

CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

*Păduraru Larisa, masterand, Specialitatea Drept Patrimonial,
F.C.G.C., UTM*

Conducător științific: conf. univ., dr. Climova Alla

Abstract: *Contractul de locațiune este un contract de o importanță majoră în viața de zi cu zi, fiind des întâlnit. În doctrina Republicii Moldova sunt puține lucrări care ar analiza acest contract cu toate particularitățile sale specifice. Articolul respectiv este dedicat contractului de locațiune în general, având în vedere subiectul, obiectul, conținutul acestuia fiindcă se întâlnesc multe "dezbateri" deoarece este prea puțin analizat din punct de vedere juridic, iar soluționarea litigiilor ce reiese din acest tip de contract, după părerea mea, constituie o problemă des întâlnită.*

Cuvinte cheie: *locațiune, preț, drepturi, obligații, neexecutarea, contract, obiect, scopul, încetarea.*

În noul context politic, economic și social, acest contract de locațiune a căpătat un rol important și, în consecință este frecvent întâlnit.

În lumea modernă, locațiunea este "unul din contractele care exercită cea mai mare înrîurire asupra proprietății publice". Contractul de locațiune este acordul de voință prin care o persoană numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane numite locatar folosința temporară a unui bun determinat sau a unui serviciu, în schimbul unui preț proporțional cu durata contractului. Obiectul locațiunii îl constituie, așadar, lucrurile sau prestările de servicii. Din acest punct de vedere distingem între: locațiunea de lucruri (locatio rei) și locațiunea de lucrări (locatio operarum).

Conform legislației 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 acesta se obligă să plătească chiria. Putem deduce o asemănare dintre concepția legiuitorului Republicii Moldova, cu cea a legiuitorului american, unde termenul „folosință”, îl folosește și pe acela de „posesiune”, pentru a defini în Codul civil noțiunea de contract de locațiune. Codul civil al statului California definește închirierea ca fiind contractul prin care o parte dă celeilalte posesia și folosința temporară a proprietății sale, alta decât banii, în schimbul unei contravalori, cu obligația pentru ultimul de a returna în viitor primul bun închiriat. În ce privește contraprestația locatarului, nici legiuitorul american nu are vreo limitare, prin contravaloarea de care vorbește, lăsând să se înțeleagă că aceasta nu este altceva decât o sumă de bani.

Obiectul contractului de locațiune, ca oricare act juridic, îl constituie atât prestațiile la care părțile se obligă dar și bunurile sau lucrurile la care se raportează conduita lor, bunurile reprezentând obiectul derivat al contractului. Obiectul contractului de locațiune este lucrul închiriat.

„Întrucât aceste dispoziții reprezintă aplicații ale dreptului comun în materie, ele guvernează și locațiunea de lucruri mobile, cu excepția dispozițiilor speciale referitoare la proba contractului, răspunderea pentru incendiu și opozabilitatea contractului de locațiune față de dobânditorul imobilului”.

Contractul de locațiune de imobile poate fi încheiat în formă scrisă și dacă termenul de locațiune depășește trei ani, atunci se cere înregistrarea cadastrală imobiliară în registrul bunurilor imobile a acestuia. În cazul bunurilor mobile nu este stabilită vre-o careva regulă ce ar condiționa validitatea sau opozabilitatea contractului de locațiune. Totodată, chiar și în cazul bunurilor mobile, legislația ar putea prevedea careva condiții specifice de formă a contractului de locațiune a imobilelor.

La încheierea contractului de locațiune, părțile fie stabilesc perioada concretă, determinată în zile, luni, ani etc, fie condiționează ca și în cazul împrumutului restituirea bunului de producerea unui fapt juridic, care se va produce cu certitudine, dar care nu poate fi determinat în ce parametri temporari se poate produce. În asemenea

cazuri vorbim despre contract de locațiune cu termen determinat și contract de locațiune cu termen nedeterminat. Totodată, se stabilește limita maximă a termenului pe durata căruia bunul poate fi transmis în locațiune și anume este vorba de termenul ce nu depășește 99 ani. În unele acte legislative termenul limită de locațiune poate fi mai mic decât 99 ani, cum ar fi spre exemplu cazul locațiunii obiectivelor acvatice - 25 ani. Începutul curgerii termenului de regulă constituie ziua transmiterii de facto a bunului, dar poate fi considerat și momentul când locatarul avea posibilitatea oferită de locator de a intra în posesia bunului.

Scopul locațiunii este folosința, sau folosința și posesiunea unui bun, care aparține unei alte persoane. Folosința bunului constă în aplicarea calităților utile ale bunului. Posesia bunului constă în folosirea efectivă a bunului.

