TITULESCU P.R. *Contractul de locațiune și varietăți ale acestuia*. Autoreferat al tezei de doctor în drept. Chișinău, 2009. 24 p.
138. Urkundenbuch für die Geschichte des Niederrheins, 1840 ff. I Nr. 192. [online]. [citat 01.02.2023]. Disponibil: <https://digitale-sammlungen.ulb.uni-bonn.de/content>.
139. URS, I. *Drept civil. Contracte speciale*. București: Universul juridic, 2015. p. 22. 415 p. ISBN 978-606-673-740-1.
140. VASILESCU, P. *Relativitatea actului juridic civil*. București, 2001. p. 62.156 p. ISBN 978-9975-3163-9-2.
141. VERESS, E. *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*. În: *Acta Universitatis Sapientiae* nr. 4-2, Cluj Napoca, 2015, p. 258. ISSN 257-268.
142. Аренда помещения в Армении. [online]. [citat 02.03.2024]. Disponibil: <https://ksoors.org/arenda-pomeshheniya-v-armenii/>.
143. БРАГИНСКИЙ, М.И., ВИТРЯНСКИЙ, В.В. *Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества*, М.: Статут, 2000. 800 с. ISBN 5-8354-0024-1.
144. БРАГИНСКИЙ, М.И., ВИТРЯНСКИЙ, В.В. *Договорное право. Книга вторая*. Москва: Статут, 2004. 970 с. 978-5-8354-0869-6.
145. БУЛЕКОВ, М. *Договор аренды зданий и сооружений*. În: *Финансовая Россия*, Москва, 1997, No 18. с. 15-17.
146. ВАСИЛЬЕВА, С. *Гражданское право капиталистических государств*. Москва, 1993. 560 с.
147. Ведомости Верховного Совета СССР. No 50, 1961, ст. 525. [online]. [citat 17.04.2024]. Disponibil: <https://www.google.com/url?sa=t&source>.
148. Гражданский кодекс Республики Армения НО-239 от 10.08.1998. ОБМИД РА 1998.08.10/18(51). [online]. [citat 02.03.2024]. Disponibil: <http://www.parliament>.
149. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV [online]. [citat 02.03.2024]. Disponibil: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30418568&pos=6.

150. Закон Республики Узбекистан об аренде [online]. [citat 01.03.2025]. Disponibil: <https://lex.uz/acts/112910>.
151. Закон СССР о государственном предприятии (объединении). Москва: Юридическая литература, 1988.
152. Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. [online]. [citat 02.03.2024]. Disponibil: <https://base.garant.ru/10164072/cc6198a1467ed82e>.
153. НОВИЦКИЙ, И.Б. *Римское частное право*. Москва, 1997. 607 с. ISBN 978-5-534-15614-0.
154. РЕШЕТНИК, И.А. *Гражданско-правовое регулирование лизинга в Российской Федерации*. Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 1998, 152 с.
155. ХАРИТОНОВА, Ю.С. *Юридическая природа договора финансовой аренды (лизинга)*. Дисс. канд. юрид. наук. Москва, 2001. 131 с.
156. ХАРИТОНОВА, Ю. *Особенности аренды нежилого помещения*. În: Арбитражный и гражданский процесс. No 11, Москва, 2006. с. 25-30.
157. СЕРГЕЕВА, А.П. ТОЛСТОГО, Ю.К. *Гражданское право. Учебник*. Москва: Проспект, 1998. 880 с. ISBN 978-5-392-30496-7.
158. СЕРКОВА, Ю.А. *Договор лизинга по российскому и зарубежному праву* /Дисс. канд. юрид. наук, 2002. р. 61. [online]. [citat 13.07.2024]. Disponibil: <https://www.dissercat.com/content/dogovor-lizinga>.
159. СП СССР. No 19-20,1965, ст.155. [online]. [citat 20.01.2024]. Disponibil: https://vk24.ua/regulations_and_jurisprudence/postanovi.

DECLARAȚIA PRIVIND ASUMAREA RĂSPUNDERII

Subsemnata, Eșanu Oxana, declar pe răspundere personală că materialele prezentate în teza de doctorat sunt rezultatul propriilor cercetări și realizări științifice. Conștientizez că, în caz contrar, urmează să suport consecințele în conformitate cu legislația în vigoare.

