

## ANALYSIS OF THE LEASE AGREEMENT IN THE CONTEXT OF THE NEW CHANGES

### ANALIZA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE ÎN CONTEXTUL NOILOR MODIFICĂRI

Angelina TĂLĂMBUȚĂ, dr.

e-mail: [angi.nikoleta@gmail.com](mailto:angi.nikoleta@gmail.com)

Universitatea Agrară de Stat din Moldova Departamentul Drept,  
Chișinău, Republica Moldova

**Abstract.** *The topicality and purpose of this article convince us that the changes brought by the legislator to the civil legislation are welcome, in order to regulate the lease relations related to certain categories of citizens. By analyzing this contract, we want to highlight the importance of the lease at the moment in the company. The lease contract is a contract, which allows a legal regulation as precise as possible, establishing the rights and obligations of the contracting parties. Given that the intention pursued is essential for the moment of legal effects, deductive research was applied, along with the method of teleological interpretation, which have an important role in analyzing the given contract. This type of contract is regulated by the legal relations that appear during the conclusion not only of the residential spaces, but also of the rights and obligations of the parties being strictly delimited by those effects that give rise to the lease contract.*

**Keywords:** *civil, contract, rent, property, vices, relations, location, obligations, characters, law.*

**JEL CLASSIFICATION:** K10, K120,

Evenimentele din ultimii ani au determinat multiple și profunde schimbări în toate sferele vieții sociale. În acest context, s-a cunoscut o adevărată efervescență, caracterizată prin elaborarea și adaptarea unor acte normative menite a crea cadrul legislativ necesar economiei de piață.

Aflându-se în perioada de tranziție la economia de piață, caracterizată printr-o serie de nuanțe, Republica Moldova e impusă să accepte apariția proprietății private, cunoscute sub mai multe forme. În conexiune indisolubilă cu tranziția spre economia de piață este necesar, pe plan juridic, renovarea cadrului legislativ. În această situație legiuitorul a urmărit să încurajeze, și să determine acele forme de societate validate de practica comercială îndelungată a statelor europene.

Locuința de rând cu produsele alimentare și îmbrăcămintea reprezintă necesitatea primordială a omului în fiecare societate. Fără satisfacerea acestei necesități este imposibilă viața și activitatea eficace a oamenilor.

Formele de satisfacere a necesității de asigurare cu spațiul locativ sunt: dobândirea locuinței în proprietate, încheierea contractului de locațiune cu locatorul sau cu posesorul ei, înstrăinare a caselor de locuit cu condiția întreținerii pe viață, cât și acordarea gratuită a locuințelor unor categorii de cetățeni pentru folosire pe viață de exemplu, în casele de stat pentru bătrâni și invalizi și alte forme [Chibac Gh., Brumă S. 2019, p. 182-183]

Astfel în momentul actual, mai ales în localitățile urbane, contractul de locațiune rămâne a fi o formă de satisfacere a unuia din necesitățile de consum, care determină condițiile de existență a omului. 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 înfăptuirea unei activități gospodărești ori alte activități; permite acoperirea cheltuielilor de exploatare și a ratelor de amortizare; dă posibilitate de a obține un anumit venit.

În condițiile actuale acest contract a căpătat o importanță deosebită pentru chirias (locatar) care, încheind un astfel de contract, are posibilitate de a se ocupa cu activitatea gospodărească și de antreprenariat, de a obține un anumit venit, de a întreține familia. Rentabilitatea închirierii unui asemenea contract se manifestă și la un anumit grad social în cazul apariției unor împrejurări concrete necesitatea de a celebra o nuntă sau o altă festivitate familială, economic este mai rațional de a închiria toate cele necesare decât de a le cumpăra.

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, a dat posibilitatea realizării activității umane datorită bunurilor transmise în folosința și / sau posesia temporară.