Cauza sau scopul contractului de locațiune este reflectată în două momente: urmărirea scopului de utilizare a bunului pentru extragerea fructelor pentru sine sau pentru terți, satisfacerea unor interese private ale locatarului, precum și urmărirea plății pentru locațiunea bunului.

Întrucât legea nu prevede reguli speciale în materia locațiunii privind cauza, sunt aplicate regulile generale, cauza trebuind: *să existe; să fie reală; să fie licită și morală.*

Prețul pe care locatorul îl plătește în schimbul folosinței lucrului se numește chirie. Chiria se fixează în raport cu durata contractului, fie global, fie pe unități de timp (ziua, luna, anul etc) și se plătește la termenele stipulate, de regulă în mod succesiv.

"Chiria trebuie să fie determinată în momentul încheierii contractului. Dar ea poate fi determinabilă, de exemplu lăsată la aprecierea unui terț (ales de către părți sau de persoana desemnată de părți) sau să reprezinte un procent din beneficiul realizat de locatar (variabil)".

Sub sancțiunea nulității, chiria trebuie să fie sinceră și serioasă. Dacă chiria a fost prevăzută fictiv sau lucrul a fost închiriat în schimbul unei sume derizorii, contractul nu mai este o locațiune ci

un comodat, dacă condițiile acestui contract au fost îndeplinite și lucrul a fost predat.

Prețul închirierii trebuie să fie serios, adică să nu fie neînsemnat, atât de disproportionat față de valoarea lucrului închiriat, în cât să nu reprezinte chirie, să nu poată reprezenta obiectul obligației locatarului și o cauză suficientă a obligației locatorului de a transmite folosința lucrului închiriat. De asemenea, prețul locațiunii se impune a fi sincer, în sensul de preț real, pe care părțile să îl fi stabilit nu în mod fictiv, ci în scopul de a fi cerut și plătit în realitate. Prețul este fictiv, când din intenția părților (exprimată într-un act secret) rezultă ca nu este datorat. Chiria stabilită de părți nu poate fi apreciată ca fictivă, astfel că nici contractul de închiriere nu poate fi declarat nul, chiar când cuantumul acesteia este mult inferior valorii reale a imobilului închiriat, întrucât, la momentul încheierii contractului, părțile sunt libere să determine prețul folosinței, echivalența fiind relativă, stabilindu-se nu doar prin raportare la valoarea lucrului sau la prețul pieței, dar și în funcție de subiectivismul părților sau de relațiile dintre acestea.

Prețul este fixat în bani. Regulile locațiunii sunt aplicabile și în cazul în care folosința unui lucru se transmite în schimbul folosinței unui alt lucru. De asemenea, chiria se poate fixa sub forma unei alte prestații (de exemplu cotă – parte din fructe sau prestări servicii).

Pentru asigurarea executării obligației principale de folosință a lucrului, locatorul are trei obligații subsecvente- obligația de predare a lucrului; obligația efectuării reparațiilor capitale; obligația de garanție; obligația de restituire a cheltuielilor facute de locatar cu bunul închiriat.

Pe lângă acordul de voință al părților contractul de locațiune încetează prin: denunțarea unilaterală, expirarea termenului, rezilierea contractului pentru neexecutare, pieirea bunului închiriat, desfacerea titlului locatorului, încetarea prin efectul înstrăinării, prin acte vii cu titlu particular a lucrului dat în locațiune, precum și alte cazuri prevazute de lege și contract.

Locațiunea încetează, cel mai firesc, o dată cu producerea efectelor sale, la expirarea termenului contractului acestea fiind considerate temeuri generale de încetare a locațiunii. Având în vedere că locațiunea, ca orice alt contract s-a încheiat prin acordului de voință al părților, ea poate de asemenea, înceta, înainte de producerea efectelor sale.

Bibliografie:

1. *Codul Civil al R.M nr.1107 din 06.06.2002 Publicat : 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82- 86 art Nr : 661.*
2. *Comentariu Cod Civil al Republicii Moldovei Nr. 1107-XV din 6.06.2002 Monitorul Oficial al R.Moldova Nr 82-86 din 22.06.2002.*
3. *Codul Familiei al Republicii Moldova, nr. 1316, din 26.10.2000 Monitorul Oficial nr.47-48 din 26.04.2001.*
4. *Adam, A. Rusu, Drept civil. Succesiuni, Editura All Beck, București, 2003.*
5. *I.Trofimov, Drept Civil, Contractele Civile, Chișinău 2002.*
6. *D. Prisacaru, Drept Civil, Chișinău 2003.*
7. *Eugenia Cojocari, Vitalie Cojocari, Drept Civil. Întrebări și răspunsuri, Ediția I, Chișinău 2004.*