

Gheorghe CHIBAC

Ion MALANCIUC

Dreptul de locațiune (arenda)

**Material didactic
pentru studenții Facultății
de Drept**

UNIVERSITATEA de STAT din MOLDOVA

Gheorghe CHIBAC

Ion MALANCIUC

**Dreptul de locațiune
(arenda)**

**Material didactic
pentru studenții Facultății
de Drept**

Chișinău – 2004

CZU

Recomandat de Catedra Drept Civil

Aprobat de Consiliul Facultății de Drept

Recenzent: Dorin Cimil, doctor în drept

Materialul didactic *Dreptul de locațiune (arendă)* este destinat studenților cu specializarea *Drept economic*.

Conținutul materialului didactic cuprinde problemele de bază ce țin de raporturile juridice de arendă la etapa actuală: noțiunea, importanța, formele organizatorico-juridice ale locațiunii, raporturile patrimoniale – contractul de locațiune, în genere, și particularitățile unor tipuri de contracte de locațiune, răspunderea părților pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

Materialul didactic are drept bază juridică legislația națională, inclusiv noul Cod Civil și Legea cu privire la arenda în agricultură din 15 mai 2003.

Tema 1

Noțiunea și importanța relațiilor de locațiune

§ 1. Unele aspecte de ordin terminologic

În vechiul Cod civil al Republicii Moldova se utiliza termenul general de „contract de închiriere a bunurilor” cu sensul de folosire temporară a unor bunuri străine contra plată. Conform art.278, în baza contractului de închiriere a bunurilor locatorul se obliga să transmită locatarului în folosință temporară contra plată anumite bunuri. Termenul „contract de închiriere a bunurilor” era reprodus din legislația fostei URSS. Același termen se folosea și în Codurile civile ale altor republici unionale.

Termenul de „arendă,, a fost 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 [1]. În art.1 se stipulează că arenda reprezintă în sine o posesie și folosință temporară, contra plată, bazată pe contract, a terenurilor și altor resurse naturale, a întreprinderilor și altor complexe patrimoniale, la fel și a altor bunuri necesare arendașului pentru exercitarea de sine stătător a unei activități economice sau de altă natură.

Conform acestei definiții putem concluziona că termenul de „arendă” se utiliza în cazurile de posesiune și folosință temporară a unor obiecte cu anumite scopuri. Primordial pentru utilizarea termenului de „arendă” era existența unui obiect al relațiilor juridico-civile atras într-o activitate economică sau de altă natură cu scopul de a obține anumite venituri.

Noțiunilor de „contract de închiriere a bunurilor” și „arendă” li se atribuie un sens diferit prin normele unor state europene , cum ar fi de exemplu cele ale Germaniei și Elveției. Astfel, prin „arendă” se subînțelege contractul în baza căruia se transmite contra plată nu numai dreptul de posesiune a bunurilor, ci și dreptul de a beneficia de ele. În baza arendeii sînt închiriate întreprinderi de comerț și industriale [2].

O astfel de tratare și aplicare a noțiunilor de „închiriere a bunurilor,, și „arendă,, o găsim și în noul Cod civil al Republicii Moldova din 6 iunie 2002 [3], în care se utilizează un termen nou în legislația națională, pur român – contract de locațiune, fapt care poate fi considerat ca o reușită a noului Cod Civil. Conform art.875 CC RM, prin

contractul de locațiune o parte se obligă să dea celeilalte părți un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chiria. Prinarendă, în baza art.911 CC RM, subînțelegem contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și alte bunuri agricole, și altă parte cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Utilizarea unui sau altui termen conform noului Cod civil depinde de două criterii - obiectul contractului și destinația sa. Începînd cu anul 1989 în toate domeniile economiei naționale, în activitatea de antreprenariat, în actele normative naționale și în practica judiciară se aplica în fiecare caz concret termenul „arendă”, ca un termen de ordin general, universal, fapt care nu este prea corect. Termenul universal trebuie să devină „locațiunea”, termen care urmează a fi aplicat ori de cîte ori este vorba de închirierea unui bun. Cînd obiectul contractului este un teren sau un alt bun agricol este necesar de aplicat termenul „arendă”. Respectiv, urmează să fie aplicate și norme de drept. Anume sub aceste aspecte vor fi utilizați termenii respectivi în acest curs.

Pentru comparație putem arăta că sistemele de drept ale altor state, de exemplu, ale Federației Ruse, nu deosebesc noțiunea de „locațiune” și „arendă”. Astfel, conform art.606 Cod civil al Federației Ruse, în baza contractului de arendă (locațiune) arendatorul (locatorul) se obligă să transmită arendașului (locatarului) un bun contra plată în posesiune și folosință temporară. Credem că o astfel de abordare a acestor două noțiuni este mai reușită. În același timp, utilizarea în Republica Moldova a termenilor diferiți nu ridică mari probleme. Principalul e de a utiliza corect termenul respectiv în contextul respectiv.

§ 2. Premisele economice și sociale de trecere la relațiile de locațiune

În ultimele decenii ale secolului al XX – lea în țările europene ale fostului lagăr socialist s-a produs o schimbare pașnică, treptată a formațiunilor social–economice.

S-a schimbat orînduirea de stat și socială și în Republica Moldova. Oficial a fost proclamată trecerea la relațiile de piață bazate pe proprietatea privată. O particularitate caracteristică perioadei inițiale a fost o criză economică comună care, din păcate, se prelungește și până astăzi în republica noastră.

Factorul principal al crizei economice a fost destrămarea fostei URSS, întreruperea legăturilor economice tradiționale, distrugerea mecanismului de producere, schimbările structurale în dirijarea economiei naționale, apariția șomajului, sărăcirea populației și alte cauze.

Criza economică era amplificată și de situația politică nestabilă din țară, schimbarea repetată a guvernelor, imprevizibilitatea și inconsecvența Parlamentului RM, nesoluționarea conflictului transnistrean, cataclismele naturale și alte cauze de ordin obiectiv și subiectiv.

Schimbările radicale ale relațiilor social-economice au determinat găsirea unor noi căi, mijloace și posibilități de ieșire din criza economică profundă.

Una dintre căile de ieșire din criză la începutul anilor nouăzeci se întrededa în renovarea relațiilor juridico-civile orizontale, oneroase, bazate pe principii de egalitate.

La etapa inițială a acestui proces o atenție deosebită se atrăgea renovării și revitalizării relațiilor de locațiune.

Un prim-pas în această direcție era schimbarea statutului juridico-legal al întreprinderilor de stat în întreprinderi de arendă.

Timp de mai mult de șaptezeci de ani de putere sovietică relațiile de producere au intrat în impas. Proprietatea de stat, ca un avut al întregului popor, a devenit un mit, o frână în dezvoltarea ulterioară a relațiilor de producere. În realitate această formă de proprietate era supusă intereselor elitei de stat și de partid, iar însăși producătorii bunurilor nu se simțeau stăpâni, devenind robi ai sistemului și formei de proprietate dominante. Consecințele negative s-au materializat în lipsa de inițiativă, de responsabilitate a conducătorilor și angajaților față de muncă și rezultatele ei.

Sistemului vechi al relațiilor de producție la întreprinderile de stat se baza pe principii de egalare, de remunerare a muncii nu pentru efortul depus, ci uneori numai pentru prezența la serviciu.

Pentru a schimba comportamentul oamenilor față de muncă și nemijlocit față de proprietate, față de rezultatele muncii sale, a fost luată hotărârea de transmitere a întreprinderilor de stat în administrarea totală a colectivelor de muncă, creând în baza lor întreprinderi de arendă. Scopul final al acestor modificări a fost corelarea bunăstării angajaților cu rezultatele muncii lor și modificarea stării create în producerea bunurilor materiale. La 1 ianuarie 1995 în țară activau 637 întreprinderi de arendă. Ca rezultat în

perioada inițială de trecere la alte forme de relații de locațiune la unele întreprinderi de arendă s-a mărit productivitatea muncii concomitent cu păstrarea și chiar îmbunătățirea calității produselor, bunurilor, lucrărilor și serviciilor.

Prin urmare, un pas important de trecere la relațiile noi, de piață a fost modificarea relațiilor legale de proprietate. A luat naștere un proces amplu de deetatizare, de privatizare, de transformare a întreprinderilor de stat în societăți pe acțiuni.

Aceste împrejurări au servit ca premise de trecere la relațiile de locațiune, ca un mijloc de ieșire din criza economică. La acest proces a contribuit și faptul că au fost luate măsuri reale de stabilire, inventariere și transmitere în folosință a clădirilor, construcțiilor și altor încăperi nelocuibile, a mijloacelor de transport, a utilajului și altor bunuri mobile și imobile temporar nefolosite sau folosite nerațional.

Un element important al acestui proces a constituit legalizarea transmiterii în chirie nu numai a fondurilor de producție principale, ci și a principalului bun imobil – a pământului și altor resurse naturale.

§ 3. Apariția și dezvoltarea relațiilor de locațiune

Luând în considerație faptul că Republica Moldova a fost o parte componentă a ex-URSS, e și normal că istoria dezvoltării sale să fie tipică pentru URSS. Relațiile de locațiune au început să apară încă în anul 1917. Toată perioada sovietică, din punct de vedere a dezvoltării relațiilor de locațiune, condițional poate fi împărțită în anumite etape. Totodată, trebuie precizat că termenul de „arendă” a apărut cu mult mai târziu. Un timp îndelungat, pînă la sfîrșitul anilor optzeci, se folosea un termen cu o conotație mai largă - contractul de închiriere a bunurilor. Așadar, se pot de evidenția următoarele etape de apariție și dezvoltare a relațiilor de locațiune.

Prima etapă ține de anul 1917, soldat cu biruința revoluției din octombrie și schimbarea orînduirii de stat și sociale. Odată cu instaurarea puterii sovietice au apărut și noi relații juridice ce se bazau pe normele dreptului civil al Rusiei țariste și care erau reglementate reieșind din condițiile economice stabilite. Această perioadă ține de adoptarea primului Cod civil din 1922, predestinat reglementării raporturilor juridico-civile în condițiile noii politici economice. Totodată, normele de drept erau orientate spre

crearea unei baze legale ce ar contribui la înviorarea vieții economice, punând accentul pe anumite poziții de egalitate, echivalent-oneroase între părți.

A doua etapă coincide cu începutul anilor douăzeci - perioada războiului civil și restabilirii economiei naționale după războiul civil și războiul pentru apărarea patriei. Această perioadă e marcată de dezicerea de la raporturile juridico-civile orizontale, bazate pe poziția de egalitate și trecerea la comunismul militar. Practic, mult timp au fost reduse la minim raporturile juridico-civile, limitându-se în principiu la convențiile patrimoniale cu participarea persoanelor fizice.

A treia etapă se referă la începutul anilor șaiszeci, când la 8 decembrie 1961 au fost adoptate Bazele legislației civile ale URSS și ale republicilor unionale [4] și ale codurilor civile ale republicilor unionale. Codul civil al RSSM a fost adoptat la 26 decembrie 1964 și a intrat în vigoare la 1 iulie 1965 [5]. În corespundere cu aceste acte normative contractul de închiriere a bunurilor a obținut o reglementare destul de detaliată și relativă aplicare. Normele de drept consfințite în aceste acte normative cu unele modificări pot fi aplicate și în prezent.

A patra etapă de dezvoltare a relațiilor de locațiune poate fi corelată cu adoptarea de către Sovietul Miniștrilor al URSS la 4 octombrie 1965 a Regulamentului întreprinderii de producere socialiste de stat [6]. În corespundere cu acest act normativ întreprinderile de producere de stat au obținut o independență relativă în ceea ce privește încheierea diferitelor convenții juridico-civile, printre care și cele de închiriere a bunurilor.

O importanță mare pentru contractul de închiriere a bunurilor de uz casnic - o varietate a contractului de închiriere a bunurilor - a avut-o decizia comună a CC al PCUS și a Sovietului de Miniștri al URSS de la 2 februarie 1984 „Cu privire la măsurile de largire a independenței economice și întărire a cointeresării uniunilor de producere (întreprinderilor) de deservire curentă într-o mai amplă satisfacere a necesităților populației în servicii” [7] - a cincea etapă în dezvoltarea relațiilor de locațiune. Agenților economici din sistemul deservirii curente le-a fost lărgit spectrul împuternicirilor de desfășurare a activității economico-productive în sfera deservirii populației.

A șasea etapă ține de adoptarea la 30 iunie 1987 a Legii URSS „Cu privire la întreprinderea de stat” [8], unde în art.4 era stipulat că întreprinderea are dreptul de a transmite altor întreprinderi și organizații, de a vinde, a schimba, de a da în arendă, de a

transmite gratuit temporar sau în credit clădiri, construcții, utilaj, mijloace de transport, inventar, materie primă și alte bunuri materiale, la fel și dreptul de a le scoate de la balanță, dacă ele sînt uzate total sau și-au pierdut utilitatea. În comparație cu normele juridice anterioare această lege le conferea întreprinderilor de stat împuterniciri mai largi în ceea ce privește desfășurarea activității economico-productive. Respectiv, tendința generală a normelor de drept se exprima într-o treptată, consecventă mărire a volumului împuternicirilor subiecților de stat. Această tendință era caracteristică și pentru întreprinderile bazate pe altă formă de proprietate.

Etapile de dezvoltare ale relațiilor de locațiune enumerate pot fi atribuite la cele generale, universale ce țin de împuternicirile subiecților dreptului civil în genere și a raporturilor de locațiune în particular.

Schimbări radicale, revoluționare în raporturile de locațiune au avut loc în fosta URSS în 1989, cînd la 7 aprilie a fost adoptat Decretul Prezidiului Sovietului Suprem al URSS „Cu privire la arendă și relațiile de arendă”, iar la 23 noiembrie - Bazele legislației URSS și a republicilor unionale cu privire la arendă [9]. Principiile de bază ale relațiilor de locațiune la etapa respectivă, consfințite în acele acte normative, au fost reflectate și dezvoltate ulterior în actele normative naționale.

Pentru Republica Moldova drept moment de răscruce în dezvoltarea relațiilor de locațiune a servit anul 1992, cînd la 14 ianuarie a fost adoptată Legea Republicii Moldova „Cu privire la arendă” Nr.861/1992 (în continuare Legea Nr.861/1992) [10], care luând în considerație realitatea existentă și abordînd cu totul o altă bază, reglementează tot complexul de relații ce țin de închirierea bunurilor care aparțin cu drept de proprietate altor subiecți de drept.

O etapă ulterioară de dezvoltare a raporturilor de locațiune ține de Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993 prin care au fost adoptate Regulamentul întreprinderii de arendă și Regulamentul antreprizei de arendă [11]. Aceste acte normative determină statutul juridico-legal și volumul împuternicirilor a două forme organizaționale a relațiilor de locațiune - întreprinderea de arendă și antrepriza de arendă.

Etapa contemporană de dezvoltare a raporturilor de locațiune e legată de adoptarea la 6 iunie 2002 a noului Cod civil al Republicii Moldova și Legii cu privire la arendă în agricultură din 15 mai 2003 Nr.198/2003 (în continuare Legea Nr.198/2003) [12]. Aceste

acte normative au creat o bază solidă pentru dezvoltarea ulterioară a raporturilor de locațiune în Republica Moldova.

§ 4. Noțiunea, importanța și particularitățile relațiilor de locațiune la etapa actuală

Să stabilim, deci esența sau conținutul noțiunilor de „locațiune (arendă)” și „relații de locațiune (arendă)” drept relații economice și categorii economice. Noțiunea cea mai largă a locațiunii este următoarea: locațiunea este folosința contra plată temporară a unor bunuri străine.

Conform art.1 al Bazelor legislației URSS și a republicilor unionale „Cu privire la arendă”, arenda reprezintă posesiunea și folosința temporară, contra plată în bază de contract, a pământului, altor resurse naturale, a întreprinderilor (uniunilor) și altor complexe patrimoniale, la fel și a altor bunuri necesare arendașului pentru desfășurarea de sine stătător a unei activități economice sau de altă natură.

Noțiunea „relații de arendă” este formulată și în art.2 al Legii Nr.861/1992 , unde se menționează că în relațiile de arendă arendașul, pe bază de contract, posedă și folosește contra plată bunuri ce aparțin persoanei care dă în arendă.

Iar art.2 al Legii Nr.198/2003 denotă că arenda în agricultură reprezintă darea în posesiune și folosință, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor și a altor bunuri agricole.

