

PARTICULARITĂȚILE TEORETICO-PRACTICE ÎN MATERIA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Angelina TĂLĂMBUȚĂ, doctor
Universitatea Agrară de Stat din Moldova
e-mail: angi.nikoleta@gmail.com
ORCID: 0000-0002-5038-0959

Rezumat: *Odată cu dezvoltarea comerțului și relațiilor economice apare necesitatea existenței contractului de locațiune. Aceasta se datorează faptului că încă din antichitate oamenii aveau nevoie pentru desfășurarea activității sale de producție a anumitor bunuri pe care nu le puteau procura din lipsa surselor financiare, de aceea apariția acestui tip de contract civil - contractul de locațiune, care a dat posibilitatea realizării activității umane datorită bunurilor transmise în folosința și/sau posesia temporară. Contractul de locațiune are o importanță deosebită pentru ambele părți contractante. Pentru locatar contractul de închiriere a bunurilor are următoarea semnificație: este o formă rațională și economică de folosirea bunurilor temporar neutilizabile și folosite pentru desfășurarea unei activități gospodărești ori alte activități; permite acoperirea cheltuielilor de exploatare și a ratelor de amortizare; dă posibilitate de a obține un anumit venit.*

Cuvinte cheie: *contract, locațiune, locator, locatar, sub-locațiune.*

Abstract: *With the development of trade and economic relations arises the need for the existence of the lease. This is due to the fact that since ancient times people needed to carry out its activity of production of certain goods that they could not procure due to lack of financial sources, so the emergence of this type of civil contract - the lease, which allowed the activity due to goods transferred for temporary use and / or possession. The lease is of particular importance to both parties. For the tenant, the lease of the goods has the following meaning: it is a rational and economic form of using temporarily unusable goods and used for carrying out a household or other activities; allows to cover operating expenses and depreciation rates; gives the possibility to obtain a certain income.*

Key words: *contract, lease, lessor, lessee, sub-lease.*

Introducere

Dat fiind faptul că locațiunea este considerată o vânzare a folosinței, nu în ultimul rând și contractul de locațiune se consideră a fi unul dintre cele mai vechi contracte civile bilaterale, cunoscute civilizației umane, asemeni contractului de schimb. *Circulația raporturilor contractuale cunoaște o perioadă de dezvoltare de aproximativ patru mii de ani [1, pp.157-163].*

Întrucât înregistrează o serie de elemente constitutive comune, locațiunea poate fi interpretată ca o variantă mai evoluată a contractului de schimb, din care, probabil, își trage rădăcinile.

Discuții. Contractul de locațiune aparține contractelor clasice care sunt cunoscute încă, după cum ne tratează legislația din domeniul dreptului civil, din timpurile cele mai vechi, din dreptul roman. În dreptul roman locațiunea (sau așa-zisa arenda bunurilor) era prevăzută în cadrul unui contract de locațiune separat (*locatio-conductio*) și era foarte folosit.

- Dreptul roman prevedea trei tipuri de locațiune:
- locațiunea bunurilor (*locatio-conductio rerum*);
- locațiunea serviciilor (*locatio-conductio operarum*);
- locațiunea de muncă sau antrepriza de arendă (*locatio-conductio operis*) [2, pp.121-

128].

Contractul comun acestor trei tipuri de contracte era contractul de locațiune, prin care o persoană se obligă să acorde posibilitatea altei părți să folosească obiectul, iar cealaltă parte să achite folosirea o remunerare.

Profitul contractului de locațiune modern în dreptul roman era contractul de locațiune a bunurilor materiale, în conformitate cu contractul dat (*locatio-conductio rerum*) o parte - locatar se obliga de a transmite altei părți - conductor un bun sau câteva bunuri pentru folosirea temporară a acestor bunuri, iar cealaltă parte se obligă de a plăti pentru folosirea temporară a acestor bunuri o sumă de bani (*incces, pensio*) la expirarea termenului pentru folosirea temporară în starea în care bunul se afla la momentul transmiterii lui în locațiune [2, pp.121-128].