Contractul de locațiune, conform noilor modificări, este reglementat prin prisma art. 1251-1287 CCRM. Astfel, conform art. 1251 CCRM, *prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual, în folosință temporară sau folosință și posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chiria.*

Această definiție permite a stabili semnele cele mai importante ale contractului analizat:

- Contractul de locațiune are un caracter *consensual* prin excepție solemn, el se încheie prin simplul acord de voință a părților, fără vreo altă formalitate [Stănciulescu L., 2017, p. 314].
- Este un contract *sinalagmatic*, întrucât creează obligații pentru ambele părți contractante.

Locatarul se obligă să asigure folosința temporară a lucrului, iar locatorul 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 rezoluția lui de către partea interesată, în cazul în care partenerul său contractual nu-și onorează obligațiile asumate prin contract. Rezoluția este o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în desființarea retroactivă a acestuia și repunerea părților în situația avută anterior încheierii contractului [Stoica V., 2003, p.118].

- 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 celeia 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. 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 [Deak Fr., Mihai L., Popescu R., 2018, p.323].
- Este un contract *comutativ* deoarece părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor încă de la momentul încheierii contractului.

- 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. Astfel, extinderea prestațiilor datorate de către părți este certă și poate fi apreciată chiar din momentul încheierii contractului. Se stipulează și se promit lucruri care există la acel moment sau a căror existență 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.
- După obiectul contractului este un contract *patrimonial*, deoarece la baza lui stă un bun imobil sau mobil, care are o anumită valoare economică.
- După efectele produse este un contract *translativ de drepturi* - 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

Codului civil al republicii Moldova, la contractul de locațiune nu se stabilește vre-o careva limită în ce privește posibilitatea încheierii acestui contract prin reprezentare [Deak L., Mihai R., Popescu R. 2018, p. 326].

- 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).
- 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.

Dacă noțiunea nu a fost supusă modificărilor, atunci în materie de vicii ale bunului închiriat, regimul juridic este precizat după cum urmează: locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului (art. 1254, al (5) CCRM). Putem explica regula dată prin principiul că locatorul este obligat să ofere în folosință bunul de o anumită calitate, și, oricând calitatea este mai joasă, ea trebuie tratată ca un viciu, indiferent de bună sau de reaua-credință a locatorului.

În privința chiriei, legiuitorul include modificări în două sensuri:

- a) locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă însă nu o poate face unilateral, ci în baza hotărârii judecătorești care va exista existența temeiurilor. De asemenea, dreptul locatorului la modificarea chiriei se exclude dacă el și-a asumat riscul schimbării condițiilor economice. Enunțăm că modificarea adusă prin prisma art. 1263 (1) CCRM este o normă dispozitivă, iar părțile pot să deroge de la ele, sau chiar să excludă dreptul locatorului la ajustarea chiriei, iar chiria să rămână fixată pe durata contractului.
- b) locatorul are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condițiile stipulate în contract, de folosire a bunului sau starea lui s-au înrăutățit, dar cu precizarea că trebuie întrunite condițiile generale de reducere a prestației de la art. 933, pe când dispozițiile art. 901-946 CCRM rămân aplicabile.

Lăudabile sunt modificările și completările la art. 1274 și 1275 CCRM, care reglementează mai detaliat problema distribuirii reparațiilor între locator și locatar:

- a) reparațiile curente, care tradițional sunt în sarcina locatarului, sunt definite ca intervențiile necesare în rezultatul folosinței conform destinației a bunului și care, în mod echitabil, pot fi puse pe seama locatarului, având în vedere în special natura bunului, destinația pentru care este folosit și termenul locațiunii.
- b) locatorul nu este obligat să efectueze reparațiile curente doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului (art. 1274 (6) CCRM).
- c) reparațiile capitale, care tradițional sunt în sarcina locatorului sunt definite prin metoda excluderii: toate intervențiile necesare pentru îndeplinirea obligației locatorului prevăzute la art. 1274 alin. (1) CCRM, cu excepția reparațiilor curente (art. 1274 alin.(4) CCRM).