Reieșind din aceste tratări legale ale locațiunii, putem evidenția următoarele particularități ale raporturilor de locațiune la etapa actuală:

- 1.** Relațiile de locațiune întotdeauna se bazează pe un contract juridico-civil - contractul de locațiune, care determină conținutul lor și toată gama drepturilor și obligațiilor reciproce ale părților.
- 2.** Locațiunea reprezintă în sine baza legală de posesie și folosință a obiectelor lumii materiale, care aparțin cu drept de proprietate altor persoane, adică locațiunea este un temei legal de posesiune și folosință a unor bunuri străine.
- 3.** Spre deosebire de legislația anterioară, când în baza contractului de locațiune se transmitea numai dreptul de folosință, acum volumul împuternicirilor locatarului a crescut simțitor, căci în prezent se transmite nu numai dreptul de

folosință, ci și de posesiune, ceea ce schimbă esențial statutul juridico-legal al locatarului.

4. Relațiile de locațiune au un caracter temporar, adică raporturile patrimoniale dintre locator și locatar se stabilesc pentru o perioadă determinată de timp, de regulă îndelungată. Locațiunea perpetuă este inadmisibilă, reieșind din însăși esența acesteia. Dacă admitem că părțile n-au stabilit termenul raporturilor contractuale, atunci acestea se întrerup după expirarea a 99 de ani.

5. Conform legii, raporturile de locațiune pot avea numai un conținut oneros. Majoritatea raporturilor juridico-civile au un caracter oneros. Dacă în realitate suntem în prezența unei transmiteri în posesiune și folosință gratuită, atunci nu este vorba despre un contract de locațiune, ci de comodat sau de un contract de împrumut, cum mai este numit în literatura de specialitate.

6. Deoarece raporturile de locațiune au un caracter temporar, atunci după expirarea termenului contractului patrimoniul închiriat trebuie întors proprietarului (sau altei persoane împuternicite), dacă pînă în acest moment n-a fost răscumpărat. Prin urmare, obiecte ale locațiunii pot fi numai bunuri individual determinate și neconsumptibile.

7. O particularitate importantă a relațiilor de locațiune constă în dreptul oferit de legiuitor locatarului pentru practicarea de sine stătător a unei activități economice sau de altă natură. De exemplu: pînă nu demult numai persoanele juridice, și ele într-un număr limitat, puteau folosi bunurile închiriate în scopuri economice. Persoanele fizice nu aveau un astfel de drept, iar în cazul când se practica aceasta cetățenii, de regulă, erau trași la răspundere penală, deoarece practicau activitate de întreprinzător. Persoanele fizice în trecut puteau închiria numai lucruri predestinate pentru satisfacerea necesităților personale, culturale sau de altă natură.

În prezent toate aceste îngrădiri au fost anulate și cetățenii au dreptul de a folosi bunurile închiriate pentru desfășurarea unei activități de întreprinzător sau de altă natură, atât pentru societate, cît și pentru sine.

În acest paragraf sunt evidențiate numai cele mai importante particularități ale relațiilor de locațiune la etapa actuală.

Modificarea substanțială a naturii juridice a raporturilor de locațiune, extinderea esențială a cercului obiectelor locațiunii și a volumului împuternicirilor participanților la aceste raporturi au predeterminat și importanța lor crescândă. Pentru locator această importanță se manifestă în folosirea fondurilor fixe și circulante, temporar libere, cât mai efectiv și rațional. Dacă mai înainte transmiterea în locațiune a bunurilor nu era stimulată, deoarece chiria nu putea fi mai mare decât costurile uzurii, în prezent locatorul, pe lângă cheltuielile de exploatare și costurile uzurii bunurilor, poate pretinde și la un venit suplimentar de la bunurile date în chirie. Locațiunea nu este altceva decât un instrument, un mijloc, o modalitate de realizare de către proprietar a împuternicirilor sale.

La fel a crescut importanța relațiilor de locațiune la moment și pentru locatar. Luând anumite bunuri materiale în posesiune și folosință temporară, locatarul, inclusiv persoana fizică, a obținut posibilitatea de a desfășura o activitate de producere și de altă natură, adică poate practica activitatea de întreprinzător, de a obține venituri etc. Locațiunea le permite persoanelor fizice, ocupându-se cu activitatea de întreprinzător, să-și întrețină familiile sale, să obțină anumite venituri și, acumulând un capital inițial, să deschidă o afacere personală. Locațiunea le permite să se angajeze la serviciu, să se ocupe cu activitatea sa preferată, să fie utili pentru societate și familie. Un exemplu clasic al importanței locațiunii îl prezintă situația când un șofer, închiriind un microautobus și lucrând o perioadă îndelungată, a procurat ulterior un automobil personal cu care a continuat să lucreze, asigurându-și bunăstarea familiei sale.

§ 5. Izvoarele reglementării juridice a relațiilor de locațiune

Pe lângă actele normative indicate în paragraful trei, raporturile de locațiune sînt reglementate și de alte norme de drept. Rolul primordial printre izvoarele de drept îi revine legii supreme a societății și statului - Constituției Republicii Moldova, care a stabilit principiile și direcțiile de bază ale economiei naționale: dezvoltarea pieței, a inițiativei economice libere, libertatea comerțului și a activității de antreprenoriat, protecția concurenței locale, crearea condițiilor normale pentru folosința tuturor factorilor de producție (art.9 și art.126).

Un loc aparte în sistemul actelor normative îl ocupă și noul Cod civil al Republicii Moldova în care destul de clar, consecvent și pe deplin este determinat conținutul de bază al contractelor de locațiune și arendă.

O reglementare detaliată a relațiilor de arendă în agricultură găsim în Legea Nr.198/2003.

O anumită importanță în stabilirea bazei legale a raporturilor de locațiune au și alte acte normative, printre care trebuie evidențiată Legea Republicii Moldova „Cu privire la proprietate” din 22 ianuarie 1991 [13]; „Cu privire la privatizare” din 4 iulie 1991 [14]; „Cu privire la antreprenoriat și întreprinderi” din 2 ianuarie 1992 [15] și altele.

La crearea și dezvoltarea bazei legale naționale o importanță specifică au actele normative ale fostei URSS. În afară de cele menționate mai sus, mai putem la indica următoarele legi: „Cu privire la proprietate în URSS” din 6 martie 1990 [16]; „Cu privire la întreprinderi în URSS” din 4 iunie 1990 [17]; “Cu privire la bazele generale ale activității de antreprenoriat ale cetățenilor URSS” din 2 aprilie 1991 (18) și altele. Pe lângă aceasta, normele de drept ale fostei URSS au servit ca bază pentru crearea actelor normative naționale, ele prezentînd, la fel, un anumit interes pentru analiza comparativă a normelor de drept în cadrul diferitelor cercetări științifice.

Aceste acte normative ne oferă posibilitatea să tratăm relațiile de locațiune ca un institut al dreptului civil care reprezintă în sine totalitatea normelor de drept, ce reglementează raporturile de transmitere, posesiune și folosință a unui patrimoniu, care aparține cu drept de proprietate unui alt subiect de drept.

Tema 2

Formele organizațional-juridice ale raporturilor de locațiune

§ 1. Noțiuni generale

Legislația în vigoare prevede trei forme organizațional-juridice de bază ale raporturilor de locațiune: locațiunea întreprinderii ca un complex patrimonial unic, antrepriza de arendă sau locațiunea în grupă în interiorul unității economice și locațiunea individuală. Fiecare dintre aceste forme se caracterizează prin anumite particularități, specifice numai lor.

Comun pentru toate este posesiunea și folosința sau numai folosința temporară contra plată a unui patrimoniu ce aparține cu drept de proprietate unei alte persoane.

Caracteristic pentru toate aceste forme este posibilitatea închirierii unui volum mare de bunuri care se atribuie atât la fondurile fixe, cât și circulante, inclusiv ale pământului și altor resurse naturale.

Un element comun îl constituie faptul că chiriașii, de regulă, folosesc patrimoniul închiriat pentru exercitarea unei activități de antreprenariat.

Fiecare dintre aceste forme ale raporturilor de locațiune poate fi diferențiată în dependență de obiect, termen, volumul drepturilor și împuternicirilor părților etc., cât și în dependență de diferite izvoare juridice ce le reglementează și determină statutul juridic al raporturilor de locațiune.

§ 2. Întreprinderea de arendă

Actul normativ de bază ce reglementează statutul juridic al întreprinderii de arendă este Regulamentul întreprinderii de arendă, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993.

Conform p.2 al acestui Regulament întreprinderea de arendă este o întreprindere înființată de membrii colectivului de muncă al întreprinderii de stat (municipale) sau al unității ei structurale (subdiviziunii) ce se reorganizează, în scopul desfășurării în comun a activității de antreprenariat, sub o firmă comună, în baza statutului și contractului de arendă a bunurilor statului (sau municipale) definite ca ansamblu patrimonial unic.

Din această noțiune reies particularitățile de bază ale acestei forme a raporturilor de locațiune:

1. Obiectul specific al raporturilor de locațiune - patrimoniul de stat sau municipal;
2. Patrimoniul închiriat reprezintă un complex patrimonial unic;
3. Acest complex patrimonial în rezultatul locațiunii își schimbă statutul său juridic - din întreprindere de stat (municipală) se transformă în întreprindere de arendă;
4. Drept chiriaș apare un subiect specific - colectivul de muncă;
5. Scopul principal al întreprinderii de arendă este exercitarea unei activități de antreprenariat în nume propriu;

6. Această activitate va fi exercitată sub o firmă comună, adică de către un subiect de drept unic;
7. Ca bază juridică pentru fondarea întreprinderii de arendă servesc statutul acesteia și contractul de arendă.

Drept o particularitate specifică a întreprinderii de arendă putem trata și procedura de înființare a acesteia, care decurge în trei etape: inițială, de bază și finală.

Întreprinderea de arendă dobândește personalitate juridică din ziua înregistrării de stat în modul prevăzut de legislația Republicii Moldova.

În baza contractului de arendă și în conformitate cu decizia adunării generale (conferinței) a colectivului de muncă, care a fondat întreprinderea de arendă, locatorul emite ordinul cu privire la reorganizarea întreprinderii de stat (municipale).

O particularitate a întreprinderii de arendă constituie și faptul că din momentul înregistrării de stat aceasta devine succesor al dreptului de posesie și folosință a bunurilor patrimoniale ale întreprinderii de stat (municipale), luate în arendă, inclusiv a drepturilor de folosire a pământului și altor resurse naturale. Locatorul poate să-și asume pe deplin sau parțial achitarea creditelor luate de întreprinderea ce se reorganizează.

Aceasta a fost o caracterizare succintă a respectivei forme a raporturilor de locațiune, mai ales că în prezent întreprinderile de arendă de cele mai multe ori fac parte din domeniul trecutului. Ele și-au jucat rolul său pozitiv la începutul anilor 90 și au fost o formă trecătoare în procesul privatizării patrimoniului de stat. Astfel, la început întreprinderile de stat (municipale) erau reorganizate în întreprinderi de arendă care ulterior, de regulă deveneau societăți pe acțiuni.

Despre evoluția întreprinderilor de arendă ne pot mărturisi următoarele date: în 1993 erau 543 [19], în 1995 - 673, în 1997 – 149 [20]. În literatura periodică din 1997 se menționează alte date: erau înregistrate circa 50 de întreprinderi dintre care, practic, activau nu mai mult de zece. În ultimii ani despre întreprinderile de arendă se vorbește și se scrie tot mai puțin, ceea ce ne dovedește faptul dispariției treptate a acestei forme a raporturilor de locațiune [21].

§ 3. Antrepriza de arendă

O altă formă organizațional-juridică a raporturilor de locațiune, care, la fel, ține mai mult de domeniul trecutului, este antrepriza de arendă. În literatura juridică și economică această formă mai era numită și arendă în grup. Ea era caracteristică pentru începutul anilor nouăzeci și era strâns legată de formarea întreprinderilor de arendă și a societăților pe acțiuni. O anumită dezvoltare antrepriza de arendă a avut-o în domeniul agricol.

Această formă organizațional-juridică a raporturilor de locațiune nu putea să existe mult, deoarece, după cum a demonstrat practica, era evident neavantajoasă pentru colectivele de arendă și destul de atractivă pentru locatori.

Toate aceste momente negative și pozitive ale formei respective reies nemijlocit din natura sa juridică, determinată de către Regulamentul antreprizei de arendă, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993.

Conform p.1 al Regulamentului, antrepriza de arendă constituie o formă de organizare a raporturilor de drept în interiorul unității economice (al întreprinderii, organizației, instituției, gospodăriei), bazate pe contractul antreprizei de arendă, încheiat între locator - unitatea economică, și arendaș - unul sau câțiva cetățeni care întrețin cu locatorul relații de muncă sau raporturi rezultând din calitatea de membru. În cazul când arendași sunt doi sau mai mulți cetățeni, aceștia constituie un colectiv al antreprizei de arendă.

De aici reies următoarele particularități ale antreprizei de arendă:

1. Această formă a raporturilor de locațiune are un caracter strict intern, în limitele unității economice, adică raporturile de locațiune nu se extind în afara limitelor unității structurale a întreprinderii, organizației, instituției, gospodăriei.
2. Chiriașii se află cu locatorii în raporturi de muncă, sînt angajații lor, adică sînt subordonați acestora din urmă. Chiriașii trebuie să respecte disciplina de muncă și regimul intern de lucru etc.
3. Din particularitatea precedentă reiese următoarea - locatorul este organizatorul, conducătorul și dirijorul întregului proces de producere cu participarea colectivului de muncă, cu unele excepții prevăzute de contractul antreprizei de arendă.

4. La baza raporturilor dintre părți, pe lângă contractul individual de muncă, stă și contractul antreprizei de arendă, care reprezintă în sine o noțiune complicată, în esență neclară și destul de limitată în sens juridico-civil. Acest contract conține unele elemente neclare și neprecise, specifice pentru două contracte juridico-civile - de locațiune și antrepriză. Această concluzie determină și faptul că părțile, intrând în raporturi de locațiune, rămân în raporturi de muncă, această dualitate fiind cauza unei stări de nedeterminare.

5. Antrepriza de arendă, indiferent de numărul chiriașilor ce intră în raporturi contractuale, este de două feluri: colectivă și individuală. Deosebiri esențiale între aceste două feluri ale antreprizei de arendă nu există, natura lor juridică fiind una și aceeași, însă cu condiția că chiriașii se află în raporturi de muncă cu locatorul. Aici trebuie menționat că colectivul antreprizei de arendă se poate forma pe baze profesionale (se unesc lucrătorii de aceeași specialitate, profesie) sau familiale (colectivul se formează din una sau mai multe familii).

6. Posibil, cea mai importantă, însă neformulată expres în Regulamentul antreprizei de arendă, particularitate a acestei forme organizațional-juridice a raporturilor de locațiune constă în faptul că rezultatele muncii colectivului antreprizei de arendă devin proprietate a locatorului. În aceasta constă cel mai controversat aspect al acestor raporturi. Această teză rezultă din faptul că angajatul „vinde” patronului munca sa și, respectiv, rezultatele muncii sale. La această concluzie ajungem interpretând p. 7, alin.(3) al Regulamentului antreprizei de arendă, conform căruia arendașul dispune, la discreția sa, de producția (lucrările, serviciile) produsă supravolumului indicat în contract, în cazul când contractul nu prevede alte condiții. Această teză este susținută și de p.18 al Regulamentului, conform căruia veniturile colectivelor antreprizei de arendă se formează din încasările rămase după achitarea plății de arendă, compensarea cheltuielilor materiale și altor cheltuieli considerate egale cu acestea, a altor defalcări prevăzute în contract. Respectiv, achitarea muncii arendașilor sau chiriașilor în condițiile acestei forme a raporturilor de locațiune se efectua conform principiului „*ceea ce rămîne*”. Iată de ce această formă a raporturilor de locațiune avea un caracter temporar, de trecere. Credem că ea nu a supraviețuit atât din cauze obiective, cât și

subiective, cu atât mai mult ca atât că baza juridică a acestor raporturi trebuia perfectată.

7. Legislația în vigoare mai admite o modalitate a locațiunii de grup, la baza căreia stă un contract juridico-civil, adică locațiunea individuală. Într-un astfel de contract părțile nu se află în raporturi de muncă și sînt independente una față de alta. Particularitățile și deosebirile dintre contractul de locațiune și contractul antreprizei de arendă vor fi descrise în paragraful 4.

§ 4. Locațiunea individuală

Locațiunea individuală este de două feluri. În primul rînd, ca modalitate a antreprizei de arendă sau locațiune individuală în limitele antreprizei de arendă și, în al doilea rînd, ca locațiune individuală, bazată pe un contract juridico-civil de locațiune. Pentru locațiunea individuală ca modalitate a antreprizei de arendă sînt caracteristice toate particularitățile studiate în paragraful precedent și nu e necesar a le repeta.

În paragraful respectiv vom analiza numai locațiunea individuală, bazată pe un contract juridico-civil de locațiune. Drept bază juridică a acestui contract servesc Legea Nr.861/1992 și normele Codului civil al Republicii Moldova.