În locațiune puteau fi date bunurile mobile și imobile, puteau fi transmise și drepturile patrimoniale (*res incorporales*), de exemplu: dreptul de uzufruct. Astfel, „Uzufruct - este dreptul unei persoane (uzufructuar) de a posedea pentru o perioadă determinată sau determinabilă bunul unei altei persoane (nuda proprietar) și de a culege fructele bunului întocmai ca proprietarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța. Uzufructuarul are dreptul de a posedea bunul, nu și de al înstrăina” [3].

Obligația esențială a locatarului de a plăti locatarului suma stabilită în contract pentru folosirea bunurilor. Această achitare putea fi făcută în rate, intervale de timp și se numea acest mod de achitare - *postmemorando* sau dacă aceasta era prevăzută în contract și suma trebuia să fie plătită la momentul încheierii contractului, acest mod de achitare se numea - *praememorando*.

Dreptul roman prevedea urmări foarte grave pentru locatar, dacă acesta nu vroia să întoarcă bunul locatorului după expirarea termenului stabilit în contract. Dacă locatarul nu întorcea bunurile, acest conflict se soluționa prin instanța de judecată și era privit ca „hoț de proprietate străină” (*invasor alinae possessionis*) și era obligat să întoarcă nu numai bunurile închiriate, dar și a plăti costul acestora [2, pp.121-128].

În rezultatul studierii și analizării informației prevăzute în dreptul roman putem să constatăm că majoritatea statelor europene au preluat prevederile normative în ceea ce este legat de contractul de locațiune în legislația sa, anume din dreptul roman.

Anume din aceste considerente esența contractului de locațiune rămâne neschimbată în legislația mai multor state.

Contractul de locațiune face parte din contractele tradiționale a dreptului civil al Republicii Moldova, deoarece el întotdeauna a ocupat și ocupă un loc aparte în legislație și în practica juridică.

Definiția contractului de locațiune o găsim în Codul Civil al Republicii Moldova, astfel „*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 posesie temporară, iar acesta se obligă să plătească chirie*”[3]. Legislația de azi în sfera de reglementare a relațiilor apărute la momentul încheierii contractului de locațiune a pus accent, în primul rând pe contractul proprietății ce urmează a fi obiectul contractului de locațiune.

În sens larg, conform standardului contabil de evidență arendei, „*Locațiunea – este o tranzacție prin care locatorul predă locatarului în schimbul unei sume de bani dreptul de folosință al a bunului pe perioada de timp determinată de părți*”. [4].

În practica juridică există cazuri când locatarul numai folosește bunurile materiale fără a le posedea.

Din cele expuse mai sus putem să stabilim că scopul principal al contractului de locațiune este asigurarea transmiterii bunurilor în folosință temporară.

În realizarea acestui scop sunt cointeresate ambele părți:

Locatarul - de regulă are nevoie de bunul temporar sau nu-și poate permite cumpărarea lui.

Locatorul - urmărește scopul de a primi un profit în urma folosirii bunurilor ce îi aparțin.

Legislația în vigoare dă următoarea caracteristică termenului de folosirea bunului: „*Folosința (jus freudi) - constă în posibilitatea proprietarului de a sustrage din bunuri calitățile utile ale acestuia în scopul satisfacerii necesităților materiale și spirituale*”. Astfel, legislația în vigoare stipulează că „*locatarul se folosește de producția ce s-a fabricat în urma exploatarea bunului închinat, precum și de profitul obținut prin bunurile închiriate, dacă contractul nu prevede altfel*”[3].

Dreptul de folosință a bunurilor poate conține ca component al său și dreptul de răscumpărare a bunurilor închiriate.

Astfel, importanța practică a contractului de locațiune este evidentă atât între relațiile apărute între agenți economici, cât și în relațiile de fiecare zi ce apar între persoane fizice, în dependență de situații aparte.

Un criteriu concret care ar putea fi folosit pentru divizarea unor tipuri de contracte de locațiune nu există. Conform legislației, reglementarea altor tipuri de contracte de locațiune se reglementează pe baza caracteristicilor speciale ale acestor, cum sunt:

- subiecții contractului
- obiectul contractului
- condițiile și obligațiunile contractului de locațiune.

Legislația nu urmărește scopul de a stabili o reglementare aparte pentru fiecare tip de contract de locațiune. Din punct de vedere a efectivității reglementării e important de accentuat caracteristicile speciale ale contractului și de a asigura reglementarea lor adecvată potrivit regulilor speciale ce exclud posibilitatea folosirii altor norme de drept.