Eșanu Oxana

_____20...

INFORMAȚII PERSONALE

OXANA EȘANU
Mun. Chișinău str. Traian 10, ap.45
+37369988116
e_oxana@yahoo.com

Republica Moldova
09.02.1986

EXPERIENȚĂ PROFESIONALĂ

EDUCAȚIE ȘI FORMARE

APTITUDINI ȘI COMPETENȚE PERSONALE

APTITUDINI ȘI COMPETENȚE TEHNICE

Limba maternă

Limbi străine cunoscute

Permis de conducere
Alte aptitudini și competențe
INFORMAȚII SUPLIMENTARE

CV-Autorului

Eșanu Oxana

2018/ prezent/ asistent universitar Academia Ștefan cel Mare.
Catedra Drept Privat.

Președinte al A.O. PRO- LAWYERS 2019-prezent.

A.O. Ștefan cel Mare și Sfânt 2016- membru fondator.

Avocat 2011-prezent

Mediator 2016- prezent:

Lector universitar USM, Drept ,2008-2018.

Profesor Liceul Republican Universitar cu Profil Real –disciplina
Noi și Legea-2004-2006

Jurist 2006- 2011, compania SRL Vieșan-Com,

Jurist 2007-2008- SC Covali and CO ,

2004-2008 A.P. Clinica Juridică, consultații pentru pături
vulnerabile, 2008-2010 formator de curs pentru studenți în cadrul
A.P. Clinica Juridică.

USM -2010 MASTERAT, Drept Privat.

USM-2008, Facultatea de Drept, Licențiat în drept.

Liceul Republican Universitar cu profil Real 2004-studii liceale,
bacalaureat.

Sociabilă, flexibilă, ingenioasă, modalități originale de abordare a
subiectelor precum și oferirea soluțiilor .

Operare calculator: Microsoft Word, Excel, Power Point, Navigare
Internet.

Limba Română.

Limba Franceză, Limba Engleză. Limba Rusă.

Nivelul de cunoaștere foarte bine.

Permis de conducere categoria B.

Autor de cărți și articole în domeniul dreptului, participant la diverse
conferințe, olimpiade și seminare din materia dreptului.

Lucrări științifice și științifico-metodice publicate:

1. EȘANU, Oxana. *Contrafacerea substanțelor medicamentoase pe teritoriul Republicii Moldova*. În: Buletinul Clinicilor Juridice, Chișinău, nr.5/2007, p. 23.
2. EȘANU, Oxana. *Reforma judecătorească spre edificarea societății democratice*. În: Ziarul „Funcționarului Public”, Chișinău, nr.8(285)aprilie 2008, p. 9-1
3. EȘANU, Oxana. *Democratizarea politicii penale și ajustarea ei la standardele UE*. În: Ziarul „Funcționarului Public”, Chișinău, nr.18(271)2007, p. 10-11
4. EȘANU, Oxana. *Realizarea justiției în raport cu dosarele administrative*. În: Ziarul „Funcționarului Public”, Chișinău, nr. 12(289) iunie 2008, p. 9.
5. ARDELEAN, Grigore, EȘANU, Oxana. *Unele deficiențe de reglementare și promovare a conceptului de răspundere materială în raporturile de muncă*. În: Revista Națională de drept, Chișinău, nr. 1(249)2023, p. 30-66, (0,98 c/a), ISSN 1811-0770, https://uspee.md/wp-content/uploads/2021/07/RND-nr.-12021_X.pdf, Revista din Categoria B
6. EȘANU, Oxana. *Repere teoretice cu privire la noțiunea și caracterele juridice ale contractului de locațiune*. În: Revista Universul Juridic nr. 11/2024, România p. ISSN 2393-3445.
7. ARDELEAN, Grigore, EȘANU, Oxana. *Problematika determinării cuantumului prejudiciului cauzat salariatului în raporturile de muncă*. În: Legea și viața, nr. 2/2023, p. 16-23. ISSN 1810-309X https://academy.police.md/wp-content/uploads/2023/07/p_16-23.pdf. Revista din Categoria C
8. EȘANU, Oxana. *Specificul reglementării raporturilor de locațiune în legislația țărilor CSI*. În: Legea și viața, nr. 4/2024, p. 146-152 ISSN 1810-309X <https://academy.police.md>. Revista din Categoria C
9. EȘANU, Oxana. ARDELEAN Grigore. *Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Republicii Moldova și a altor state europene*. În: Revista Supremația dreptului nr. 1/2024. p. 69-78. ISSN 2345-1971. <https://uspee.md/wp-content/uploads/2025/03>. Revista din Categoria B
10. EȘANU, Oxana. *Regimul obligațiilor impuse în raporturile de locațiune întru garantarea drepturilor locatarului și familiei sale*. În: Legea și viața, nr. 3/2025, p. 87-96. ISSN 1810-309X <https://academy.police.md>. Revista din Categoria B.
11. EȘANU, Oxana. *Circumstanțele care exclud răspunderea materială a salariatului*. Conferința internațională științifico-practică din 2009 cu genericul „Educație și cercetare într-un stat de drept”. În: Revista națională de drept. Ediție specială. Chișinău, 2009, nr. 10-12, p.176. https://uspee.md/wp-content/uploads/2021/07/RND-nr.-12021_X.pdf
12. EȘANU, Oxana. *Analiza unor temeuri ce impun răspunderea materială a angajatorului pentru prejudiciul cauzat salariatului funcționar public*. În: Materiale Conferinței științifice internaționale din 27 februarie 2015 cu genericul: „Contribuția tinerilor cercetători la dezvoltarea administrației publice”. Chișinău, 2015, p. 49-59. ISSN 1683-853X. <http://dspace.aap.gov.md/handle/123456789/1403>.
13. EȘANU, Oxana. *Răspunderea materială a angajatorului pentru salariatul polițist*. În: Materiale Conferinței științifice internaționale din 4 decembrie 2020 cu genericul: „Pregătirea profesională a cadrelor pentru subdiviziunile Ministerului Afacerilor Interne și alte organe de drept”. Chișinău, 2020, p. 87-94. ISSN 1857-1883.
14. EȘANU, Oxana. *Abordări teoretico-practice pentru raporturile de muncă în perioada stării de urgență (COVID-19)*. În: Materiale Conferinței științifice internaționale din 9 decembrie 2021 cu genericul: „Protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului în procesul asigurării ordinii și securității publice”. Chișinău, 2021, p. 98-106. ISSN 2587-4365.
15. EȘANU, Oxana. *Raporturile de muncă a minorilor*. În: Materiale Conferinței științifice internaționale din 30 septembrie - 1 octombrie 2022 cu genericul: „Interesul superior al copilului: abordare socio-culturală, normativă și jurisprudențial”. Chișinău, 2022, p. 91-99. ISBN 978-9975-62-504-