Particularitățile specifice ale contractului în cauză constau în următoarele:

1. Raporturile dintre părți sînt reglementate numai de către contractul de locațiune. Nici un fel de subordonare, bazată pe un contract individual de muncă, aici nu există.
2. Locatarul este o persoană autonomă, de sine stătătoare și independentă față de locator.
3. Pentru acest contract e caracteristic principiul aflării părților pe poziție de egalitate. Părțile contractante sînt parteneri egali, a căror drepturi și obligații sînt consfințite în contract.
4. Locatarul organizează de sine stătător procesul de producere și conduce cu el cît și cu alte activități în cadrul raporturilor de locațiune.
5. Locatarul în corespundere cu contractul poartă responsabilitatea totală și suportă riscul rezultatelor nefaste ale muncii sale.

6. O particularitate esențială a locațiunii individuale constă în faptul că locatarul este proprietar al rezultatelor muncii sale și munca sa nu este plătită după principiul „a ceia ce rămîne”, ca la antrepriza de arendă.

7. Pentru patrimoniul primit în locațiune locatarul îi achită locatorului un beneficiu sub formă de chirie, stabilită la acordul părților, cu unele excepții ce se referă la bunurile închiriate ale statului.

T e m a 3

Raporturile patrimoniale în cadrul locațiunii.

§ 1. Obiectele raporturilor de locațiune și sfera de aplicare a locațiunii

Legislația în vigoare admite locațiunea în toate ramurile economiei naționale fără careva îngrădiri și excepții. Mai mult decât atât, pot fi închiriate bunuri sub orice formă de proprietate. Această regulă pentru prima dată și-a găsit elucidare în normele de drept ale fostei URSS încă în 1989, ulterior fiind reflectată și în legislația națională a Republicii Moldova.

În 1989 s-a lărgit simțitor a fost mărit cercul obiectelor lumii materiale ce puteau fi închiriate. Astfel, pe lângă bunurile de menire cultural-casnică, puteau fi închiriate și cele care sînt atribuite fondurilor fixe și circulante. Practic au fost înlăturate toate îngrădirile. Mai mult decât atât, pentru prima dată în perioada existenței puterii sovietice a fost admisă locațiunea pămîntului și altor resurse naturale de către toți doritorii, inclusiv de persoanele fizice.

În dependență de raporturile de locațiune, în prezent toate obiectele lumii materiale, după importanță și volum, le putem împărți în următoarele grupe:

- 1) pămînt și alte resurse naturale;
- 2) întreprinderi și organizații drept complexe patrimoniale unice;
- 3) unități ale întreprinderilor și organizațiilor;
- 4) clădiri și instalații;
- 5) încăperi;
- 6) mijloace de transport;
- 7) tehnică agricolă și de altă natură;

- 8) utilaje;
- 9) inventar;
- 10) instrumente;
- 11) alte valori materiale.

Această clasificare este aproximativă, reieșind din conținutul art.5,alin.(2) al Legii Nr. 861/1992.

O importantă noutate în privința obiectelor contractului de locațiune găsim în art.2 al Legii Nr.198/2003, unde se indică că obiecte ale contractului pot fi mijloacele fixe și, după caz, mijloacele circulante. Conform art.4 al aceleiași legi, obiecte ale relațiilor de arendă sînt bunurile agricole aflate în proprietate publică sau privată, cu excepția celor scoase din circuitul civil sau în privința cărora, prin lege, sînt stabilite alte interdicții sau limitări.

În ceea ce privește proprietatea publică, prin Decretul Președintelui Republicii Moldova din 6 ianuarie 1994, a fost aprobată Lista întreprinderilor și organizațiilor de stat a căror arendă nu se admite. La acestea se atribuie

- Banca Națională a Moldovei;
- Rezervațiile naturale de stat;
- Radioteleviziunea Națională;
- Secția comunicațiilor speciale de pe lângă Centrul de transportare a Poștei;
- Camera Națională a Cărții din Republica Moldova;
- Întreprinderile din sistemul organelor afacerilor interne;
- Laboratorul specializat pentru combaterea bolilor deosebit de periculoase;
- Stațiile veterinare pentru combaterea bolilor la animale;
- Laboratoarele veterinare;
- Întreprinderile pentru producere și congelarea spermei de taur;
- Întreprinderile specializate de executare a lucrărilor de exploatare „Iumex”;
- Întreprinderile de alimentare cu apă și canalizare, centrale și rețelele termice ale gospodăriei comunale.

În același decret a fost aprobată și Lista bunurilor statului ce nu pot fi date în arendă. La acestea se atribuie:

- Complexele de radiolocare;
- Mijloacele militarizate cu acțiuni antigrindină;
- Tehnica militară și armamentul, echipamentul militar;
- Utilajul (echipamentul) atomic;
- Utilajul Centralei electrice Raionale de Stat din Moldova și al Centralei electrice cu termoficare;
- Utilajul (echipamentul) pentru emisia banilor și baterea monedelor, emisia hîrtilor de valoare și a timbrelor poștale;
- Materialele de arhivă care țin de competența organelor de stat ale arhivelor;
- Utilajul (echipamentul) pentru controlul de stat medico-sanitar asupra procesului tehnologic și a calității produselor alimentare și a producției industriale;
- Utilajul (echipamentul) pentru fabricarea substanțelor narcotice cu efecte puternice și toxice;
- Utilajul radiologic;
- Utilajul cu izotopi radioactivi;
- Utilajul radiorenteghenologic;
- Utilajul special pentru serviciul de transfuzie a sîngelui;
- Utilajul special pentru operațiile la inimă;
- Armele de foc (de tip militar, calibru redus, sportive, pentru vînătoare cu alice, pentru instruire), armele albe, dispozitivele de explodare;
- Utilajul (echipamentul) pentru fabricarea și repararea diferitelor tipuri de armament, muniții, substanțelor explozive, dispozitivelor de explodare și pirotehnice [22].

Decretul Președintelui Republicii Moldova din 6 ianuarie 1994 a fost emis în strictă conformitate cu legislația în vigoare. Astfel, conform art.5, alin.(5) al Legii Nr.861/1992, legislația stabilește tipurile (grupurile) de întreprinderi și organizații, felurile de bunuri ale statului a căror arendă nu se admite. Posibil, aceste liste ar trebui aprobate nu prin Decretul Președintelui Republicii Moldova, ci printr-o hotărîre a unui alt organ, însă aceasta e o problemă ce ține de alt domeniu.

§ 2. Raporturile de proprietate în cadrul locațiunii

Raporturilor de proprietate în cadrul locațiunii li se acordă o importanță primordială. În primul rând, trebuie determinat regimul juridic al patrimoniului închiriat, soarta lui ulterioară, apartenența îmbunătățirilor făcute sau bunurilor materiale procurate în timpul locațiunii etc.

În principiu, toate aceste aspecte și-au găsit o oarecare reglementare în normele de drept, soluția altora reieșind nemijlocit din interpretarea sensului legii.

Raporturile de proprietate în cadrul locațiunii se evidențiază prin următoarele:

- 1.** Darea în locațiune a unui bun nu înseamnă și transmiterea dreptului de proprietate asupra lui. Respectiv, locatorul rămîne proprietar al patrimoniului închiriat. Această concluzie reiese nemijlocit din lege, conform căreia prin locațiune bunurile se transmit în posesiune și folosință temporară. Mai mult decît atît, în art.13,alin.(1) al Legii Nr.861/1992 se indică că darea în arendă nu atrage după sine transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor. Iar art.900 Cod civil RM ne indică că dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile și obligațiile ce decurg din locațiune. Aceeași regulă se aplică și la contractul de arendă.
- 2.** La încetarea raporturilor contractuale bunurile închiriate trebuie întoarse locatorului - proprietarului acestor bunuri, dacă ele n-au fost răscumpărate de locatar.
- 3.** Legislația îi acordă locatarului posibilitatea de a deveni proprietar al bunurilor închiriate, prevăzînd dreptul lui de a răscumpăra bunurile în perioada de acțiune a contractului. Unica condiție pentru exercitarea acestui drept, conform art.14 al Legii Nr.861/1992, este acordul proprietarului sau a unei persoane împuternicite. Totodată, locatarul poate răscumpăra întregul patrimoniu sau numai o fracțiune din el. Acest drept, însă, poate fi liber exercitat numai în privința bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate altor subiecți de drept decît statul. Bunurile din domeniul privat al statului pot fi răscumpărate numai în condițiile legii. Una dintre modalitățile respective este privatizarea. Astfel, conform art.19,alin.1 al Legii Republicii Moldova „Cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-

1998”, privatizarea obiectelor din fondul de imobile nelocuibile (clădiri, construcții, încăperi, inclusiv anexe nelocuibile ale blocurilor locative) date în arednă și neincluse în listele prevăzute în anexe se efectuează la cererea arendașului [23]. Art.19,al 3 al aceleiași legi prevede că la privatizarea garajelor arendate de către veteranii de război și persoanele asimilate lor, veteranii muncii cu o vechime în muncă în Republica Moldova de cel puțin 30 ani, precum și de către invalizii de gradul I și II, plata se efectuează în mărime de 50 la sută din costul lor. La fel, un moment pozitiv, menționat pentru prima dată credem că găsim în art.20 al Legii Nr.198/2003 care admite posibilitatea răscumpărării bunului agricol arendat, cu excepția terenurilor, răscumpărarea cărora este interzisă, ceea ce, după părerea noastră, nu reprezintă varianta cea mai reușită.

4. Una dintre particularitățile esențiale ale raporturilor de locațiune la etapa actuală constă în faptul că locatarul, conform regulei generale, devine proprietar al rezultatelor muncii sale în urma folosirii bunurilor închiriate. Astfel, conform art.13,alin.(2) al Legii Nr.861/1992, producția ce s-a fabricat, folosindu-se bunurile arendate și profitul adus de ea, precum și bunurile dobândite din contul profitului obținut prin bunuri arendate, aparține arendașului, dacă contractul nu prevede altfel. Această regulă nu se aplică la antrepriza de arendă.

5. Locatarul, de asemenea, devine proprietar al patrimoniului obținut din venitul câștigat în urma folosinței bunurilor închiriate.

6. Contractului îi este specific principiul stabilității raporturilor de locațiune care se exprimă în felul următor - schimbarea proprietarului bunurilor închiriate nu duce la încetarea raporturilor contractuale.

7. În cadrul relațiilor de locațiune proprietarul bunurilor închiriate suportă riscul pieirii sau deteriorării fortuite a lor.

8. Patrimoniul închiriat nu poate fi obiect al urmăririi pentru datoriile locatarului.

9. Însă bunurile locatarului pot fi urmărite în baza hotărârii instanței de judecată competente.

10. Raporturi specifice de proprietate apar în cadrul contractului în urma îmbunătățirii bunurilor închiriate (mai detaliat acest aspect va fi cercetat în paragraful următor).

§ 3. Soarta îmbunătățirilor aduse patrimoniului închiriat

În procesul folosinței patrimoniului închiriat locatarul din diferite motive îl poate îmbunătăți. În aceste acțiuni legiuitorul nu prevede nimic deosebit, însă stabilește diferite consecințe în dependență de existența sau nu a acordului locatorului pentru îmbunătățirea bunurilor închiriate. Și atunci, toate îmbunătățirile în folosul bunurilor închiriate pot fi împărțite în două categorii: îmbunătățiri făcute cu acordul locatorului și îmbunătățiri făcute fără acordul locatorului. La rândul său, acestea, fiecare în parte, pot fi împărțite în două tipuri:

- a) îmbunătățiri care pot fi separate fără a se deteriora bunurile închiriate;
- b) îmbunătățiri care nu pot fi separate fără a se deteriora bunurile închiriate.

Se prezumă că îmbunătățirile sunt făcute pe contul locatarului.

Soarta îmbunătățirilor făcute depinde de existența sau lipsa acordului locatorului. În dependență de aceasta legiuitorul a stabilit următoarele: îmbunătățirile făcute bunurilor cu acordul locatorului la expirarea termenului contractului sau la desfacerea lui înainte de termen trebuie recompensate de către locator, adică acordul presupune caracterul oneros al îmbunătățirilor. Legea prevede dreptul locatarului de a cere achitarea cheltuielilor suportate în legătură cu îmbunătățirile făcute și, dacă el s-a folosit de dreptul său, existînd acordul locatorului, atunci acesta din urmă e obligat să recupereze costul cheltuielilor. Mai există o altă modalitate de recuperare a cheltuielilor locatarului, ce ține de îmbunătățirile făcute bunurilor închiriate - îmbunătățirile care pot fi separate fără a se pricinui pagubă bunurilor închiriate pot fi ridicate de către locator. Totodată, legea stabilește că această normă este dispozitivă, adică în contract sau într-o altă normă legală poate fi prevăzută o altă regulă. De exemplu: orice îmbunătățire făcută nu se recompensează sau se achită în mărime de 50%, sau poate fi prevăzută altceva dacă există acordul inserat în contract al ambelor părți.

În fiecare caz concret prin acordul părților trebuie să se ajungă la un numitor comun, deoarece locatorul tot timpul va tinde ca toate îmbunătățirile făcute bunurilor închiriate cu acordul lui să rămână în proprietatea sa și costul lor să nu fie recompensat. Totodată, interesele locatarului sînt diametral opuse, de aceea în contract trebuie să fie stabilite condiții avantajoase pentru ambele părți, iar în caz contrar se va aplica regula generală, prevăzută de lege.

Dar cu totul alta este soarta îmbunătățirilor făcute fără acordul locatarului. Dacă aceste îmbunătățiri pot fi separate fără a se deteriora patrimoniul închiriat și locatorul nu este de acord să achite costul lor, atunci ele pot fi ridicate de către locatar.

Costul îmbunătățirilor efectuate fără acordul locatarului și care nu pot fi separate fără a se deteriora bunurile închiriate nu se recompensează, adică aceste îmbunătățiri devin proprietate a locatarului conform art.909,alin.(2) Cod civil al Republicii Moldova.

În principiu, aceleași reguli se aplică și în cazul ridicării pe un teren închiriat a unor clădiri sau altor construcții, însă în privința celor care au fost construite fără acordul locatarului se aplică o regulă nouă. Astfel, dacă locatorul nu dorește să devină proprietar al acestor îmbunătățiri, atunci el poate cere demolarea lor. În cazul neexecutării de către locatar a cerinței respective, locatorul este în drept să le demoleze pe contul locatarului.

§ 4. Chiria

În cadrul raporturilor de locațiune problema chiriei este una dintre cele mai principale și, posibil, cea mai complicată și controversată. Aici avem de a face cu principalele interese ale părților, ele fiind contradictorii.

Odată cu adoptarea noilor acte normative privitor la locațiune, problema chiriei a suferit modificări esențiale în comparație cu normele contractului de locațiune ce acționau anterior, însă cu părere de rău ea nu este soluționată pînă la sfîrșit. Complexitatea ei e determinată de modul de stabilire a cuantumului chiriei.

În art.8 al Bazelor legislației Uniunii RSS și republicilor unionale „Cu privire la arendă” nu se spune nimic despre modul de stabilire a mărimii chiriei. Respectiv, se aplica principiul general juridico-civil de egalitate a părților, conform căruia în fiecare caz aparte cuantumul chiriei se stabilea în baza acordului părților, lucru ce corespundea buchiei și spiritului legii. Această regulă a fost transpusă și în legislația națională a Republicii Moldova, însă cu o concretizare. Astfel, inițial în art.9,alin.(1) al Legii Nr.861/1992 era indicat că arenda și modul ei de achitare se stabilește în contract. În această redacție norma era destul de rezonabilă, deoarece admitea posibilitatea stabilirii cuantumului chiriei în baza acordului părților, reieșind din unul dintre principalele principii ale economiei de piață - corelația cererii și ofertei.

Ulterior, însă, art.9,alin.(1) al Legii Nr.861/1992 a suferit modificări și adăugări, dar, cu regret, nu atât de pozitive. Astfel, prin Legea Republicii Moldova Nr.417-XIII din 29 martie 1995 „Cu privire la modificarea Legii cu privire la arendă” e stabilită o nouă redacție a art.9,alin.(1) cu următorul conținut: „Arenda și modul de achitare a ei se stabilesc de către proprietar și se fixează în contractul de arendă” [24]. Iar prin Legea Republicii Moldova Nr.311-XIV din 10 martie 1999 „Cu privire la completarea art.9 al „Legii cu privire la arendă”, art.9,alin(1) a fost completat cu următoarea frază: „Pentru bunurile proprietate de stat modul de determinare a arendeii se stabilește de Guvern” [25]. Însă această completare, prin hotărârea Curții Constituționale din 24 iunie 1999 Nr.35, în Legea Republicii Moldova Nr.311-XIV din 10 martie 1999 a fost declarată noconstituțională. Curtea Constituțională și-a motivat decizia prin faptul că Parlamentul, ca organ reprezentativ superior, nu era în drept să delegheze Guvernului împuterniciri în privința stabilirii cuantumului chiriei pentru închirierea proprietății de stat, ca mijloc de venit la bugetul statului, prin aceasta fiind încălcat art.6 al Constituției Republicii Moldova.