E cunoscut faptul că contractul de locațiune cuprinde o sferă largă de relații economice, începând de la locațiunea întreprinderilor mari pentru exploatarea productivă a acestor până la locațiunea bunurilor de uz casnic[5, pp.326-347].

În literatura de specialitate putem găsi o caracteristică aparte a fiecărui tip de contract de locațiune în dependență de bunul ce este transmis în chirie.

Astfel putem să evidențiem următoarele tipuri de contracte de locațiune clasificate în dependență de bunul încheiat:

- locațiunea mijloacelor de transport;
- locațiunea utilajului tehnic agricol și de altă natură;
- locațiunea întreprinderilor, organizațiilor de producție;
- locațiunea încăperilor nelocuibile;
- locațiunea instrumentelor, inventarului și altor valori materiale. În dependență de nivelul de

divizare a riscurilor și dobânzilor (profitului) între locator și locatar apărut din momentul încheierii contractului de locațiune deosebim 2 tipuri de locațiuni: financiară, operațională [6].

Financiară - apare atunci când contractul de locațiune prevede că marea parte a riscurilor și dobânzilor legate de folosirea și posedarea bunurilor închiriate se transmite de la locator locatarului, însă pentru aceasta e necesar de îndeplinit.

Operațională - apare atunci când contractul de locațiune prevede și riscurile și dobânzile legate de folosința bunului închiriat aparțin locatorului.

În această situație locatorul transmite bunurile sale locatarului pe un termen determinat pentru satisfacerea necesităților temporale ale acestuia. După expirarea termenului contractului de locațiune bunul urmează a fi întors locatorului. În perioada existenței contractului de locațiune de tip operațional locatarului se transmite numai dreptul de folosință a proprietății, dar drepturile și obligațiile proprietarului rămân la locator.

Însă pentru a putea face distincție dintre aceste două tipuri de contracte de locațiune (operațional sau financiar) e necesar de a cunoaște definiția următoarelor bunuri juridico-economice:

Riscul - posibilitatea apariției cheltuielilor în urma nefolosirii bunurilor ce fac obiectul contractului de locațiune ce va duce la prelungirea termenului de uzură normală a lor, precum și la apariția cheltuielilor din neobținerea veniturilor așteptate la momentul încheierii contractului.

Dobânda - venitul așteptat obținut în urma folosirii bunului închiriat pe parcursul termenului contractului de locațiune. Precum și venitul apărut în urma creșterii prețului la/sau realizarea bunurilor obținute în urma folosirii bunurilor închiriate [7, pp. 45-47].

Termenul contractului de locațiune este ales și stabilit de părți până la începerea exploatării bunului ce face obiectul contractului, în dependență de condițiile contractului de locațiune și voința ambelor părți.

Contractul de locațiune are un caracter *consensual* prin excepție solemn, el se încheie prin simplul acord de voință a părților, fără vreo altă formalitate [7, pp. 45-47].

Este un contract *sinalagmatic*, întrucât creează obligații pentru ambele părți contractante. Locatarul se obligă să asigure folosința temporară a lucrului, iar locatarul se obligă să plătească chiria. Astfel, obligația principală a locatorului este de a transmite în posesia și folosința bunul închiriat. Și a primi bunul în termeni stabiliți privind exploatarea lui. Obligația principală a locatarului este de a primi bunul închiriat de la locator și de a preda acest bun după expirarea termenului contractului și de a plăti prețul chiriei.

Reciprocitatea obligațiilor determină implicit și interdependența lor. De aici decurg următoarele consecințe: posibilitatea invocării excepției de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*), precum și posibilitatea de a cere executarea sau rezoluționa lui de către partea interesată, în cazul în care partenerul său contractual nu-și onorează obligațiile asumate prin contract”.

Rezoluționa este o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului *sinalagmatic*, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului [8, pp.66-71].

