

CZU 347.453

DOI <https://doi.org/10.52388/2345-1971.2024.1.06>

REGULATION OF LOCATION REPORTS IN THE LEGISLATION OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA AND OTHER EUROPEAN STATES

Oxana EȘANU

PhD student, State University of Moldova

Chisinau, Republic of Moldova

e-mail: e_oxana@yahoo.com

<https://orcid.org/0000-0002-4304-2919>

Grigore ARDELEAN

Doctor of Law, Associate Professor, "Ștefan cel Mare" Academy of the Ministry of Interior,

Chisinau, Republic of Moldova

e-mail: ardeleangrigore@mail.ru

<https://orcid.org/0000-0002-5203-358X>

The initiation of a relevant study in the field of law, we believe, must begin with the consultation of the legislative framework on which it is to be exposed, and for more inspiration, the international legislative framework is also to be researched. It is also the case of rental relationships, regarding which we intend to study the legislation of other states that enjoy experience in regulating these categories of relationships, of traditions and principles experienced over time, chiseled and permanently adapted to the conditions of economic development and society as a whole. Considering the neighborhood of our country with Romania, a nation with which we have a lot in common, including in the segment of regulation of private law relations, we insist on comparing mainly our legislation with that of Romania, because we have a lot in common in terms of regulation rental relationships.

Keywords: tenancy report, lessee, lessor, rent, real estate, capital repairs, tenancy tax.

REGLEMENTAREA RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE ÎN LEGISLAȚIA REPUBLICII MOLDOVA ȘI A ALTOR STATE EUROPENE

Inițierea unui studiu relevant în materia dreptului, credem că trebuie să înceapă de la consultarea cadrului legislativ asupra căruia urmează a se expune, iar pentru mai multă inspirație, urmează a se cerceta și cadrul legislativ internațional. Este și cazul raporturilor de locațiune, în privința cărora intenționăm a studia legislația altor state ce se bucură de experiență în reglementarea acestor categorii de raporturi, de tradiții și principii experimentate în timp, cizelate și adaptate permanent la condițiile dezvoltării economice și a societății în ansamblu. Având în vedere vecinătatea țării noastre cu România, națiune cu care avem multe în comun, inclusiv și pe segmentul de reglementare a raporturilor de drept privat, insistăm a compara în mod preponderent legislați noastră cu ce a României, deoarece avem multe în comun în planul reglementării raporturilor de locațiune.

Cuvinte-cheie: raport de locațiune, locatar, locator, chirie, obligații, reparații capitale, impozit pe locațiune.

RÉGLEMENTATION DES RAPPORTS DE LOCALISATION DANS LA LÉGISLATION DE LA RÉPUBLIQUE DE MOLDOVA ET D'AUTRES ÉTATS EUROPÉENS

Le lancement d'une étude pertinente dans le domaine du droit, pensons-nous, doit commencer par la consultation du cadre législatif sur lequel elle doit être exposée, et pour plus d'inspiration, le cadre

législatif international doit également être étudié. C’est également le cas des relations de location, pour lesquelles nous envisageons d’étudier les législations d’autres États qui jouissent d’une expérience dans la régulation de ces catégories de relations, de traditions et de principes expérimentés au fil du temps, ciselés et adaptés en permanence aux conditions de développement économique et social. dans son ensemble. Compte tenu du voisinage de notre pays avec la Roumanie, une nation avec laquelle nous avons beaucoup de points communs, y compris dans le domaine de la réglementation des relations de droit privé, nous insistons sur la comparaison principalement de notre législation avec celle de la Roumanie, car nous avons beaucoup de points communs.

Mots-clés: rapport de location, locataire, bailleur, loyer, obligations, grosses réparations, taxe sur les loyers.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТЧЕТОВ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА И ДРУГИХ ГОСУДАРСТВ ЕВРОПЫ

Авторы убеждены, что подобное исследование в области права должно начинаться с изучения законодательной базы, на которой оно будет проводиться, а для большего вдохновения необходимо также изучить международную законодательную базу. Речь идет также о рентных отношениях, в отношении которых мы намерены изучить законодательство других государств, имеющих опыт регулирования этих категорий отношений, традиции и принципы, испытанные временем, выточенные и перманентно адаптированные к условиям экономического развития и общества. в целом. Учитывая соседство нашей страны с Румынией, народом, с которым у нас много общего, в том числе в сегменте регулирования частноправовых отношений, мы настаиваем на сравнении преимущественно нашего законодательства с румынским, потому что у нас много общего.

Ключевые слова: акт аренды, арендатор, арендодатель, арендная плата, обязательства, капитальный ремонт, налог на аренду.

Introducere

Cunoașterea stilului de reglementare a unor raporturi juridice de către alte state ale lumii, constituie o oportunitate pentru îmbunătățirea propriului cadru juridic, în condițiile în care legiuitorul poate să aleagă ca model normele experimentate în timp de către o țară sau alta.