Leșirea din această situație a fost găsită, însă nu cea mai optimă, după părerea noastră. Astfel, prin Legea Republicii Moldova Nr.959 –XIV din 27 aprilie 2000 „Cu privire la completarea art.9 al „Legii cu privire la arendă”, s-a stabilit: „Pentru bunurile proprietate de stat, modul de determinare a arendeii și tarifele minimale ale plății pentru arendă se determină conform legii bugetului pentru anul curent” [26]. Controversibilitatea acestei completări constă în faptul că în continuare se încalcă principiul juridico-civil de egalitate a părților la stabilirea mărimii chiriei. Ce-i drept, prin Legea Republicii Moldova Nr.959-XIV din 27 aprilie 2000 s-a făcut o cedare - în privința proprietății de stat părțile pot discuta mărimea chiriei, însă aceasta nu poate fi mai mică decât tarifele minimale, stabilite prin legea bugetului pe anul respectiv.

După părerea noastră, această formulare reiese din faptul că în trecut conducătorii întreprinderilor de stat abuzau de dreptul său de a stabili de sine stătător mărimea chiriei. Acest comportament uneori întrunea semnele unei componente de infracțiune, care practic era foarte greu de demonstrat, deși în realitate totul era destul de simplu - conducătorul întreprinderii de stat se înțelegea cu locatarul despre o plată simbolică, iar diferența o împărțeau sau o utilizau într-un alt mod. În toate cazurile bugetul statului era lipsit de venituri considerabile.

Pentru alți proprietari, însă, rămîne în vigoare redacția art.9,alin.(1) al Legii Nr.861/1992, stabilită prin Legea Republicii Moldova Nr.417-XIII din 29 martie 1995, cu următorul conținut: „Arenda și modul de achitare a ei se stabilesc de către proprietar și se fixează în contractul de arendă”. Repetăm, o astfel de modalitate de stabilire a mărimii chiriei nu trebuie să existe. Orice condiții ale oricărui contract juridico-civil trebuie să fie stabilite, după părerea noastră, în baza acordului părților, reieșind din cerere și ofertă. Iar abuzurile funcționarilor de stat trebuie curmate prin alte mijloace și nu prin încălcarea principiului juridico-civil de egalitate a părților. Noul Cod civil al Republicii Moldova a clarificat problema respectivă. Astfel, conform art.911 Cod civil, prețul arenzei se stabilește prin acordul părților. Aceeași regulă se conține și în art.13 al Legii Nr.198/2003. Face excepție plata de arendă pentru terenurile cu destinație agricolă care fac parte din proprietatea publică. Astfel, conform art.22,alin.(3) al Legii Nr.198/2003, plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate publică constituie cel puțin două procente, dar nu mai mult de zece procente din prețul normativ al terenului dat în arendă.

La fel, prezintă interes chestiunea referitoare la criteriile ce trebuie luate în considerare la stabilirea cuantumului chiriei. În trecut, de exemplu, pentru proprietatea statului închiriată, mărimea chiriei nu putea fi mai mare decît costul uzurii acesteia. În condițiile economiei de piață această regulă nicidecum nu poate fi aplicată, deoarece este în contradicție cu natura acestor relații. De aceea nu întîmplător în art.8 al Bazelor legislației Uniunii RSS și republicilor unionale „Cu privire la arendă” erau stabilite următoarele: „Arenda include costul uzurii bunurilor arendate. La arenda pămîntului și altor resurse naturale gradul de uzură nu se calculează. Mărimea costului uzurii, inclusă în preț, se stabilește în contractul de arendă, reieșind din obligațiile părților contractuale de a reproduce patrimoniul arendat. Arenda, la fel, poate include și mijloacele transmise de către arendaș arendatorului la expirarea contractului pentru repararea bunurilor închiriate. Arenda include o parte din venit, care poate fi obținut la folosința social-utilă a bunurilor închiriate (procentul de arendă), și care poate fi stabilit prin contract la un nivel, de regulă, nu mai mic al procentelor bancare”.

Din această normă de drept se poate deduce că, în condițiile actuale, în arendă se include costul uzurii bunurilor, o parte din venit (procentul de arendă) și mijloacele necesare pentru repararea bunurilor închiriate, adică cuprinde ceva mai mult, decît ceea

ce era prevăzut în fostele norme de drept. Așadar, proprietarul a fost stimulat, a apărut interesul de a transmite patrimoniul său în chirie.

Noua legislație a Republicii Moldova a făcut corectări esențiale în procedura de stabilire a mărimii chiriei. Astfel, conform art.916,alin.(2) Cod civil, elementele în funcție de care se determină arenda pentru fiecare categorie de folosință a bunului pot fi: suprafața terenului, potențialul de producție, structura parcelară, relieful și gradul posibilității de efectuare a mecanizării, posibilitățile de acces, distanța față de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare, starea clădirilor, amenajarea sau alte dotări, gradul de uzură a tehnicii agricole arendate.

Iar conform art.17,alin.(2) al Legii Nr.198/2003, plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului arendat, de bonitate, de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2 % pe an din prețul normativ al terenului arendat.

Plata poate fi stabilită pentru toate bunurile închiriate în ansamblu sau pentru fiecare obiect în parte în natură, în bani sau într-o altă formă. Astfel, conform art.17 al Legii Nr.198/2003, plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură și în bani fie într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă.

Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilește într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producției. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de către părți în funcție de specificul activității agricole și de zonă.

Termenul și locul efectuării plății în natură, calitatea produselor se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii lor.

În dependență de perioadele de achitare, chiria poate fi clasificată în anuală, semianuală, trimestrială și lunară. Aceste tipuri de plăți sînt determinate de termenul contractului și de obiectul locațiunii. În agricultură, de exemplu, plata se achită de regulă, odată în an, în formă naturală, după strîngerea roadei. În alte domenii de activitate chiria se achită lunar, de regulă, la expirarea perioadei respective a raporturilor contractuale. În practică, însă, există și excepții de la această regulă.

Legea stabilește că plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor (art.886alin.(1) Cod civil).

Referindu-ne la forma plății, în practică varianta cea mai acceptabilă pentru locator este când chiria se stabilește într-o sumă fixă, deoarece în acest caz el este cointeresat în mărirea volumului producției sale, știind că mărimea plății chiriei va rămîne aceeași. Dacă, însă, chiria se stabilește într-un procent din producție sau din roada strînsă, atunci locatarul pierde interesul de a mări volumul, deoarece cu cît mai mult produce, cu atît mai mare va fi cuantumul chiriei. Această variantă, desigur, este mai convenabilă locatorului.

Raporturile de proprietate între părți sînt reflectate și în obligațiile de plată ale impozitelor. În acest caz legislația Republicii Moldova a recepționat norma de drept a fostei URSS. Astfel, conform art.9,alin(4) al Legii Nr.861/1992, pe lîngă arendă arendașul plătește impozitele prevăzute de lege, dacă legislația sau contractul nu le atribuie persoanei care dă în arendă. În practică, de exemplu, în sectorul agrar locatarii plătesc, de regulă, impozitul funciar, de care se ține cont la achitarea chiriei.

De fapt, în noul Cod civil nu se menționează nimic despre plata impozitelor, deoarece aceasta nu este o prerogativă a normelor dreptului civil. Însă în art.11 al Legii Nr.198/2003, în care e arătat modul de înregistrare a contractului de arendă la primărie, se indică că în registrul contractelor de arendă se înscriu date privind plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat. Mai mult decît atît, în art.16 al aceleiași legi se arată că arendașul este obligat să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul cînd contractul nu prevede altfel.

§ 5. Apărarea drepturilor patrimoniale ale participanților la raporturile de locațiune

O particularitate importantă a legislației în vigoare cu privire la locațiune constă în stabilirea principiului egalității în drepturi a participanților la raporturile de locațiune în ceea ce privește apărarea intereselor patrimoniale. Se evidențiază această egalitate prin faptul că, conform art.22,alin.(1) al Legii Nr.861/1992 apărarea dreptului arendașului asupra bunurilor arendate se asigură în egală măsură cu apărarea dreptului de proprietate.

În ceea ce privește apărarea drepturilor patrimoniale, acendașul are aceleași drepturi pe care le are și proprietarul nemijlocit al bunurilor închiriate - persoana ce dă în arendă. Concret acest drept se manifestă prin aceea că arendașul este împuternicit să înainteze orice acțiuni în revendicare și negatorii față de orice persoană, adică: „Arendașul poate să ceară restituirea bunurilor arendate din orice posesiune nelegitimă, să ceară lichidarea obstacolelor în folosirea lor, repararea pagubelor pricinuite bunurilor de către orice persoană, inclusiv de persoana care dă în arendă”(art.23,alin(2) al Legii Nr.861/1992). Această regulă ne permite să concluzionăm că-n contractul respectiv pe toată durata posesiei și folosirii bunului închiriat locatarul are prioritate chiar și față de proprietar în ceea ce privește apărarea drepturilor patrimoniale. La fel, prioritatea lui se evidențiază și prin faptul că, conform art.15 al Legii Nr.861/1992, arendașul, în conformitate cu contractul, desfășoară independent activitatea economică și dispune de producția și de venitul obținut.

Amestecul persoanei care dă în arendă în folosirea bunurilor arendate, în activitatea economică a arendașului nu se admite. Totodată, legea stabilește că 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, și să obțină informația necesară (art.15,alin.(1) al Legii Nr.198/2003).

Apărarea drepturilor patrimoniale ale participanților la raporturile de locațiune se asigură în caz de apariție a litigiilor de către instanțele de judecată.

Urmărirea bunurilor arendate pentru datoriile persoanei care dă în arendă nu se admite.

Arendașului îi pot fi retrase bunurile numai în conformitate cu hotărârea instanței judecătorești respective.

De asemenea, în cazul retragerii complete sau parțiale pentru necesitățile statului și ale societății a terenului arendat, noul beneficiar al folosinței pământului repară arendașului paguba pricinuită. La cerere, arendașului i se repartizează teren echivalent în altă parte, totodată, contractul în vigoare la acel moment se modifică cu acordul comun al părților sau efectul lui încetează (art.22,alin.(5) al Legii Nr.861/1992).

Tema 4

Contractul de locațiune

§ 1. Noțiunea, particularitățile și importanța contractului de locațiune

În legislația în vigoare sunt formulate următoarele definiții legale ale contractului de locațiune și de arendă: „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” (art.875 Cod civil).

Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri 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 (art.911 Cod civil).

Conform art.2 al Legii Nr.198/2003, contractul de arendă este un acord încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor și altor bunuri agricole, denumită arendator, și altă parte, denumită arendaș, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Reieșind din aceste definiții, locatarului i se transmite nu numai atributul de folosință, ci și de posesiune, prin care se măresc substanțial drepturile lui în privința bunului închiriat. Această orientare întărește tendința legislației din ultimii ani de mărire a drepturilor și libertăților participanților la raporturile juridico-civile și de eliminare într-o mare măsură a îngrădirilor existente anterior.

Pentru comparație se pot de reda definițiile legale ale contractului în cauză, în care noțiunile de „locațiune” și „arendă” au același înțeles. Astfel, art.606 al Codului civil al Federației Ruse stabilește că în baza contractului de arendă (locațiune) arendatorul (locatorul) se obligă să-i transmită arendașului (locatarului) un patrimoniu contra plată în folosință și posesiune temporară sau numai în folosință temporară.

Conform art.85 al Bazelor legislației civile ale fostei URSS, în baza contractului de arendă (locațiune) arendatorul (locatorul) se obligă să-i transmită arendașului (locatarului) un patrimoniu în folosință și posesiune sau folosință temporară contra plată

pentru exercitarea de sine stătător a unei activități de antreprenoriat sau pentru alte scopuri.

Prin natura sa juridică contractul de locațiune este un contract consensual, oneros și sinalagmatic.

Contractului de locațiune îi sînt caracteristice următoarele particularități:

- 1) patrimoniul se transmite în folosință și posesiune temporară sau în folosință temporară;
- 2) posesiunea și folosința sînt temporare;
- 3) posesiunea și folosința temporară presupun restituirea bunurilor închiriate după încetarea raporturilor contractuale;
- 4) restituirea bunurilor închiriate presupune faptul că în baza contractului de locațiune are loc folosința și posesiunea temporară a unui patrimoniu ce aparține unei alte persoane - proprietarului (locatorului);
- 5) raporturile contractuale au caracter oneros;
- 6) restituirea bunurilor închiriate presupune faptul că obiecte ale contractului pot fi numai bunurile individual determinate și neconsumptibile.

De la această regulă generală există o excepție prevăzută pentru cazurile transmiterii în locațiune a întreprinderii drept complex patrimonial unic. În art.3 al Legii Republicii Moldova Nr.642-XII din 14 ianuarie 1995 „Cu privire la interpretarea art.19 al Legii „Cu privire la arendă” se indică că în cazul încetării efectelor contractului de arendare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic, arendașul trebuie să-i restituie arendatorului bunurile neconsumptibile în aceeași stare în care ele erau la momentul dării în arendă, ținînd cont de uzura normală, dacă contractul nu stipulează altfel, și alte bunuri consumptibile (materia primă, materiale, producție finită și alte mijloace circulante), care fac parte din complexul patrimonial, în volumul fixat la momentul dării în arendă. În cazul imposibilității restituirii bunurilor consumptibile, valoarea lor se recuperează la prețul în vigoare la momentul încetării efectelor contractului de arendă [27].

Credem că această interpretare nu stabilește nimic nou și în principiu confirmă regula generală, conform căreia obiecte ale contractului de locațiune pot fi numai bunurile determinate individual și neconsumptibile, însă precizează că în cazul închirierii unui obiect specific - a întreprinderii drept complex patrimonial unic, mijloacele

circulante, adică bunurile consumptibile, figurează ca bunuri accesorii față de bunul principal, și anume întreprinderea ca un complex patrimonial unic, care în esență anume ea este obiect al contractului. Pe când mijloacele circulante sînt necesare pentru asigurarea normală a procesului neîntrerupt de producție și la crearea întreprinderii de arendă, și la încheierea contractului.

După cum a fost menționat mai sus, conform art.1 al Legii Nr.198/2003, obiecte ale contractului de arendă pot fi mijloacele fixe și, după caz, mijloace circulante. Din conținutul acestei norme putem concluziona că mijloacele circulante, ca un component al noțiunii de „bunuri agricole” pot apărea în calitate de obiect de sine stătător al contractului de arendă, deoarece în lege sînt stipulate următoarele: „și, după caz, mijloace circulante”.

Importanța contractului de locațiune constă în următoarele:

1. El este documentul juridic de bază ce reglementează raporturile dintre locator și locatar.
2. Numai prin contract sunt stabilite drepturile și obligațiile părților;
3. El reprezintă forma legală de stabilire a unor legături economice în cazul transmiterii patrimoniului în folosință și posesiune temporară sau numai în folosință.
4. Numai în contract este stabilită răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor.
5. Contractul de locațiune este un act juridic, ce-i permite proprietarului să-și lărgescă posibilitățile de folosire economică a patrimoniului.
6. Este un mijloc juridic de folosire cât mai rațională, exploatare a patrimoniului în cazurile când proprietarul temporar (sau tot timpul) nu folosește bunurile sale.
7. Le permite persoanelor fizice și juridice, folosind un patrimoniu străin, să se ocupe cu activitatea de antreprenariat sau cu un alt gen de activitate.
8. Le dă posibilitate locatarilor de a obține un venit, de a procura bunurile închiriate sau altele în proprietate, de a-și lărgi activitatea economică, de a acumula un capital inițial pentru inițierea unei afaceri personale.
9. Pentru societate importanța contractului se manifestă și prin faptul că datorită lui sînt implicați într-o activitate de producere mulți lucrători, avînd

posibilitatea de a-și întreține familiile, de a se ocupa cu o activitate conform profesiei.

2 . Clasificarea contractelor de locațiune

La baza clasificării contractelor de locațiune pot sta diferite criterii.

În dependență de forma de proprietate a bunurilor închiriate, contractul de locațiune este de două tipuri: contractul de locațiune a proprietății publice și contractul de locațiune a proprietății private.

În dependență de formele organizațional-juridice ale relațiilor de locațiune se clasifică în trei tipuri:

- 1) contractul de arendă a întreprinderii ca un complex patrimonial unic;
- 2) contractul de locațiune în grup;
- 3) contractul de locațiune individual.