Este un contract *cu titlu oneros*, în care părțile contractante urmăresc un interes patrimonial. Adică la momentul încheierii contractului fiecare parte urmărește o contraprestație în schimbul aceleia pe care o face ori se obligă să o facă în favoarea celeilalte părți (*do ut des*). Astfel scopul urmărit de locatar de a obține un venit în urma exploatării bunului închiriat, iar scopul principal al locatorului de a obține acea plată pentru bunul transmis în chirie [9, pp. 57-64]. Titlul oneros reiese din esența sa, deoarece contractul de locațiune nu poate fi un contract cu titlu gratuit, această gratuitate ar schimba însăși calificarea contractului dat.

Dacă folosința unui lucru se transmite cu titlu gratuit, contractul este nul ca locațiune, dar poate fi valabil ca un împrumut de folosință dacă lucrul s-a predat și dacă sunt îndeplinite și celelalte condiții de validitate [10, pp. 235-236].

Este un contract *comutativ* deoarece părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor încă de la momentul încheierii contractului. Așadar, anume existența, întinderea și certitudinea prestațiilor datorate de părți, care pot fi apreciate din start și nu în dependență de hazard, conturează caracterul *comutativ* al contractelor respective. În practică, de cele mai multe ori, contractele cu titlu oneros sunt comutative.

Este un contract ce presupune *prestații de executare instantanee*, dar după regimul său apare drept un contract *de executare succesivă*. Într-adevăr, după natura prestațiilor care le presupune contractul de locațiune, acesta apare drept un contract de executare succesivă, astfel cum folosința bunului este exercitată succesiv pe durata unei perioade de timp, sau restituirea bunului este condiționată de scurgerea unei perioade de timp. Totodată, atunci când se presupune transmiterea dreptului de folosință asupra bunului

obligația de transmitere a bunului este executată instantaneu. Privitor la *executarea succesivă*, este susținută de mai mulți autori autohtoni, deoarece obligațiile părților se execută în timp printr-o prestație continuă, pe toată durata contractului locatarul fiind obligat să asigure folosința lucrului, iar locatarul să plătească chiria [11, pp.46-52]. Astfel, extinderea prestațiilor datorate de către părți este certă și poate fi apreciată chiar din momentul încheierii contractului. Se stipulează și se promet lucruri care există la acel moment sau a căror existența viitoare este certă. Această particularitate a contractului are o mare importanță, deoarece anume această executare succesivă protejează locatarul de fort - majore în cazul imposibilității executării obligațiilor sale.

Contractul de locațiune este un contract cu executare succesivă în timp pe o perioadă determinată, potrivit înțelegerilor contractuale, sau pe o perioadă nedeterminată, dar nu mai mare de 99 de ani, iar contractul de vânzare-cumpărare este cu executare imediată. Așadar, timpul constituie un element integrant al locațiunii și potrivit art. 1253 CC al RM, *Contractul de locațiune nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 de ani*. Pe de altă parte, în cadrul contractului de vânzare-cumpărare nu putem vorbi de un termen al contractului, el executându-se dintr-o dată. Referitor la termen, în cadrul vânzării-cumpărării se menționează doar în privința transmiterii bunului în proprietate, astfel, potrivit alin. (1) art. 1108 CC al RM [3], *Termenul predării bunului*, se menționează că: *Vânzătorul trebuie să predea bunul: a) la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract; b) în orice moment în cursul perioadei stabilite în contract sau determinate prin referire la contract, cu excepția cazului în care din împrejurări rezultă că alegerea datei revine cumpărătorului; c) într-un termen rezonabil calculat de la data încheierii contractului, în celelalte cazuri* [3]. Însă, acești termeni reflectă doar termenul de executare sau îndeplinire a condițiilor contractuale, dar nu reprezintă perioada de derulare succesivă a însuși contractului.

După obiectul contractului este *un contract patrimonial*, deoarece la baza lui stă un bun imobil sau mobil, care are o anumită valoare economică.

Locațiunea este un contract *translativ de folosință* temporară a unui bun concret și individual-determinat. Față de vânzare-cumpărare, în cadrul locațiunii, nu se transmite dreptul de proprietate, ci doar un element al acestui drept, dreptul de folosință. Efectul strămutării dreptului de proprietate din patrimoniul vânzătorului către patrimoniul cumpărătorului determină caracterul *translativ de drepturi* în cadrul contractului de vânzare-cumpărare - aceasta se caracterizează prin aceea că odată cu încheierea contractului se transmite și dreptul de posesie și folosință temporară. Astfel, locatorul se obligă de a transmite locatarului bunul. Există cazuri când contractul de locațiune se încheie pe viitor, adică părțile sunt libere să stipuleze că transferul dreptului de proprietate va avea loc ulterior încheierii contractului în funcție de îndeplinirea unei condiții sau atingerea termenului anumit.