16. ARDELEAN G., EȘANU O. *Locațiunea spațiului locativ aflat în proprietatea statului și unităților administrativ teritorial*. În: *Materialele Conferinței științifice naționale cu participare internațională din 05 decembrie 2024 cu genericul: Protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului în procesul asigurării ordinii și securității publice*, ediția a IV, Chișinău, 2024 p. 280-287, 95 p. ISBN 978-9975-135-99-
17. EȘANU, Oxana. *Răspunderea Materială a părților raportului juridic de muncă*. Chișinău 201
18. ARDELEAN, Grigore, EȘANU Oxana. *Răspunderea patrimonială a angajatorului pentru prejudiciul cauzat salariatului*. Monografie. Editura Cartea Militară. Chișinău, 2023, 219 p. 11 c.a, ISBN 978-9975-3623-9-9
19. EȘANU, Oxana, MACOVEI, Tatiana. *Litigii de muncă (Suport de curs)*. Chișinău 2015.
20. ROMANDAȘ, Nicolai, BOIȘTEANU Eduard, EȘANU Oxana, LUNGU Adrean. *Dreptul Muncii (Indicații metodice pentru orele practice)*. Chișinău, 201
21. EȘANU, Oxana, PLEȘCA Victoria, VIDAICU Daniela. *Compendium: Legislation Moldave et Francaise*. Chișinău 2014.
22. EȘANU, Oxana, MACOVEI, Tatiana. *Litigii de muncă (Suport de curs)*. Ediția a III-a revăzută și adăugită. Chișinău 2016.
23. ARDELEAN, Grigore, EȘANU Oxana. *GHID în exercitarea dreptului la repararea prejudiciului cauzat prin infracțiuni de sustragere*. Artpoligraf. Chișinău, 2023, 109 p., (4,95 c/a), ISBN 978-9975-598-2-5.
24. ARDELEAN, Grigore, EȘANU Oxana. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Caiet de seminar*. Artpoligraf. Chișinău, 2024, 282 p., (9,83 c/a), ISBN 978-9975-3671-4-1
25. EȘANU Oxana. *Contract de locațiune. GHID complet pentru proprietari și chiriași*. Căpățînă-Print. Chișinău, 2025, 98 p., (4,40 c/a), ISBN 978-5-86654-404-2.