Ultimele două tipuri ale contractului de locațiune pot avea variante – pot fi încheiate în cadrul unei întreprinderi sau a unității sale structurale sub forma antreprizei de arendă sau pot fi încheiate în baza unui contract juridico-civil de locațiune.

Dacă la baza clasificării contractelor admitem obiectul raporturilor de locațiune, atunci contractele sînt de următoarele tipuri:

- contractul de locațiune a pămîntului, a altor resurse naturale;
- locațiunea întreprinderii ca un complex patrimonial unic sau a unităților sale structurale;
- contractul de locațiune a clădirilor, construcțiilor, încăperilor și altor bunuri imobile;
- contractul de locațiune a mijloacelor de transport;
- contractul de locațiune a tehnicii agricole;
- locațiunea utilajului, inventarului instrumentelor;
- contractul de locațiune a altor valori materiale (neconsumabile), ce nu sînt scoase din circuitul civil;

- contractul de locațiune a mijloacelor circulante.

În dependență de menirea patrimoniului închiriat, contractele se împart în locațiunea bunurilor de importanță productivă, casnică și de altă natură.

În dependență de subiecții participanți contractele de locațiune se clasifică astfel:

- încheiate între persoane fizice;
- încheiate între persoane juridice;
- încheiate între persoane fizice și juridice;

După termen contractele de locațiune pot fi:

- pe termen scurt, durata lor fiind mai mică de un an;
- pe termen mediu, de la un an până la trei;
- pe termen lung, pe o durată mai mare de trei ani.

Contractele de locațiune pot fi clasificate și în baza repetabilității lor. În baza acestui criteriu ele pot fi împărțite astfel:

- contracte încheiate pentru o singură dată;
- contracte care se repetă.

§ 3. Pregătirea pentru încheierea contractului

Pentru încheierea contractului de locațiune trebuie respectate anumite etape, printre care se enumără și pregătirea pentru încheierea contractului sau etapa pregătitoare.

La etapa respectivă orice subiect potențial al contractului de locațiune, ce dorește să intre în raporturi de locațiune, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să studieze legislația în vigoare a Republicii Moldova în domeniul ce îl interesează. Pentru o analiză comparativă pot fi studiate și normele de drept ale altor state.
- Să studieze literatura respectivă, și nu numai cea referitoare la contractul de locațiune, ci și, dacă e posibil, la alte contracte juridico-civile a căror obiect

este transmiterea patrimoniului în posesiune și folosință temporară. Pot fi studiate nu numai izvoarele juridice, ci și cele economice și de altă natură.

- Să studieze materialele practicii, inclusiv și celei juridice, să facă cunoștință cu diferite publicații periodice, cu materialele seminarelor, conferințelor. În același timp, se recomandă a studia practica încheierii și executării contractelor de locațiune în orice domeniu de activitate pentru evidențierea tendințelor și legităților generale, a litigiilor ce se nasc mai frecvent, a problemelor nesoluționate, a diferitelor aspecte nereglementate de normele juridice etc.
- Să coreleze datele bazei normative cu cele ale practicii judiciare.
- În dependență de obiectul contractului de locațiune e necesară colectarea, studierea și corelarea unor contracte concrete și a celor tipice, referitoare la obiectul respectiv al contractului, precum și celor asemănătoare cu acestea.
- E necesar de a colecta și a studia datele referitoare la însăși obiectul contractului respectiv (când a fost fabricat, construit, care e procentul de uzură, când a fost efectuată reparația capitală, cât de intensiv a fost exploatat, a suferit unele deteriorări pe parcursul utilizării sale etc.).
- Colectarea informației privitoare la contragent (despre siguranța partenerului, reputația lui pe piață, solvabilitatea sa, calitatea produselor și a serviciilor prestate, a lucrărilor executate etc.).

Toate reflectările privitoare la aceste acțiuni au un caracter de recomandare și pot fi executate în orice consecutivitate în dependență de contract, de obiectul lui, de termen și alte date.

§ 4. Încheierea contractului de locațiune

La încheierea contractului de locațiune trebuie luat în considerație faptul că orice contract e strict individual și de plenitudinea sa și corectitudinea formării depinde, în mare măsură, realizarea lui în practică. La fel, trebuie să se țină cont de faptul că orice contract de locațiune, nefiind ideal, în mod obligatoriu trebuie să îndeplinească cel puțin două condiții: să fie clar determinat, iar conținutul său să nu fie în contradicție cu normele de drept.

Încheind contractul de locațiune, trebuie avut în vedere că orice avantaje ar avea partea ce întocmește proiectul contractului, în practică s-ar putea crea situații concrete în care avantajele ar putea fi de cealaltă parte.

Se recomandă a nu se grăbi în procesul de colectare și de studiere a materialelor la etapa pregătitoare, în procesul de redactare a textului contractului, precum și în procesul de studiere și negociere a clauzelor contractuale. La întocmirea și negocierea conținutului contractului trebuie de atras cât mai mulți specialiști, și nu numai juriști, ci și din domeniul economiei, finanțelor, precum și din alte domenii.

Fiecare compartiment, articol, alineat, punct al contractului trebuie studiat, analizat etc. Garanția succesului e predeterminată de respectarea acestor operații indicate mai sus.

Legislația în vigoare cu privire la locațiune nu stabilește o procedură specială de încheiere a contractului respectiv, excepții făcând cea de încheiere a contractului de arendă a întreprinderii, stabilită prin Regulamentul întreprinderii de arendă, însă care nu prezintă în timpul de față un oarecare interes datorită învechirii acestei forme organizațional-juridice a relațiilor de locațiune.

La fel, o procedură aparte se aplică în cazul încheierii contractului de locațiune în baza rezultatelor licitației.

Contractul de locațiune poate fi încheiat prin intermediul unui document semnat de părți, prin schimb de scrisori, telegrame, fax, precum și într-o altă formă neinterzisă de lege.

De regulă, pentru contractul de locațiune se pregătește un document aparte, contractul ca atare, semnat de părți.

Modalitatea generală de încheiere a oricărui contract juridico-civil, printre care și a celui de locațiune, e stabilită în Codul civil al Republicii Moldova (art.art.666-752 CC).

În conformitate cu normele Codului civil, inițiativa de încheiere a contractului de locațiune poate reveni oricărei dintre părți. La încheierea contractului de locațiune se respectă principiul egalității părților și libertății depline în privința alegerii partenerului.

În termeni generali procesul încheierii contractului se compune din ofertă și acceptare [28].

Oferta trebuie să fie în formă scrisă și, ce-i mai important să se refere la toate clauzele esențiale ale contractului. Reieșind din articolul 7,alin.(2) al Legii Nr.861/1992,

acestea sînt cele referitoare la obiect, termen și cuantumul plății. Prin art.6 al Legii Nr.198/2003 s-a lărgit substanțial cercul clauzelor esențiale ale contractului de arendă, care numai decît trebuie să fie reflectate în oferta de a contracta. Oferta, de regulă, reprezintă proiectul contractului de locațiune ce se transmite partenerului potențial nemijlocit sau într-un alt mod (poștă, fax etc). Oferta poate fi fără sau cu termen pentru acceptare și atunci încheierea contractului depinde de respectarea acestei condiții.

Cealaltă parte, primind proiectul contractului, trebuie să se expună asupra ofertei prin acceptare sau prin refuz. La fel, această parte e în drept să prezinte varianta sa a proiectului contractului, adică să propună condițiile sale. În cazul respectiv propunerile acestei părți sînt considerate ca o nouă ofertă.

Acceptarea, de asemenea, trebuie prezentată în formă scrisă și să se refere la toate condițiile ofertei.

În fiecare caz concret părțile pot duce tratative suplimentare pentru a ajusta proiectul contractului, tratative ce trebuie finisate odată cu încheierea convenției. În textul contractului pot fi specificate condițiile speciale, suplimentar corelate de părți.

La încheierea contractului de arendă în agricultură poate fi utilizat contractul-model, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova Nr.72 din 30 ianuarie 2004, privind implementarea Legii cu privire la arendă în agricultură [29].

Divergențele apărute în vederea contractului pot fi transmise spre examinare instanței de judecată competente sau curții arbitrare, dar cu respectarea unei condiții obligatorii – acordul ambelor părți, deoarece hotărîrea instanței de judecată în ceea ce privește redacția contractului de locațiune va fi obligatorie pentru ambele părți.

§ 5. Obiectul contractului de locațiune

E foarte ușor de confundat obiectul contractului cu conținutul lui. Prin obiect al contractului subînțelegem conduita părților, adică acțiunea sau inacțiunea la care este îndrituit subiectul activ și de care este ținut subiectul pasiv, pe cînd conținutul contractului constă în drepturile și obligațiile părților, adică în posibilitățile juridice ale unor acțiuni și în îndatoririle juridice corespunzătoare. Cu alte cuvinte, posibilitatea și îndatorirea unei conduite nu trebuie confundată cu însăși conduita. De exemplu, în cadrul contractului de locațiune, obligația locatorului de a preda un bun și dreptul locatarului de

a pretinde predarea bunului intră în noțiunea de conținut al contractului, pe când acțiunea efectivă de predare și primire a bunului închiriat reprezintă ceea ce numim obiect al contractului de locațiune.

Totodată, luînd în considerație că în cadrul contractului de locațiune conduita părților se referă la anumite lucruri acestea din urmă sînt tratate ca obiect derivat sau material al contractului. Conform art.5 al Legii Nr.861/1992, la obiectele materiale ale contractului de locațiune putem atribui pămîntul, alte resurse naturale, clădiri, construcții etc.care sînt enumerate în paragraful 1 al capitolului 3.

§ 6. Cercul subiecților contractului de locațiune

Ca părți ale contractului de locațiune figurează locatorul și locatarul. În calitate de locator, de obicei, apare proprietarul, uzufructuarul sau un alt posesor legal al patrimoniului închiriat (art.911 CC RM). În această calitate pot apărea persoane fizice și juridice împuternicite de proprietar. Conform art.1 al Legii Nr.198/2003, arendator este persoana fizică sau juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea și un grup de coproprietari ai bunurilor agricole.

Locatori pot fi persoanele fizice și juridice ale Republicii Moldova și altor state. Prin urmare, în această ipostază pot fi și cetățenii străini și organizațiile străine. Cercul subiecților, ce au drept de a da în chirie, după cum reiese din art.3 al Legii Nr.861/1992, este exhaustiv. Apare întrebarea dacă pot figura în această calitate alți subiecți de drept – apatrizii, întreprinderile mixte și organizațiile internaționale. Credem că odată ce Legea Nr.861/1992 nu se expune în această privință, dar, totodată, nici nu stabilește anumite interdicții, atunci și subiecții de drept străini, în principiu, pot apărea în calitate de locatori, dar cu luarea în considerație a îngrădirilor stabilite prin actele normative speciale.

Reguli speciale se aplică în cazul încheierii proprietății de stat. Astfel, conform art.3 al Hotărîrii Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993 „Cu privire la aprobarea Regulamentului întreprinderii de arendă și Regulamentului antreprizei de arendă”, în cazul închirierii proprietății întreprinderii de stat sau municipale drept locatori sînt considerați:

1. Departamentul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat - la arendarea bunurilor întreprinderilor de stat sau întreprinderilor ce dețin o cotă din averea de stat.
2. Organul autoadministrării locale pe teritoriul căruia se află întreprinderea respectivă - la arendarea bunurilor întreprinderilor municipale și ale celor care dețin o cotă din averea municipală [30].

Pe când art.22,alin.1 al Legii Nr.198/2003 ne indică că terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern sau de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației în vigoare.

Conform art.4,alin.1 al Legii Nr.861/1992, arendași (locatari) pot fi persoane fizice și juridice din Republica Moldova și din alte state, întreprinderi și organizații mixte, apatrizii, organizațiile internaționale. Mult mai laconic s-a expus legiuitorul în art.1 al Legii Nr.198/2003, după care arendașul este persoana și/sau persoană juridică, cu domiciliu (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole.

Participarea persoanelor fizice și juridice din alte state, precum și a apatrizilor, la închirierea bunurilor de pe teritoriul Republicii Moldova se determină de legislația Republicii Moldova (art.4,alin.2 al Legii Nr.861/1992). Din această normă reiese că în calitate de chiriași poate apărea un cerc mai larg de subiecți de drept, în comparație cu cei ce pot figura ca locatori.

De partea locatorului, cât și de partea locatarului poate apărea atât o persoană, cât și un grup de subiecți de drept.

Legislația în vigoare prevede încă un subiect specific al raporturilor de locațiune - sublocatarul. Însă la transmiterea patrimoniului în sublocațiune trebuie respectată o condiție obligatorie - existența acordului locatorului. Conform art.18 al Legii Nr.198/2003, contractul de subarendă a terenurilor agricole va conține informații despre contractul de arendă și despre consimțământul arendatorului, în al cărui temei a fost încheiat contractul de subarendă. Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimțământul său care dintre acestea pot fi date în subarendă, pe ce termen și cu ce scop. Nerespectarea acestor cerințe poate atrage după sine consecințe nefavorabile pentru arendaș - rezilierea înainte de termen a contractului la cererea arendatorului.

În subchirie poate fi transmis întregul patrimoniu sau numai o parte din el. Aceasta se determină prin acordul părților contractului de sublocațiune și a proprietarului. Prin lege sau contract poate fi prevăzută interdicția de a subînchiria anumite bunuri. La transmiterea bunurilor în subchirie trebuie avut în vedere că natura juridică a contractului de sublocațiune este, în principiu, analogică contractului de locațiune. Însă părți ale coincontractului de sublocațiune sînt locatarul, ce apare în calitate de locator a subchiriei, și sublocatarul. La sublocațiune răspunzător în fața locatorului proprietar al bunurilor închiriate rămîne locatarul, adică ultimul răspunde atît pentru acțiunile sale, cît și pentru cele ale sublocatarului. Pe cînd sublocatarul răspunde numai în fața locatarului și nu intră în raporturi juridice cu proprietarul bunurilor închiriate, o excepție de la această regulă fiind stipulată în art.897 CC RM, unde se menționează că în cazul în care locatorul nu-și execută obligațiile, sublocatarul poate exercita drepturile locatarului pentru a-l obliga să-și execute obligațiile.

Conform art.18,alin.(6) al Legii Nr.198/2003, subarenda ulterioară a terenurilor agricole nu se admite.

Noul Cod civil admite și cesiunea locațiunii care eliberează locatorul anterior de obligații, cu excepția cazului închirierii unui alt bun decît un imobil de locuit, dacă părțile au convenit altfel (art.894, alin.(7) CC).

§ 7. Termenul și forma contractului de locațiune

Termenul contractului de locațiune este una dintre clauzele esențiale ale sale. Legislația în vigoare stabilește anumite condiții în privința termenului raporturilor contractuale, și anume, contractul de locațiune se încheie pe un termen nu mai mare de 99 ani. În privința bunurilor agricole, conform art.8 al Legii Nr.198/2003, termenul arendei bunurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de un an și mai mare de 30 ani. La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantații multianuale termenul contractului de arendă va fi stabilit pentru cel puțin 25 ani, în cazul cînd contractul nu prevede alt termen. După cum se observă, contractul de arendă în agricultură pe un termen nedeterminat nu este admis. Pe cînd contractul de locațiune poate fi încheiat și pe un termen nedeterminat. La această concluzie ajungem, analizînd art.904,alin.(1) Cod civil, conform căruia, dacă raporturile contractuale continuă

în mod tăcut după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, și art.905,alin(1) Cod civil, după care rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile, dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Încheierea contractului de locațiune pe un termen nedeterminat admite și legislația altor state. De exemplu, conform art.610,alin.(2) Cod civil al Federației Ruse, dacă termenul contractului de locațiune nu e determinat, contractul se consideră încheiat pe un termen nedeterminat. În acest caz fiecare parte poate cere rezilierea contractului cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru mobile. Totodată, prin lege sau contract poate fi prevăzut și un alt termen de preaviz de reziliere în cazul contractelor încheiate pe un termen nedeterminat.

După cum demonstrează practica, în Republica Moldova contractele de locațiune se încheie pe un termen de un an, trei sau cinci ani, mai rar pe un termen mai îndelungat. Aceasta se observă atât în sectorul agrar, cât și în alte sfere de activitate. În Chișinău sînt cazuri cînd se închiriază sectoare de teren pe un termen de 20, 30 și chiar 50 ani. Este vorba despre niște terenuri, situate în locuri publice, cel mai des acestea fiind stațiile transportului public. Credem că acest lucru este destul de salutar, deoarece îi dă posibilitate locatarului să facă investiții capitale în construcția obiectelor de comerț și de altă menire, care sînt destul de utile, în primul rînd, pentru cetățeni.