Este un contract ce poate fi încheiat *atât personal cât și prin reprezentant*. După cum prevăd regulile capitolului VIII al Codului civil, la contractul de locațiune nu se stabilește vreo careva limită în ce privește posibilitatea încheierii acestui contract prin reprezentare [12, pp.346-348].

Este un contract *numit, tipic și reglementat*. Legislatorul acordă contractului de locațiune un regim expres de reglementare, fiind stabilite majoritatea condițiilor și efectelor specifice anume acestor contracte.

Este un contract *principal*. După regimul juridic stabilit de către legislator, scopul principal care este urmărit de către părți la încheierea contractului constituie transmisiunea bunului pentru folosirea acestuia în scopul extragerii fructelor cu ulterioara restituire a acestuia și achitarea plății de locațiune, însăși executarea acestora nefiind condiționată de încheierea altui contract. Este necesar de a deosebi caracterul unui contract principal de modalitățile de care poate fi condiționată executarea contractului. Astfel, contractul este principal deoarece nu este condiționat de existența și modul de executare a unui alt contract, pe când încheierea contractului sub condiție suspensivă sau rezolutorie presupune

posibilitatea executării doar în legătură cu îndeplinirea condiției, care de altfel poate rezulta dintr-un careva contract. Acesta, însă nu apare drept un contract ce condiționează executarea locațiunii [13, pp.134-135].

Este un contract *negociabil*. Părțile la încheierea contractului pot negocia toate condițiile: de transmitere, caracterele bunului, modul de restituire, mărimea plății de locațiune - chiriei etc.

Este un contract *irevocabil*. Părțile după încheierea contractului de locațiune nu pot înceta sau refuza unilateral de la executarea contractului, astfel cum executarea acestuia fiecare din părți poate cere executarea silită a obligației.

Este un contract ce poate fi *atât simplu, cât și afectat de modalități*. La încheierea contractului părțile pot stabili diverse condiții, care pot ține atât de începutul producerii efectelor, cât și de momentul încetării contractului.

Modificările Codului civil al Republicii Moldova [3] au avut loc cu suportul unor specialiști în domeniu din alte țări, luându-se în considerație prevederile contemporane din legislația civilă a unor țări străine. Din aceste considerente, se poate menționa că prevederile actualului Cod civil al Republicii Moldova [3] corespunde standardelor și criteriilor celor mai progresiste coduri civile, fapt care a fost recunoscut prin avizele pozitive ale experților străini [13, pp.134-135]. Referindu-ne doar la două contracte din acest cod – locațiunea și arenda - putem menționa că reușita normelor ce se referă la aceste contracte se manifestă prin faptul că în ultimii zece ani aceste contracte nu au suferit modificări. Acest fapt, însă, nu înseamnă că raporturile de locațiune și arendă sunt reglementate ideal. În literatura de specialitate autohtonă s-a menționat că nu ar fi de prisos dacă unele norme din locațiune și arendă din CC al RM [3] să fie modificate [14, pp.24-31].

Fără a detalia și repeta ideile propuse în doctrină, considerăm necesar de a menționa pe marginea locațiunii unele aspecte discutabile, reușite și mai puțin reușite, care au avut loc în ultimii 10 ani în practica judiciară și în alte domenii de activitate.

Aplicarea în practică a normelor CC al RM [3] începând cu anul 2003 și până în prezent în domeniul contractelor de locațiune și arendă a demonstrat un fapt care de la bun început era privit pozitiv, și anume - reglementarea separată a acestor două contracte, care diferă unul de altul destul de esențial.

E suficient de a ne convinge de acest fapt, dacă apelăm la definiția din articolul în care este stipulat că, prin contractul de locațiune, potrivit art. 1251 CC al RM [3], 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. În definiția contractului de arendă din art.1288, alin.1 CC al RM [3] se menționează că arenda este contractul 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 prestabilit de părți.