În orice caz, locatorul va fi ținut să efectueze reparațiile necesare pentru a înlătura prejudiciului adus bunului închiriat de un eveniment în afara controlului locatarului sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Art. 1276 CCRM continuă principiul conform căruia schimbarea proprietarului bunului închiriat nu afectează locațiunea (*emptio non tollit locatum*). Astfel, dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune dacă locațiunea este opozabilă terțului. Articolul prevede 3 forme de opozabilitate:

1. față de terțul care dobândește dreptul de proprietate asupra bunului închiriat, dacă, la data dobândirii, terțul cunoștea existența locațiunii pe orice cale;
2. dacă, la data dobândirii de către terț, bunul închiriat se afla în posesia locatarului (aici forma de publicitate a locațiunii este posesia, pe care terțul nu o putea ignora);

3. în cazul bunurilor drepturilor reale asupra cărora sunt înregistrate într-un registru de publicitate prevăzut de lege, dacă locațiunea de asemenea este opozabilă terțului dobânditor dacă, la data dobândirii, ea era notată în acel registru.

În absența acestei notări, locațiunea va fi opozabilă conform regulilor de la pct. 1) sau 2) doar dacă termenul ei nu depășește 3 ani, în cazul bunului imobil, sau 1 an, în cazul celorlalte bunuri înregistrate într-un registru de publicitate prevăzut de lege. Prin urmare, dacă termenul locațiunii unui imobil nu depășește 3 ani, locațiunea este opozabilă terțului fără notarea în registrul bunurilor imobile cu condiția însă că fie terțul cunoștea despre locațiune fie locatarul este în posesia bunului (deci terțul trebuia să cunoască locațiunea). Dacă însă terțul nu a fost informat despre locațiune, iar vânzătorul era în posesia bunului, locațiunea nu este opozabilă terțului, care, deci, va putea refuza folosința locatarului în privința bunului cumpărat. Remediul juridic al terțului în acest caz rămâne o acțiune în despăgubire față de locator pentru viciul juridic al bunului închiriat (art. 1254 alin.(5) CCRM) întemeiat pe contractul de locațiune.

În privința termenelor de preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile pentru rezoluțiunea locațiunii încheiate fără termen la cererea oricărei părți (art. 1281 CCRM), se stabilește sancțiunea nerespectării acestor termene: notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea aceluși termen (al.2 din art. analizat). Prin urmare, notificarea (preavizul) nu este lipsit de orice efecte, ci el se corectează de plin drept, iar la expirarea termenului corect din data recepționării notificării raportul de locațiune încetează.

**Concluzii.** În procesul evoluției sale istorice, societatea umană a parcurs diverse etape de dezvoltare, etape care în pragul mileniului III, ne-au pus în fața realizării unui stat de drept. Statul de drept la etapa actuală reprezintă cea mai fundamentală valoare a existenței noastre ca civilizație, iar pentru a o putea transpune în realitate este nevoie de schimbări radicale nu doar în mentalitatea noastră ci și în procesul de garantare și respectare a regulilor de conviețuire socială.

Analizând contractul de locațiune observăm că modificările aduse contractului de locațiune corespunde situației create la momentul dat în Republică, au fost completate detaliat problema distribuirii reparațiilor curente între locator și locatar, au fost efectuate modificări în privința chiriei, menționându-se detaliat obligațiile locatarului și a locatorului în cadrul încheierii contractului de locațiune, s-a creat un fundament, sau mai bine zis niște premise practice pentru îmbunătățirea cadrului legal existent la moment în acest domeniu.

#### **BIBLIOGRAFIE:**

1. 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.
2. Chibac, Gh., Brumă S. ș.a. Drept civil. Contracte și succesiuni. Chișinău: Cartier Juridic, 2019. 472 p.
3. Stoica V. Rezolvarea și rezilierea contractelor civile. București: ALL, 2003, 118 p.
4. Stănculescu L, Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență. Hamangiu, 2017, 560 p.
5. Deak Fr., Mihai L., Popescu R. Tratat de drept civil. București: Universul juridic. 2018, 300 p.