Raporturile contractuale pe termen lung sînt necesare atât în sectorul agrar, cât și în alte domenii de activitate, deoarece duc la stabilitatea raporturilor, stimulează investițiile, le oferă locatarilor posibilitatea de a organiza producerea substanțială a mărfurilor, serviciilor, lucrărilor pe un termen lung (sădirea plantațiilor multianuale, construirea sistemelor de irigare etc.). Un alt moment important al raporturilor contractuale îndelungate constă în faptul că duce la implicarea în procesul de producere a unui număr mare de populație active din punct de vedere a muncii.

Forma contractului de locațiune, în cazurile prevăzute de lege, la fel este o clauză esențială a lui. Inițial redacția Legii N 862-XI admitea și forma verbală a contractului. Însă redacția art.7 al acestei legi a fost modificată prin Legea Republicii Moldova Nr.417-XII din 29 martie 1995 și forma verbală a contractului a fost exclusă. În prezent Codul civil al Republicii Moldova admite forma verbală, cu excepția contractului de

locațiune a unui imobil, care trebuie să fie întocmit în scris (art.876,alin.(1) CC RM). Totodată, conform art.211 Cod civil, dacă părțile, încheind un contract de locațiune a unui imobil nu vor respecta forma scrisă, atunci ele vor fi lipsite de posibilitatea dovedirii faptului încheierii contractului prin proba cu martori. Legea Nr.198/2003 a mers mai departe și, conform art.6,alin.(6), stipulează că în cazul nerespectării formei scrise, contractul va fi nul. Credem că această normă nu este prea reușită, deoarece în unele cazuri ea poate veni în contradicție cu interesele locatorilor, mai ales în sfera agricolă, unde forma scrisă a contractului foarte des nu se respectă. Drept un model al formei scrise a contractului de arendă în agricultură, bunăoară, poate servi contractul-model aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr.72 din 30 ianuarie 2004 privind implementarea Legii cu privire la arendă în agricultură.

Reieșind din natura raporturilor de locațiune, se aplică reguli specifice în privința înregistrării contractului de locațiune. Astfel, conform art.876,alin.(2) Cod civil, contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei prevederi are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț. Totodată, conform art.10,alin.(2) al Legii Nr.198/2003, contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de pînă la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole.

Înregistrarea contractului de locațiune a unui imobil se efectuează conform legii cadastrului bunurilor imobile. Conform art.4,alin.(3) al Legii cadastrului bunurilor imobile Nr.1543-XIII, la bunurile imobile se atribuie:

- a) sectoarele de teren;
- b) construcțiile capitale;
- c) apartamentele și alte încăperi izolate.

La drepturile patrimoniale, conform aceleiași norme, se atribuie:

- a) dreptul de gestiune economică;
- b) dreptul de administrare operativă;
- c) dreptul de folosință (drept de folosință pe termen nelimitat, drept de arendă pe un termen mai mare de 3 ani, drept viager de posesiune dobîndit prin moștenire,

drept viager de folosință asupra unei case (încăperi), drept de folosință cu titlul gratuit asupra unei încăperi (locuibile sau nelocuibile));

d) ipoteca;

e) servitutele;

f) dreptul de administrare fiduciară, inclusiv în caz de tutelă sau curatelă;

g) alte drepturi patrimoniale ce grevează dreptul de proprietate a căror înregistrare este prevăzută de legislația în vigoare [31].

Impunerea unor reguli stricte în privința înregistrării unor bunuri imobile și a drepturilor asupra lor este explicabilă, deoarece ele reprezintă în sine obiecte ale dreptului de proprietate foarte importante, evidența cărora este în interesul întregii societăți și nu numai a unor persoane private.

§ 8. Conținutul contractului de locațiune

Conținutul contractului de locațiune este alcătuit din totalitatea clauzelor ce se includ în contract și care stabilesc drepturile și obligațiile părților.

În literatură juridică clauzele contractuale se împart în trei grupe: esențiale, obișnuite sau neesențiale și facultative.

Conform art.679 Cod civil, sînt esențiale clauzele stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia dintre părți, trebuie realizat un acord.

Reieșind din art.7 al Legii Nr.861/1992, la cele esențiale putem atribui clauzele referitoare la obiectul și termenul contractului, plata de arendă.

Contractul de arendă a bunurilor agricole, conform art.6,alin(3) al Legii Nr.198/2003, în mod obligatoriu va conține date privind:

- părțile contractante, domiciliul ori sediul acestora;
- obiectul contractului;
- actul care autentifică dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului ce a dat bunul agricol în arendă;
- înregistrarea contractului în modul stabilit;
- termenul arende;

- componența, forma și cuantumul plății pentru arendă;
- modalitatea, termenul și locul achitării plății pentru arendă;
- drepturile și obligațiile părților;
- răspunderea părților;
- condițiile de modificare și reziliere a contractului;
- condițiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole;
- condițiile de recultivare, după caz;
- normele maximal admisibile de influență asupra mediului, cu efectuarea analizei chimice a solului la transmiterea și la restituirea terenului cu acordul comun al părților contractante.

Contractul de arendă poate cuprinde și alte clauze ce nu contravin legislației în vigoare (art.6,alin.(4) al Legii Nr.198/2003).

Neinclusiunea în contractul de arendă a unei clauze esențiale sau nerespectarea formei scrise a contractului atrage nulitatea acestuia (art.6,alin.(6) al Legii Nr.198/2003). Indiferent de aceasta, Hotărârea Guvernului RM privind implimentarea Legii cu privire la arendă în agricultură Nr.72 din 30 ianuarie 2004 în Anexa 1, enumerând clauzele contractului-model de arendă a terenurilor agricole, nu se referă la astfel de clauze obligatorii prevăzute de lege, cum ar fi cele referitoare la actul care autentifică dreptul de proprietate a arendatorului; răspunderea părților; condițiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului și tehnicii agricole; condițiile de recultivare.

Menționăm că Hotărârea Guvernului Nr.72 abia fiind aprobată necesită modificări și includerea în contractul-model a tuturor clauzelor esențiale prevăzute de art.6 al Legii Nr.198/2003, în caz contrar în practică se pot isca serioase probleme cu privire la valabilitatea contractelor de arendă în agricultură, încheiate (mot a mot) în conformitate cu acest contract-model.

„Clauzele, stabilite prin lege și care devin obligatorii pentru părți prin însăși faptul încheierii contractului, se numesc neesențiale. Ele se deosebesc de cele esențiale prin aceea că asupra lor nu trebuie de ajuns la un acord și contractul e valabil chiar dacă ele nu sînt inserate în textul acestuia. Mai mult decît atît, deoarece ele automat obțin forță

juridică din momentul ajungerii la un acord asupra tuturor clauzelor esențiale, nu există nici o necesitate de a le repeta în textul contractului” [32].

Se consideră facultative acele clauze, care sînt inserate în textul contractului pentru a le modifica sau completa pe cele neesențiale [33].

Pentru contractul de locațiune clauzele neesențiale și facultative nu sînt caracteristice, însă, în principiu, ele pot fi aplicate.

§ 9. Particularitățile executării contractului de locațiune

Dat fiind faptul că partrimoniul închiriat se transmite în posesiune sau numai în folosință, executarea contractului ține mai mult de locatar. Executarea contractului din partea locatorului constă în îndeplinirea unui cerc restrîns de obligații - transmiterea patrimoniului locatarului și primirea lui înapoi odată cu încetarea raporturilor contractuale, încasarea chiriei.

Particularitățile executării contractului de locațiune sînt determinate, în primul rînd, de tipul contractului și constau în următoarele:

- 1.** Locatarul pe parcursul executării contractului este absolut independent, autonom și de sine stătător. Locatorul nu are dreptul să se amestece în activitatea economică a locatarului, să determine modul de folosință a bunurilor închiriate.
- 2.** Pe parcursul executării contractului de locațiune locatarul e obligat să organizeze un proces de producere, să conducă, să dirijeze cu acest proces.
- 3.** Locatarul dispune de rezultatele muncii sale, ceea ce presupune obligația lui de a asigura realizarea producției, serviciilor și obiectelor produse sau executate.
- 4.** Mai mult decît atît, totalitatea drepturilor și obligațiilor locatarului presupune și faptul că el singur suportă riscul consecințelor nefavorabile ale executării contractului. Aceasta înseamnă că conducerea, dirijarea neprofesionistă, nerațională în activitatea sa, ce a dus la rezultate negative, nu îl eliberează de îndatorirea de a executa obligațiile sale, deoarece locatarul este proprietarul muncii sale, bazate pe folosirea patrimoniului închiriat. În același timp, conform art.920 Cod civil, în contractul de arendă părțile contractante pot stabili, de comun acord, cazurile și limitele suportării prejudiciilor cauzate de calamitățile naturale. De

comun acord părțile pot să prevadă repartizarea pierderilor totale sau parțiale ale bunurilor arendate în urma unor cazuri fortuite sau a unor cazuri de forță majoră.

5. Pe parcursul executării contractului de locațiune locatarul e obligat numai deocâț să respecte următoarea regulă - să folosească bunurile închiriate în strictă corespundere cu destinația lor și prevederile contractului referitoare la modul și volumul de folosire.

6. Odată cu încetarea raporturilor contractuale, locatarul e obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea care e prevăzută în contract.

Aceste particularități de executare a contractului nu sînt caracteristice contractului de arendă a întreprinderii și contractului antreprizei de arendă. Ele (contractele) se deosebesc prin particularități specifice de executare, determinate de regulamentele întreprinderii de arendă și antreprizei de arendă.

Astfel, conform Regulamentului întreprinderii de arendă, din momentul înregistrării de stat, întreprinderea de arendă devine succesor al dreptului de posesie și folosință a bunurilor patrimoniale ale întreprinderii de stat (municipale), luată în arendă, inclusiv a drepturilor de folosire a pămîntului și altor resurse.

Întreprinderea de arendă își organizează și desfășoară activitatea sa în baza principiilor gestiunii economice și a autonomiei financiare depline.

Executarea contractului de arendă și conducerea cu întreprinderea de arendă se efectuează de către organele sale și în corespundere cu statutul său.

Organul superior de conducere al întreprinderii de arendă este adunarea generală (conferința) a membrilor ei.

Organul executiv al întreprinderii de arendă, care asigură conducerea activității ei curente, este consiliul de conducere sau direcția. Consiliul de conducere este condus de președintele consiliului, iar direcția - de director, care sînt aleși în conformitate cu statutul întreprinderii de arendă.

Consiliul de conducere (direcția) soluționează toate chestiunile ce țin de activitatea întreprinderii de arendă, cu excepția celor care țin de competența exclusivă a adunării generale.

În conformitate cu Regulamentul antreprizei de arendă, rolul principal în organizarea și conducerea executării contractului antreprizei de arendă aparține locatorului, care în calitate de patron asigură:

- deservirea tehnică, tehnologică, informațională și juridică a arendașului de către secțiile, serviciile, și subdiviziunile respective ale întreprinderii;
- aprovizionarea tehnico-materială a arendașului pentru producerea volumului necesar de mărfuri (prestarea lucrărilor, serviciilor) prevăzut în contractul antreprizei de arendă;
- reparația și renovarea bunurilor date în arendă.

Pe parcursul executării contractului se stabilește o politică unică, se elaborează programe de perspectivă în sfera de producție și noi tipuri de producție, se asigură securitatea muncii în colectivele antreprizei de arendă.

Arendașul cu locatorul se află în raporturi de muncă, fiind în subordonarea acestuia și este independent numai în activitatea sa, putând dispune, la discreția sa, numai de producția (lucrările, serviciile) supravolum indicată în contract, și aceasta, numai în cazul când altceva nu e prevăzut în contract.

§ 10. Drepturile și obligațiile locatorului

Legislația în vigoare atrage o atenție deosebită reglementării drepturilor și obligațiilor părților contractului de locațiune. Contractul de locațiune este sinalagmatic, de aceea lui i se aplică regula generală a contractelor juridico-civile - obligației unei părți îi corespunde dreptul contragentului și invers, cu unele excepții prevăzute de lege.

Obligațiile principale ale locatorului sunt următoarele:

- Locatorul este obligat să predea locatarului bunul. Această predare trebuie să fie reală, în natură. În unele cazuri bunul închiriat nu se predă nemijlocit locatarului și în acest caz locatorul e obligat să admită la bun locatarul în locul și termenii prevăzuți în contract. Aceasta poate avea loc, de exemplu, în cazul când locatarul închiriază un instrument muzical în proporții mari (bunăoară, un pian), pentru a-și învăța copiii să cânte la el. Predarea reală trebuie să fie urmată de întocmirea actului de primire-predare. Conform art.7 al Legii

Nr.198/2003, la începutul și la încetarea arendei, părțile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 14 zile, acte de predare-preluare a bunului agricol arendat.

- Să predea un bun liber de orice viciu material. Bunul este considerat liber de orice vicii materiale cînd are caracteristicile convenite sau, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, este liber de vicii în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri, dacă nu s-a convenit asupra folosinței(art.878,alin.(3) CC). În baza contractului pot fi transmise și bunuri cu vicii materiale, însă cu condiția că aceasta a fost specificat în contract.
- Să transmită toate documentele, regulile, instrucțiunile ce autentifică dreptul de proprietate asupra bunului închiriat și care stabilesc modul de folosință a lui.
- Să transmită bunul liber de orice viciu juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terț nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul (art.878,alin.(4) CC).
- Să facă un control asupra corectitudinii folosinței bunului închiriat, neimplicîndu-se în activitatea economică a locatarului.
- Să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel (art.898,alin.(1) CC).
- Să achite costul îmbunătățirilor făcute bunului închiriat cu acordul său și care nu pot fi separate fără a se deteriora bunul. Această obligație apare numai atunci cînd prin contract nu e prevăzut altceva.
- Să preia bunul închiriat la încetarea raporturilor contractuale.

Prin contract pot fi prevăzute și alte obligații ale locatarului.

În contractul de arendă obligațiile de bază ale arendatorului sînt întărite în lege. Astfel, conform art.16 al Legii Nr.198/2003, arendatorul e obligat:

- a) Să predea bunurile agricole date în arendă în termenele și în condițiile stipulate în contract;
- b) Să acționeze astfel, încît să nu împiedice exploatarea normală a bunurilor date în arendă;

- c) Să efectueze în cont propriu reparația capitală a bunurilor date în arendă în cazul în care contractul nu prevede altfel;
- d) Să plătească arendașului, în cazul rezilierii contractului de arendă înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului agricol în condițiile unei gospodăriri normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul și datoriile părților la momentul rezilierii contractului.
- e) Să execute alte condiții prevăzute de legislația în vigoare sau de contract.

La încheierea contractului locatorul e obligat să anunțe locatarul despre drepturile terților asupra bunului închiriat. Nerespectarea acestei prevederi acordă locatarului dreptul de a cere reducerea plății, rezilierea contractului, precum și despăgubiri.

În baza contractului de arendă a întreprinderii și a contractului antreprizei de arendă sînt posibile și alte obligații ale locatorului, prevăzute de regulamentele întreprinderii de arendă și antreprizei de arendă.

Noul Cod civil prevede și unele drepturi specifice, care nu erau incluse în legislația civilă veche.

Astfel, din esența art.881 CC RM, rezultă că în baza contractului în locațiune poate fi închiriat un bun cu vicii de ordin material sau juridic cu condiția că locatorul este informat despre aceste vicii.

În baza art.891 CC RM, 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. În cazul încetării raporturilor contractuale locatorul este în drept să ceară de la locatar demolarea construcțiilor neautorizate, dacă acestea nu prezintă careva interes pentru el. Dacă locatarul nu înfăptuiește aceste lucrări, locatorul este în drept să demoleze singur construcțiile neautorizate, dar pe contul locatorului. Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii și repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie (art.910 CC).

§ 11. Drepturile și obligațiunile locatarului

Obligațiunile locatarului, în comparație cu cele ale locatorului, sînt mai numeroase și anume:

- să preia bunul închiriat și să participe la întocmirea actului de preluare-predare și să-l semneze;
- să folosească bunul închiriat în strictă corespundere cu destinația lui sau cu cea prevăzută în contract;
- să păstreze bunul închiriat în stare normală;
- să asigure integritatea bunului închiriat;
- să ia toate măsurile spre a nu admite deteriorarea sau pierderea bunului închiriat;
- la timp să achite chiria în locul și modul prevăzut de contract;
- să efectueze reparația prevăzută de contract și lege;
- să-i repare locatorului prejudiciile cauzate prin folosirea bunului închiriat;
- să-i repare locatorului costul bunului uzat înainte de termen;
- la încetarea raporturilor contractuale să-i întoarcă locatorului bunul închiriat, dacă el n-a fost răscumpărat;
- să transmită locatorului bunul închiriat împreună cu îmbunătățirile făcute, dacă acestea sînt efectuate fără acordul lui și nu pot fi separate;
- să demoleze toate clădirile și construcțiile construite pe terenul locatorului fără acordul acestuia, dacă el o cere;
- să întoarcă locatorului toate documentele primite la încheierea contractului;

Prin contract pot fi prevăzute și alte obligațiuni.