Utilitatea practică a acestor norme a demonstrat unele aspecte care ne dau teme de a pune la îndoială reușita atât de dură dintre aceste două contracte la care vom reveni mai jos. Pentru comparație, putem menționa că în noul Cod civil al României [15], aprobat prin Legea nr. nr.71/2011 și cel al Federației Ruse nu este atât de pronunțată diferența dintre normele contractelor de locațiune și arendă [16]. Reușita și utilitatea practică rezultă direct din normele codurilor civile ale acestor țări. Astfel, potrivit art.1777 CC al R [15], locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț denumit chirie. În baza alin.1, art.1778 al aceluiași cod, locațiunea bunurilor imobile și aceea a bunurilor mobile se numește închiriere, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare. Potrivit art. 606 CC al FR, în baza contractului de arendă (locațiune) arendatorul (locatorul) se obligă

să transmită arendașului (locatarului) un bun contra plată în posesiune și folosință temporară sau în folosință temporară. Prin urmare, în legislația acestor două țări termenul (locațiunea și arenda) sunt considerate sinonime. Absolut o altă situație, după cum s-a menționat mai sus, o găsim în legislația Republicii Moldova.

Problema constă în aplicarea corectă în practică a termenilor juridici - „locațiunea” și „arenda”. Cu părere de rău, în Republica Moldova se aplică, de regulă, termenul „arendă”.

Scopul principal al aplicării corecte a termenilor juridici este utilizarea corespunzătoare a normelor de drept material pentru situații reale din practică, fapt care este impus de reglementarea diferită a raporturilor de locațiune și arendă atât în Codul civil al RM, cât și în alte acte normative. Utilizarea incorectă a termenilor juridici poate avea ca urmare și aplicarea greșită a normelor de drept, consecințele aplicării cărora pot fi foarte negative, în toate cazurile, pentru o parte contractuală, și pentru ambele – în unele cazuri.

La soluționarea litigiilor ce țin de locațiune și arendă este absolut necesar de apreciat, de la bun început, natura juridică a raporturilor contractuale în care se află părțile litigiului și care necesită o soluționare fie pe cale amiabilă, fie pe cale judiciară. Acest lucru este absolut necesar, reieșind din faptul că în practică, în majoritatea cazurilor, în contractele civile se utilizează termenul „arendă”, dar în realitate, în dependență de obiectul și scopul contractului, în absoluta majoritate de cazuri au loc raporturi de locațiune [17, pp.157-158].

Această situație s-a agravat din cauza că, după aprobarea noului Cod civil al Republicii Moldova, până la intrarea lui în vigoare, Parlamentul Republicii Moldova a aprobat, la 15 mai 2003, un act normativ special, și anume - Legea Republicii Moldova cu privire la arendă în agricultură (abrogată).

Cu părere de rău, aplicarea incorectă a termenului „arenda” are loc până în prezent, mai ales în publicațiile economice de limbă rusă, nu numai în avizele publicitare, dar și în unele articole.

Dacă e să apelăm la art.2 al Legii RM nr.1125-XV din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova din 13 iunie 2002, vedem că Guvernul a fost obligat să prezinte Parlamentului până la 1 ianuarie 2003 propuneri pentru aducerea legislației în vigoare în concordanță cu dispozițiile Codului civil al Republicii Moldova, dar această indicație nu a fost respectată. Nici Guvernul RM și nici Parlamentul RM nu au ținut cont de legea menționată mai sus în cadrul elaborării și aprobării Legii 198/2003.

Fără a nominaliza și alte discordanțe de ordin terminologic din legislația națională actuală, considerăm necesar de menționat doar încă una, care se manifestă prin faptul că unele norme din Legea 198/2003 nu sunt concordate cu normele Codului civil al Republicii Moldova [3], fapt care a generat probleme și la aplicarea acestei legi.

Astfel, în art.6 din această lege se utilizează două categorii juridice: „în mod obligatoriu” și „clauze esențiale”. Prima categorie este prevăzută de art.6, alin.3 și se referă la stabilirea conținutului clauzelor contractului de arendă, care sunt 10 la număr. În art.6 alin.6 din același act normativ se menționează că neinclusiunea în contractul de arendă a unei clauze esențiale sau nerespectarea formei scrise a contractului atrage nulitatea acestuia. Problema constă în faptul că în această normă nu este stipulat clar care din cele 10 clauze indicate în alin.3 sunt considerate esențiale. Este clar că, potrivit art.1027, alin.2 CC al RM [3], esențială în aceste contracte este doar clauza cu privire la forma contractului.