Art.16 al Legii Nr.198/2003 stabilește următoarele obligațiuni ale arendașului:

- să folosească cu bună-credință bunurile arendate, conform clauzelor contractului;
- să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ținîndu-se cont de gradul de uzură;
- să achite plata pentru arendă în termenul și modul stabilit;

- să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul când contractul nu prevede altfel;
- să execute alte condiții prevăzute de legislația în vigoare sau de contract.

Legislația în vigoare prevede drepturi specifice ale locatarului, care nu reies din obligațiile corelative ale locatorului și acestea sînt următoarele:

- dreptul de a răscumpăra bunul închiriat în întregime sau parțial dacă legea nu prevede vreo îngrădire în acest sens. În prezent, conform art.20,alin.(4) al Legii Nr.198/2003, este interzisă răscumpărarea terenurilor agricole, normă care, după părerea noastră, nu este cea mai reușită;
- cu acordul locatorului să aducă îmbunătățiri bunului închiriat;
- să transmită bunul închiriat în sublocațiune cu acordul preliminar al locatorului;
- să ridice îmbunătățirile aduse bunului închiriat fără acordul proprietarului, dacă ele sînt separabile și dacă altceva nu e prevăzut în contract.

Prin acordul părților în contract pot fi prevăzute și alte drepturi specifice.

§ 12. Contractul de sublocațiune: esența și natura juridică

Legea expres stipulează un drept foarte important al locatarului care constă în posibilitatea de a da bunul închiriat în sublocațiune (art.894,alin.(1) CC). Acest drept se referă și la contractul de arendă a bunurilor agricole (art.18 al Legii Nr.198/2003).

Sublocațiunea poate avea loc doar cu respectarea unor prevederi legale și anume:

- inițial pentru a da bunul în sublocațiune locatarului este obligat să-l informeze pe locator despre intenția sa și să indice numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenționează să-i subînchirieze bunul;
- numai cu consimțămîntul locatorului. În contractul de arendă în agricultură consimțămîntul trebuie să fie expres dat în formă scrisă;
- dacă nu consimte la sublocațiune, locatorul este obligat să comunice în, termen de 15 zile, locatarului motivele. În caz contrar se consideră că a consimțit. Dacă după încheierea contractului de locațiune pentru locatar se naște un interes legitim de a da bunul, integral sau parțial unui terț locatorul nu este în drept să nu dea consimțămîntul la subînchiriere (art.894 alin.(2))

CC). Interesul legitim al locatarului se poate isca, să zicem, în caz de boală gravă, în caz de necesitate de a pleca în deplasare etc. De la această regulă pot fi și unele excepții, când locatorul poate să nu dea consimțământul, bunăoară, persoana terțului constituie un impediment, spațiul închiriat devine supraîncărcat sau dacă există alte motive temeinice;

d) termenul contractului de sublocațiune nu poate depăși termenul contractului de locațiune;

e) sublocațiunea ulterioară nu se admite;

f) încheierea unui contract separat de sublocațiune. Expres această condiție este stipulată în art.18,alin.(1) al Legii Nr.198/2003.

Natura juridică a contractului de sublocațiune, în principiu, este aceeași ca și a contractului de locațiune.

Sublocațiunea încheiată cu respectarea condițiilor legale este valabilă și produce efecte între locatar și sublocatar, ca orice contract de locațiune [34].

§ 13. Modificarea contractului de locațiune

Contractul de locațiune se supune regulei generale - contractul poate fi modificat în orice moment prin acordul părților. Respectiv, fiecare parte poate oricând înștiința contragentul său despre dorința de a modifica contractul, cerându-i acordul. Conform art.12,alin.(2) al Legii Nr.198/2003, în cazul când una dintre părțile contractante intenționează să modifice clauzele contractului de arendă, ea va solicita avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile pînă la prezentarea propunerilor de modificare. Totodată, avizul negativ al celeilalte părți, reieșind din principiul egalității părților, nu poate fi atacat în instanța de judecată. E posibilă ducerea tratativelor în privința modificării clauzelor contractuale și chiar adresarea în instanța de judecată, însă, de asemenea numai în baza acordului comun.

În aceeași ordine de idei clauzele contractului de arendă a bunurilor agricole se modifică cu acordul comun al părților contractante ori prin hotărîrea instanței judecătorești (art.12,alin.(1) al Legii Nr.198/2003). Astfel, arendașul are dreptul de a cere micșorarea plății de arendă, dacă condițiile de folosință a bunului, prevăzute în contract,

sau starea bunului simțitor s-a înrăutățit în virtutea unor împrejurări pentru care arendașul nu poartă răspundere. Astfel de condiții, de exemplu, pentru unele localități ale Republicii Moldova pot consta în întreruperea livrării energiei electrice pe un anumit termen și, implicit, limitarea arendașului în posibilitatea de a se folosi de utilajul închiriat sau alte bunuri, exploatarea cărora e legată de folosirea energiei.

Conform art.879 Cod civil, dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului. Iar art.917 Cod civil stipulează că dacă mai mult de jumătate din fructele obținute prin arendare pier fortuit, arendașul poate cere reducerea proporțională a plății arende. Dreptul la reducere subzistă doar pînă la separarea fructelor bunului arendat.

După cum s-a observat mai sus, stabilirea quantumului chiriei este prerogativa proprietarului bunului închiriat sau a persoanei împuternicite de el. Aceeași regulă acționează și în privința modificării clauzelor contractuale referitoare la chirie, însă Legea Nr.861/1992 stabilește cazuri cînd modificarea chiriei poate avea loc în mod unilateral și anume: cînd se schimbă prețurile, tarifele, plățile sau normele de amortizare (uzură) reglementate de stat, precum și în alte cazuri prevăzute de legislație (art.9,alin.(3) al Legii Nr.861/1992). Credem că și aceste chestiuni trebuie soluționate în baza acordului comun al părților, deoarece principiul egalității trebuie respectat în toate cazurile.

După părerea noastră, cel mai bine acest principiu s-ar respecta în cazul stabilirii nemijlocite în contract a temeiurilor de modificare, mai ales că acest lucru e admis de legislație. În fiecare caz concret aceste temeiuri trebuie stabilite prin acordul părților, reieșind din specificul fiecărui contract în parte.

§ 14. Încetarea raporturilor de locațiune

Legislația în vigoare stabilește temeiuri generale și speciale de încetare a raporturilor contractului de locațiune.

Ca temeiuri generale servesc: expirarea termenului contractului, lichidarea unității economice, distrugerea bunului închiriat, deteriorarea sau răscumpărarea lui de către locatar.

Reorganizarea unității economice care dă în arendă, precum și schimbarea proprietarului bunurilor închiriate nu servește drept temei pentru modificarea clauzelor contractului sau rezilierea lui.

Contractul de locațiune își încetează efectele în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică a bunului închiriat, precum și în cazul decesului locatarului - persoană fizică.

Conform regulii generale, desfacerea anticipată a contractului are loc în baza înțelegerii dintre părți. La cererea uneia dintre părți contractul poate fi reziliat în temeiul hotărârii instanței judecătorești competente în cazul în care cealaltă parte încalcă clauzele contractului.

Temeiuri speciale de reziliere a contractului de locațiune de către locator pot apare în cazurile, când locatarul:

- posedă și folosește bunurile arendate în necorespondere cu contractul sau cu destinația bunurilor;
- înrăutățește intenționat sau din imprudență starea bunurilor închiriate;
- nu achită plata pe parcursul a trei luni din ziua expirării termenului de plată, dacă contractul nu prevede altfel;
- nu îndeplinește obligațiile contractuale de restabilire integrală și de reparare a bunurilor închiriate;
- dă în subchirie fără consimțământul proprietarului bunurile primite conform contractului;
- folosește nerațional bunurile închiriate sau prin mijloace care duc la înrăutățirea pământului și altor resurse naturale;
- nu ia măsuri de reproducere a resurselor naturale care are proprietatea de a se restabili;
- nu a folosit timp de un an terenul destinat producției agricole și timp de doi ani terenul destinat producției neagricole.

În afară de aceste temeiuri Legea Nr.198/2003 stabilește și altele. De exemplu, dacă arendașul nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de lege, refuză să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract (art.14).

Locatarul, la rândul său, are dreptul de a cere rezilierea contractului dacă:

- persoana care dă în chirie nu-și îndeplinește obligațiile contractuale privind restabilirea integrală și repararea bunurilor închiriate, asigurarea tehnico-materială, reînregistrarea tehnică a producției și altele asemenea;
- bunurile închiriate, în virtutea unor circumstanțe pentru care locatarul nu poartă răspundere, ajung într-o stare inutilizabilă;
- persoana care dă în chirie bunuri nu le-a transmis la timp locatarului.

Locatarul poate să ceară rezilierea contractului în cazul în care el a devenit invalid sau este declarat incapabil, sau în cazul când execută o pedeapsă privativă de libertate pentru săvârșirea unei infracțiuni sau unei alte pedepse care exclude posibilitatea executării de mai departe a contractului.

Partea care intenționează să rezilieze contractul de arendă înștiințează în scris partea cealaltă cu cel puțin 3 luni înainte de recoltare (art.14,alin.(5) al Legii Nr.198/2003).

Subliniem că în cazul apariției temeiurilor de reziliere a contractului partea contractantă este în drept, însă nicidecum obligată, să se adreseze în instanța de judecată cu o astfel de cerere.

§ 15. Consecințele încetării raporturilor contractuale

Consecințele stingerii raporturilor contractuale de locațiune (arendă) pot fi împărțite în 2 grupe: patrimoniale și personale (nepatrimoniale).

Consecințele de ordin patrimonial sînt următoarele:

- 1.** Dacă la momentul încetării raporturilor contractuale bunurile închiriate n-au fost răscumpărate, ele trebuie restituite locatorului în aceeași stare, în care locatarul le-a primit, luînd-se în considerație uzura lor normală, sau în starea prevăzută de contract. Conform art.21,alin.(1) al Legii Nr.198/2003, restituirea bunurilor agricole luate în arendă se face în baza actului de predare-preluare.
- 2.** În cazul înrăutățirii stării bunurilor închiriate, produse din vina locatarului, el trebuie să acopere locatorului prejudiciile cauzate bunului, dacă nu va dovedi că înrăutățirea stării bunurilor nu s-a produs din vina lui.

3. În cazul deteriorării bunurilor înainte expirării termenului de exploatare prevăzut de contract, locatarul acoperă locatorului prejudiciul astfel cauzat, dacă altceva nu e prevăzut prin contract.
4. Îmbunătățirile făcute bunurilor închiriate efectuate fără acordul locatorului și care nu pot fi ridicate fără a se deteriora bunurile închiriate, trec în proprietatea locatorului.

Clădirile și instalațiile ce nu pot fi mutate, construite pe terenul închiriat din mijloacele locatarului cu permisiunea locatorului, trec în proprietatea acestuia din urmă, dacă contractul nu prevede altfel. În acest caz locatarul are dreptul să ceară compensarea costului lor. Construcțiile și instalațiile ce nu pot fi permutate, construite pe terenul închiriat din mijloacele locatarului fără permisiunea locatorului, trec fără nici o compensare în proprietatea celui din urmă. Dacă el cere să fie demolate, locatarul este obligat să le demoleze din cont propriu sau să restituie cheltuielile ce țin de demolare.

Prin contract pot fi stabilite și alte clauze privitor la soarta îmbunătățirilor făcute bunurilor închiriate.

Conform art.922 Cod civil, dacă rezilierea contractului de arendă a unui teren agricol are loc până la încheierea anului agricol, arendatorul este obligat să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, ar putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodăriri normale.

Consecințele de ordin personal se referă la cazurile când în calitate de locatar apare o persoană fizică. Legislația în vigoare stabilește următoarele efecte de ordin personal:

1. La expirarea termenului contractului de locațiune locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:
 - a și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
 - b unul se dă în locațiune pe un nou termen;
 - c este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.
2. În cazul în care locatarul, persoană fizică, decedează, succesori ai drepturilor lui, este unul din membrii familiei sale, care a trăit sau lucrat împreună cu el, dacă acest membru dorește să fie locatar. Locatorul nu are voie să refuze intrarea în drept asupra contractului pe termenul rămas cu excepția cazurilor când încheierea contractului a fost stipulată de calitățile profesionale ale locatarului decedat. De

exemplu, locatarul decedat, fiind un pictor vestit, închiria o încăpere nelocuibilă pentru atelierul său. În cazul decesului pictorului membrii familiei lui, ce nu sînt pictori, nu sînt în drept să pretindă la închirierea ulterioară a acestei încăperi. Dacă sînt cîțiva pretendenți din rîndul membrilor familiei celui decedat și se iscă un litigiu între ei, problema dreptului prioritar la încheierea contractului se soluționează de către instanța judecătorească, luîndu-se în considerare posibilitățile reale (capacitatea de muncă, pregătirea profesională și alte calități).

3. Dreptul prioritar la încheierea contractului îl are unul dintre membrii familiei locatarului care a trăit ori a lucrat împreună cu el în cazurile cînd:

- a** locatarul a devenit invalid;
- b** locatarul e declarat încapabil de către instanța de judecată;
- c** locatarul execută o pedeapsă privativă de libertate pentru săvîșirea unei infracțiuni sau în urma unei alte pedepse care exclude posibilitatea executării de mai departe a contractului.

§ 16. Particularitățile contractului de arendă a pămîntului și altor resurse naturale

Pe lîngă particularitățile indicate în paragraful 8 al acestui capitol, în cazul închirierii pămîntului și altor resurse naturale în contract trebuie să fie stipulate și alte condiții, și anume:

- scopul folosinței obiectului închiriat: de exemplu, pentru creșterea producției agricole, plantării livezilor, viilor, altor culturi multianuale, exploatarea și dobîndirea diferitelor resurse naturale etc;
- mărimea sectorului de teren, schema lui cu indicarea hotarelor, a parametrilor săi și a configurației sale;
- locul aflării obiectului închiriat, plasarea sa față de alte obiecte imobile, ce se află în vecinătate;
- particularitățile reliefului;
- existența și amplasarea drumurilor și altor căi de acces ce duc spre obiectul închiriat;

- existența diferitelor îngrădiri și obstacole în folosința obiectului închiriat de ordin juridic (servituții etc) sau de ordin material (linii de electrocomunicații etc.);
- intensitatea folosinței obiectului închiriat (de exemplu: pentru obținerea a două recolte pe an);
- existența pe sectorul de teren închiriat a clădirilor, construcțiilor, sistemelor de irigare etc.; condițiile și modul de folosință a acestora;
- condițiile și modul de ridicare pe teritoriul obiectului închiriat a clădirilor, construcțiilor, altor încăperi auxiliare, necesare pentru exploatarea obiectului închiriat, inclusiv distribuirea între părți a cheltuielilor de ridicare;
- alte condiții stabilite prin acordul părților.

Toate aceste clauze sînt stabilite prin acordul părților, reieșind din particularitățile concrete ale fiecărui contract încheiat.

Conform art.7 al Legii Nr.198/2003, la începutul și încetarea arendeii, părțile contractante trebuie să întocmească, în termen de 14 zile, acte de predare-preluare a bunului agricol arendat, cu indicarea în el a tuturor datelor stipulate în articolul respectiv al legii. Din momentul semnării actul de predare-preluare devine parte integrantă a contractului de arendă.

§ 17. Particularitățile contractului de locațiune a clădirilor, construcțiilor și altor bunuri imobile

La locațiunea clădirilor, construcțiilor și altor obiecte analogice, în contract, pe lângă cele generale, mai trebuie să fie reflectate și următoarele clauze:

- starea obiectului și utilitatea lui pentru folosirea sa conform destinației obișnuite sau celei prevăzute în contract;
- locul aflării bunului închiriat;
- data ridicării și dării în exploatare a bunurilor închiriate, procentul său de uzură;
- dimensiunile și suprafața obiectului închiriat;
- dimensiunile și configurația teritoriilor adiacente;

- volumul și intensitatea exploatării (de exemplu: într-un schimb sau două);
- existența utilajelor, instrumentelor, altor bunuri transmise chiriașului împreună cu obiectul închiriat;
- existența sau lipsa unei necesități în efectuarea reparației curente sau capitale, precum și modul de distribuire a cheltuielilor în cazul necesității efectuării lor;
- lista îmbunătățirilor și altor lucrări ce se permit a fi efectuate de către chiriaș.