Un alt moment negativ se referă la faptul că, la 30 ianuarie 2004, Guvernul RM a aprobat Hotărârea nr.72 privind implementarea Legii cu privire la arendă în agricultură (abrogată), în care, printre altele, au fost stabilite contractele-model de arendă a terenurilor, de subarendă și de arendă a bunurilor agricole. Paradoxul constă în faptul că conținutul contractelor-model nu corespunde prevederilor art.6, alin.(3) al Legii 198/2003.

Un alt aspect problematic constă în faptul că, prin Hotărârea 187 din 20.02.2008, Guvernul RM a aprobat Regulamentul privind arenda fondului forestier în scopuri de gospodărire cinegenetică și/sau de recreere [18], care a dat undă verde la arenda pădurilor. Acest act normativ a dat posibilitatea de a arenda fâșii de sute de hectare a fondului forestier de către o singură persoană. În principiu, de acest instrument juridic - de a primi în arendă pădurile naționale - s-au folosit multe persoane cu funcții de răspundere sau unele persoane cu interese meschine. În presa periodică autohtonă au fost menționate repetat aspectele negative ale aplicării Regulamentului nr.187 din 20.02.2008 [3].

Care este situația reală în acest domeniu ne comunică doctorul în biologie, inginerul silvic Alexei Palanceanu. Dumnealui a menționat pentru revista „Natura”: „În jurul Chișinăului toate pădurile sunt arendate. Unii parlamentari-demnitari au făcut și fac chiar eforturi de a privatiza pădurea de la Durlești, sunt gata și documentele necesare. Până a ajunge la rezervația „Codrii”, pădurea de-a lungul șoselei Balcani și pădurea spre Orhei sunt luate în arendă. Precum și era de așteptat, în multe sectoare a început debandada, legată de îngrădire și construcții nesancționate. Chiar dacă în 2012 arenda pădurilor a fost sistată, debandada continuă. Se cere o intervenție urgentă a procuraturii pentru a restabili prevederile constituționale că pădurile aparțin statului” [19, pp.14-15].

Din aceste considerente, suntem absolut solidari cu propunerile specialiștilor din ecologie și silvicultură, care susțin că singura soluție valabilă pentru stoparea abuzurilor în fondul forestier este de a anula contractele cu arendă de lungă durată a pădurii, de la 10 ani în sus, și de a revizui, urgent, Hotărârea Guvernului privind arenda pădurii. O asemenea soluție, din punct de vedere juridic, ar putea avea izbândă doar dacă ar fi modificat Regulamentul privind arenda fondului forestier în scopuri de gospodărire cinegenetică și/sau recreere în ce privește termenul contractului, cu indicarea directă a puterii retroactive a normei respective [18]. Rezilierea contractelor de arendă ar putea avea loc și pe alte motive, bunăoară - prin nerespectarea obligațiilor contractuale.

Sugerăm ideea că, dacă se va ajunge la acest lucru, ar fi categoric necesar și de a aplica norma art.9 CC al RM [3] în ce privește îmbunătățirile nejustificate. În acest articol legiuitorul a stabilit un nou temei de dobândire a dreptului de proprietate, reglementat de legislația civilă a multor țări civilizate, în cazurile îmbunătățirilor, fără consimțământul locatorului, de către unii agenți economici care închiriază imobile în scopuri comerciale. O bună parte din acești antreprenori s-au pronunțat negativ vizavi de această novație din legislația națională, însă instanțele judiciare aplică corect prevederile legale prin art. 1285 CC al RM [3].

O recomandatie practică pentru aplicarea corectă a acestei norme ar fi stipularea nemijlocit în contractele de locațiune a unor prevederi cu privire la îmbunătățirile viitoare ale bunului închiriat și repartizarea echivalentă a cheltuielilor efectuate, fi e în părți egale sau în altă proporție, fi e pe contul chiriei sau în alt mod.

În literatura autohtonă s-au menționat unele aspecte cu privire la prevederile art.1276 CC al RM [3] referitor la condițiile de înstrăinare a bunului închiriat [20, pp.49-58].

Concluzii:

Rezumând asupra lucrării, este de menționat că cunoscut încă de pe timpuri, contractul de locațiune azi totuși este actual, util, studiat în continuu și ne permite să concluzionăm că unele prevederi actuale ale contractului respectiv, sunt bazate pe reguli și principii care s-au format pe parcursul istoriei.

Esența lucrării a constat în determinarea conținutului contractului, din motiv că raporturile juridice să fie stabilite, să se modifice sau să se stingă conform normelor juridice prevăzute în Codul Civil al RM referitor la contractul respectiv. Cercetarea condițiilor specifice de încheiere, executare, ale efectelor contractului de locațiune, și analiza contractului în plan comparativ cu cele din alte state, nea permis de a determina mai precis natura juridică a acestuia.

Bibliografie:

- 1 BAEȘU, V., SECRIERU, A. Evoluția istorică a contractului de locațiune a bunurilor imobiliare. În: Studii juridice universitare. 2019, nr. 4, pp. 157-163.
- 2 CIMIL, D., BEJENARU, E. *Drept civil. Contracte speciale*. Chișinău: USM, 2018. 428 p.
- 3 Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 6.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.
- 4 Lege Republicii Moldova Republicii Moldova cu privire la locuințe, nr. 75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.131 din 29.05.2015.
- 5 CHIBAC, Gh., COBĂNEANU, A. *Arenda în locațiune. Manualul judecătorului pentru cauze civile*. Chișinău: Tipografia centrală, 2013. 934 p.
- 6 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, nr. 483 din 29.03.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 69 din 04.04.2008.
- 7 STĂNCIULESCU, L. *Curs de drept civil. Contracte*. București: Hamangiu, 2012. 362 p.
- 8 CAZAC, O. Dreptul creditorului de a alege rezoluțiunea ori menținerea contractului și limitele acestui drept. În: Revista națională de drept. 2012, nr. 7, pp. 66-71.
- 9 BELUMAGDO, M. Contractul de arendare în viziunea legii. În: Revista de drept comercial. 2004, nr. 11, pp. 57-64
- 10 DOGARU, I., OLTEANU, G., SĂULEANU, L. *Drept civil. Contracte speciale*. București: ALL Beck, 2013. 620 p.
- 11 GUIGOV, A. Evoluția și delimitarea contractului de locațiune față de contractul de vânzare-cumpărare și de alte contracte civile. În: Revista națională de drept. 2012, nr. 12, pp. 46-52.
- 12 DOGARU, I. *Drept civil. Contractele speciale*. București: ALL BECK, 2013. 1312 p.
- 13 CIMIL, D. *Calificarea raporturilor contractuale. Studiu monografic*. Chișinău: Grafema Libris, 2013. 224 p.
- 14 COJOCARU, A. Contractul de arendă. Noțiune, părți, contracte juridice. În: Revista de drept comercial. 2005, nr. 2, pp. 24-31.
- 15 Codul civil Român. În: Monitorul Oficial al României, nr. 505 din 15 iulie 2011 [accesat 24 martie 2021]. Disponibil:
http://www.dreptonline.ro/legislatie/codul_civil_republicat_2011_noul_cod
- 16 Гражданский Кодекс Российской Федерации часть II от 26 января 1995 года. [accesat 24 mai 2021]. Disponibil: www.law.rambler.ru.
- 17 CHIBAC, Gh., ROBU, O., BRUMA, S., CHIBAC, N. *Drept civil: Contracte și succesiuni*. Chișinău: Cartier, 2019. 482 p.
- 18 Hotărârea nr. 187 din 20.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului privind atribuirea în folosință a terenurilor din fondul forestier în scopuri de gospodărire cinegetică și/sau de recreere.
- 19 CIMIL, D. Reflecții asupra teoriei contractului civil. În: Revista națională de drept. 2012, nr. 4, p. 15.
- 20 GUIGOV, A. unele aspecte privind încetarea contractului de locațiune. În: Revista națională de drept, nr, 10, 2012. pp. 49-58.