Unele noi aspecte în privința arendei în agricultură sînt stabilite prin Legea Nr.198/2003. Astfel, conform art.7 al legii respective, se stabilește că în actul de predare-preluare a terenului agricol se vor conține următoarele date:

- a) numărul cadastral al terenului;
- b) suprafața;
- c) bonitatea;
- d) modul de folosință;
- e) culturile premergătoare cultivate în ultimii 5 ani și îngrășămintele folosite în acești ani;
- f) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.);
- g) viciile materiale și juridice;
- h) alte date, la cererea părților.

Actul de predare-preluare a bunurilor agricole arendate, altele decît terenurile, va conține următoarele date:

- a) denumirea și destinația bunurilor;
- b) starea tehnică;
- c) anul fabricării sau dării în exploatare, termenul general de exploatare a bunurilor și termenul care a rămas;
- d) efectuarea ultimei reparații curente și capitale;
- e) valoarea de piață a bunurilor;
- f) condițiile de folosire;
- g) viciile materiale și juridice;
- h) alte date la cererea părților.

§ 18. Particularitățile contractului de locațiune a mijloacelor de transport, a tehnicii și utilajului agricol și de altă natură

Închirierea mijloacelor de transport, a tehnicii și utilajului agricol și de altă natură se practică foarte des atât în localitățile urbane, cât și cele rurale.

La particularitățile contractului de locațiune a acestor obiecte se atribuie:

- anul de producere și procentul de uzură;
- distanța parcursă sau perioadele (sezoanele) de exploatare;
- completarea cu diferite detalii, agregate etc.;
- starea obiectului în genere și a componentelor sale în particular, posibilitatea folosinței lor după destinația sa obișnuită sau conform celei prevăzute în contract;
- volumul și intensitatea exploatării;
- obligațiile părților în privința efectuării reparației capitale;
- condițiile și modul de răscumpărare posibilă a obiectului, precum și consecințele uzurii complete.

Unele particularități ale acestui tip de contract sînt stabilite prin Legea Nr.198/2003. Astfel, conform art.25 al legii respective, se stabilește că arendașul înregistrează pe numele său mijloacele de transport și tehnica agricolă arendate și le asigură de răspundere civilă în modul stabilit.

În perioada arendării mijloacelor de transport și a tehnicii agricole arendașul se consideră posesor legal al acestora și poartă răspundere civilă pentru deteriorarea lor.

Casarea, gajarea, comercializarea, precum și înstrăinarea în orice alt mod a bunurilor agricole, altele decît terenurile, fără consimțămîntul arendatorului se interzice.

§ 19. Conținutul aproximativ al unui contract de locațiune

Structura oricărui contract de locațiune depinde, în primul rînd, de raportul juridic de locațiune concret. Conform principiilor generale, cu cît e mai voluminos și complicat obiectul contractului, cu atît mai multe clauze el trebuie să conțină. Asupra conținutului contractului pot influența o mulțime de factori, însă în fiecare caz părțile trebuie să determine și să stabilească în contract atît clauzele generale, cât și cele specifice, caracteristice anume pentru contractul respectiv.

În dependență de complexitatea sa contractul de locațiune poate fi împărțit pe capitole, paragrafe, secțiuni, puncte. Condițiile contractului pot fi individualizate și în alt mod.

În mod obligatoriu orice contract de locațiune trebuie să conțină următoarele:

- denumirea contractului de locațiune în care, de obicei, se indică obiectul locațiunii: de exemplu, contractul de închiriere a unui automobil, contractul de locațiune a unui teren, clădiri, construcții, încăperi nelocuibile (depozit) etc. Aici, de asemenea, se indică locul și momentul încheierii contractului;
- părțile contractante, adică subiecții;
- obiectul contractului și părțile sale componente;
- scopul și sarcinile urmărite de părți la încheierea contractului;
- destinația bunurilor închiriate;
- termenul contractului, fiind indicat numai deocâmt momentul în care contractul intră în vigoare: din momentul încheierii, transmiterii bunurilor sau din alt moment la acordul părților;
- chiria, mărimea și modul de determinare a ei, termenii de încasare a plății și alte condiții la acordul părților;
- drepturile și obligațiile părților;
- obligațiile părților în privința efectuării reparației curente și capitale a patrimoniului închiriat;
- condițiile de angajare și mărimea răspunderii părților pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale;
- împrejurările ce eliberează părțile de răspundere;
- modul de soluționare a litigiilor;
- temeiurile și modul de modificare și reziliere a contractului;
- efectele încetării raporturilor contractuale;
- drepturile și obligațiile părților în privința îmbunătățirilor făcute;
- rechizitele părților;
- oricare alte condiții la acordul părților.

Consecutivitatea clauzelor inserate în contract poate fi diferită și se stabilește în baza acordului părților.

În mod special în contract trebuie indicate condițiile de aplicare la raportul respectiv a unor sau altor norme de drept.

În caz de necesitate la contract trebuie anexate documentele respective ce atestă dreptul de proprietate a locatorului asupra patrimoniului închiriat, starea acestui patrimoniu, actele de predare-preluare a obiectului locațiunii, permisiunii de efectuare a lucrărilor etc.

Tema 5

Responsabilitatea părților în cadrul contractului de locațiune

§ 1. Condițiile generale de angajare a răspunderii juridico-civile

Prin răspundere juridico-civilă se subînțelege o măsură de constrângere de ordin patrimonial care asigură restabilirea drepturilor lezate și care se aplică ca consecință pentru cel vinovat în scopul educării și stimulării unui comportament cuvenit a acestuia din urmă [35].

Răspunderea juridico-civilă – o sancțiune ce constă în lipsirea persoanei, ce a încălcat legea civilă sau drepturile și interesele altor persoane, de patrimoniu fără vreo careva compensare [36].

Pentru angajarea răspunderii juridico-civile în baza contractului de locațiune trebuie să existe condițiile generale cunoscute ale răspunderii civile:

- 1) fapta ilicită;
- 2) existența unui prejudiciu;
- 3) legătura causală între fapta ilicită și prejudiciul cauzat;
- 4) vinovăția.

O particularitate importantă a contractului de locațiune constă în faptul că angajarea răspunderii are loc în cazul existenței a numai două condiții – fapta ilicită și vinovăția, fără existența unui prejudiciu și, respectiv, a legăturii cauzale dintre fapta ilicită și prejudiciul cauzat.

Fapta ilicită în cadrul contractului de locațiune constă în neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

O altă particularitate a răspunderii în cadrul contractului de locațiune constă în angajarea acesteia indiferent de forma vinovăției persoanei ce a încălcat obligațiile contractuale. Astfel, în cadrul relațiilor de locațiune pot fi cazuri de încălcare intenționată, voită a obligațiilor contractuale sau, deseori, de nerespectare a acestora din neatenție sau culpă, însă gradul vinovăției nu se ia în considerație la stabilirea răspunderii.

Contractului de locațiune, de asemenea, i se aplică regula generală ce prevede că partea care n-a executat obligația sa contractuală se prezumă ca vinovată de această neexecutare, pînă cînd nu va demonstra lipsa vinovăției sale.

În contractul de locațiune trebuie să fie indicate împrejurările care pot duce la exonerarea de răspundere. În primul rînd acestea sînt împrejurările de forță majoră. Circumstanțele pot fi diferite și se stabilesc la acordul părților. Totodată, incompetența, neprofesionismul persoanelor cu funcții de răspundere, care au întocmit și încheiat contractul respectiv, nu pot fi considerate drept cazuri de forță majoră și nu pot servi drept temei pentru exonerarea de răspundere civilă contractuală. Consecințele nefavorabile ale incompetenței și neprofesionismului persoanelor cu funcții de răspundere și a reprezentaților părților îl suportă părțile contractante.

§2. Responsabilitatea părților în cadrul contractului de locațiune

În art.23 al Legii Nr.861/1992 se stipulează că pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, inclusiv pentru modificarea sau rezilierea unilaterală a contractului, partea culpabilă poartă răspunderea prevăzută de contract și de legislație. Aceeași regulă prevede și art.28 al Legii Nr.198/2003. Deci, în actele normative respective e reflectată tendința legislativă din ultimii ani de a acorda prioritate răspunderii stabilite în contract. Această regulă corespunde principiului libertății depline și egalității părților la stabilirea clauzelor contractuale, însă impune părțile să indice în contract cazurile ce prezintă încălcare a obligațiilor contractuale și cei mai important - sancțiunile pentru comiterea lor. Nerespectarea de către părți a acestei reguli poate duce la consecințe nefavorabile și anume: aplicarea numai a normelor civile generale referitoare la neîndeplinirea obligațiilor. O astfel de normă este cea din art.602 Cod civil al Republicii Moldova, care stabilește că în cazul în care nu execută obligația,

debitorul este obligat să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat, dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă. Complexitatea acestei situații constă în faptul că partea contractantă, căreia i-au fost încălcate drepturile, adresându-se în instanța de judecată, trebuie să demonstreze existența prejudiciilor și mărimea lor. A demonstra în practică aceasta este complicat și costisitor de aceea sînt posibile cazuri, când partea care a încălcat obligațiile contractuale să nu poarte nici o răspundere.

Reieșind din aceasta, este foarte important ca în contract să fie indicate temeiurile de aplicare și sancțiunile pentru încălcarea obligațiilor contractuale. În acest caz aplicarea sancțiunilor, prevăzute în contract, pot avea loc și în cazul lipsei prejudiciilor, fiind necesară numai existența faptului ilicit, adică a neexecutării obligațiilor contractuale în “lato sensu”.

Conform art.28,alin.(2) al Legii Nr.198/2003, încetarea acțiunii contractului de arendă nu absolvă părțile de răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor contractuale pe perioada de acțiune a acestuia.

După părerea noastră, în cuprinsul Legii Nr.862/1992 este inserată o normă declarativă destul de nereușită. Astfel, conform art.24 al legii respective, în cazul insuficienței de mijloace a organului de stat, care a dat în arendă bunurile întreprinderii sau ale organizației de stat, răspunderea pentru obligațiile acestui organ față de arendaș o poartă proprietarul bunurilor. Această normă vine în contradicție cu principiile generale de delimitare a răspunderii subiecților dreptului civil, stabilite de Codul civil al Republicii Moldova. Astfel, conform art.179,alin.(4) Cod civil al RM, statul și unitățile administrativ-teritoriale nu poartă răspundere pentru obligațiile întreprinderilor de stat și ale întreprinderilor municipale. Aceste întreprinderi nu poartă răspundere pentru obligațiile statului și ale unităților administrativ-teritoriale.

§3. Responsabilitatea pentru acțiunile terțelor persoane

O importantă particularitate a contractului de locațiune o reprezintă răspunderea locatarului față de locator nu numai pentru faptele sale, ci și pentru faptele terțelor persoane, care iau parte la executarea contractului. Se evidențiază această particularitate în acele cazuri, cînd locatarul s-a folosit de dreptul său de a transmite patrimoniul în sublocațiune. Totodată responsabil conform contractului față de locator pentru acțiunile

sale și cele ale sublocatarului rămâne locatarul. În acelaș timp, locatarul se află în raporturi contractuale de sublocațiune cu sublocatarul și este în drept să-l tragă pe ultimul la răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a contractului de sublocațiune. Aici e de menționat că natura juridică a contractului de sublocațiune, inclusiv și condițiile referitoare la responsabilitatea părților, este aceeași ca și a contractului de locațiune.

Locatarul, la fel, răspunde față de locator pentru faptele membrilor familiei sale și a altor persoane admise la folosința și exploatarea patrimoniului închiriat. Totodată, gradul vinovăției acestora nu are importanță la stabilirea răspunderii pe seama locatarului. Nu contează nici vârsta membrilor familiei, important fiind că ei au fost admiși la folosința patrimoniului închiriat de către locatar.

Bibliografie

1. Ведомости Верховного Совета СССР. № 25, 1989, ст.481.
2. См. Гражданское право капиталистических государств / Под ред. Е.А.Васильева. - Москва, 1993, стр.335.
3. Monitorul oficial al Republicii Moldova. Nr. 82-86, 2002.
4. Ведомости Верховного Совета СССР. № 50, 1961, ст. 525.
5. Ведомости Верховного Совета Молдавской ССР. № 63, 1964, ст.81.
6. СП СССР. № 19-20,1965, ст.155.
7. СП СССР. № 6, 1984, ст. 29.
8. Закон СССР о государственном предприятии (объединении). - Москва: Юридическая литература, 1988.
9. Ведомости Верховного Совета СССР. № 25, 1989, ст.481.
10. Monitorul Parlamentului Republicii Moldova. Nr.1, 1992, pag.12.
11. Monitorul Parlamentului Republicii Moldova . Nr.5, 1993, pag.160.
12. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.163-166, 2003.
13. Республика Молдова. Официальный вестник.- № 3-4-5-6, 1991, ст.22.
14. Legile și hotărârile adoptate la sesiunile Parlamentului Republicii Moldova: Vezi. Drept civil. Partea 3. - Chișinău, 1992.
15. Legile și hotărârile adoptate la sesiunile Parlamentului Republicii Moldova: Vezi. Drept civil. Partea 1. - Chișinău, 1992.
16. Новые законы СССР. Выпуск 1. - Москва: Юридическая литература,1990.
17. Новые законы СССР. Выпуск 2. - Москва: Юридическая литература,1990.
18. Новые законы СССР. Выпуск 4. - Москва: Юридическая литература,1991.
19. Экономическое обозрение. № 12, 1993.
20. Moldova Suverană. 21 octombrie, 1997.
21. Экономическое обозрение. № 2, 1998.
22. Monitorul Parlamentului Republicii Moldova. Nr.1, 1994, art..10.
23. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr. 59-60, 1997.
24. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.33, 1995, art.356.
25. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.67-69, 1999, art.95.
26. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.63-64, 2000, art.430.
27. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr. 70, 1995, art.805.

28. Брагинский М.И. Хозяйственный договор: каким ему быть? – Москва: Экономика, 1990, стр.85.
29. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Nr.26-29, 2004
30. Monitorul Parlamentului Republicii Moldova. Nr.5, 1993, art.160.
31. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Nr.44-46, 1998, art.318.
32. Советское гражданское право. Том.1 / Отв. ред. О.С. Иоффе, Ю.К. Толстой, Б.Б. Черепахин. – Ленинград: изд-во Ленинградского университета, 1971, стр.372.
33. Ibidem,. pag. 372-373.
34. Ibidem, pag.408.
35. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. Изд-во Статут, Москва, 1998. стр.492.
36. Советское гражданское право. Часть 1 / Отв.ред. В.А.Рясенцев. – Москва: Юридическая литература, 1986, стр.510.

Cuprins:

Tema 1. Noțiunea și importanța relațiilor de locațiune

1. Unele aspecte de ordin terminologic
2. Premisele economice și sociale de trecere la relațiile de locațiune
3. Apariția și dezvoltarea relațiilor de locațiune
4. Noțiunea, importanța și particularitățile relațiilor de locațiune la etapa actuală
5. Izvoarele reglementării juridice a relațiilor de locațiune

Tema 2. Formele organizațional-juridice ale raporturilor de locațiune

1. Noțiuni generale
2. Întreprinderea de arendă
3. Antrepriza de arendă
4. Locațiunea individuală

Tema 3. Raporturile patrimoniale în cadrul locațiunii

1. Obiectele raporturilor de locațiune și sfera de aplicare a locațiunii
2. Raporturile de proprietate în cadrul locațiunii
3. Soarta îmbunătățirilor aduse bunurilor închiriate
4. Chiria
5. Apărarea drepturilor patrimoniale ale participanților la raporturile de locațiune

Tema 4. Contractul de locațiune

1. Noțiunea, particularitățile și importanța contractului de locațiune
2. Clasificarea contractelor de locațiune
3. Pregătirea spre încheierea contractului
4. Încheierea contractului de locațiune
5. Obiectul contractului de locațiune

6. Cercul subiecților contractului de locațiune
7. Termenul și forma contractului de locațiune
8. Conținutul contractului de locațiune
9. Particularitățile executării contractului de locațiune
10. Drepturile și obligațiile locatorului
11. Drepturile și obligațiile locatarului
12. Contractul de sublocațiune: esența și natura juridică
13. Modificarea contractului de locațiune
14. Încetarea raporturilor de locațiune
15. Consecințele încetării raporturilor de locațiune
16. Particularitățile contractului de locațiune a pamântului și altor resurse naturale
17. Particularitățile contractului de locațiune a clădirilor, construcțiilor și altor bunuri imobile
18. Particularitățile contractului de locațiune a mijloacelor de transport, a tehnicii și utilajului agricol și de altă natură
19. Conținutul aproximativ al unui contract de locațiune

Tema 5. Responsabilitatea părților în cadrul contractului de locațiune

1. Condițiile generale de angajare a răspunderii juridico-civile
2. Responsabilitatea părților în cadrul contractului de locațiune
3. Responsabilitatea pentru acțiunile terțelor persoane