Având în vedere multitudinea punctelor de tangență dintre interesele promovate de țările europene, iar Republica Moldova fiind și ea o țară din Europa, am găsit de cuviință să comparăm cadrul legislativ național de reglementare a raportului de locațiune cu cel al unor țări europene cum ar fi Italia și Germania, iar cu preponderență cu cel al României.

Metodologia de cercetare. La elaborarea prezentului studiu au fost utilizate metode de cercetare dintre cele mai eficiente, cum ar fi: metoda istorică, metoda sistemică, metoda analizei, metoda deducției, metoda interpretării, metoda comparativă.

Conținutul de bază al cercetării

Primul lucru pe care îl vom face, în vedere comparării legislației moldave cu cea europeană, preponderent cu cea a României, în planul reglementării raporturilor de locațiune, este cel al consultării noțiunii de locațiune, în scopul înțelegerii esenței ei și categoriei relațiilor asupra cărora se răsfrânge.

Deci, în temeiul art. 1777 din Codul civil al României [3], **locațiunea** este contractul care transmite folosința temporară a unui bun de la una dintre părți, numită locator, celeilalte părți, numită locatar, în schimbul unei sume de bani, numită chirie.

Prima noastră viziune asupra stilului de reglementare adoptat de legiuitorul român la definirea locațiunii, este una pozitivă, de apreciere, în contextul în care acesta a ales un mod concis de explicare a esenței raportului de locațiune, ceea ce nu e specific și legislației noastre. Bunăoară, legiuitorul moldav, definește prin art. 1251 a Codului ci-

vil, locațiunea ca fiind acel contract în care o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie. Da, înțelegem, în linii generale, că raportul de locațiune se constituie printr-un contract în baza căruia o parte ia în folosință bunul altuia, însă pentru ce era nevoie ca în textul noțiunii să fie incluse atâtea detalii despre bun (că trebuie să fie determinat individual), categoria folosinței (folosință temporară) sau chestiunea posesiei care, în principiu, sunt clare de la sine. După noi, noțiunea locațiunii dată în conținutul Codului civil al Republicii Moldova suferă de o anumită încărcătură expresivă, sintagme de prisos și fără mare utilitate cognitivă și aplicativă.

De altfel, aceiași opinie o întâlnim și în doctrina moldavă atunci când se fac studii comparate în materie de locațiune. Bunăoară, autorul G. Ardelean susține, în una din lucrările sale, „legiuitorul român a ales calea cea mai simplă a definirii a locațiunii, fapt ce nu e specific și pentru legiuitorul moldav, odată ce vine cu concretizări, de prisos atunci când se referă la bunul *determinat individual*, pentru că în realitate altfel nici nu poate fi. Or, locatorul cunoaște de la început bunul de care are nevoie al închiria, odată ce locatorul vine cu oferta, iar potrivit condițiilor generale în materia contractelor, aceasta trebuie să fie clar exprimată, cu indicarea parametrilor concreți ai bunului, prețul etc.” [7, p. 83].

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

normă a momentului încheierii valabile a contractului de locațiune, ceea ce nu este specific și pentru legislația Republicii Moldova.

În general, în privința obiectului locațiunii, constatăm că la baza legislației României, este pus conceptul după care se distinge între „locațiunea lucrurilor și „locațiunea lucrărilor” [9, p. 585].

Un mod aparte de reglementare, se identifică și în privința termenului maxim al contractului de locațiune unde, potrivit legislației civile a României, este de 49 de ani, pe când legislația noastră prevede un termen mai mare, adică de 99 ani. Prin urmare, nu prea am înțelege de ce legiuitorul român a stabilit un termen atât de restrâns, mai ales în cazul în care obiectul locațiunii nu este un bun de interes public, un teren sau alte categorii de bunuri ce prin natura lor ar afecta anumite interese. Mai mult, legislația României restrânge și termenul locațiunii în care părțile nu au arătat durata locațiunii. Or, potrivit art. 1785 C. civ. român, locațiunea se încheie:

- pe termen de un an, în cazul locuințelor nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist;
- pe durata „pentru care s-a calculat chiria”, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;
- pe durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

În viziunea noastră, restrângerea termenului locațiunii ar prezenta anumite dezavantaje, mai ales pentru locatar, în condițiile în care acesta are nevoie de mai multă stabilitate, permanență, încercând să evite strămutările frecvente dintr-o locuință în alta. De altfel, inconvenientele ar fi mai multe decât cele enunțată. Bunăoară, autorul G. Ardelean susține, în același sens, că „cel care va închiria un apartament nemobilat, va cumpăra mobilă racordată la dimensiunile acestuia, o va instala (ceea ce presupune costuri, timp, deranj,

etc.), având riscul ca după un an să o scoată, transporte, depoziteze în altă parte, să caute al apartament nemobilat, evident, în cazul în care nu ar prelungi contractul. Pe această cale, locatorul ar putea profita de situație la stabilirea noilor condiții ale contractului, prețul mai ales” [7, p. 84].

Cât privește prestația ce poate face obiectul chiriei, art. 1780 din C. civ. Român, stabilește că, chiria poate consta într-o sumă de bani sau orice alte bunuri sau prestații, precum și faptul că dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, și chiriei. Ce e drept, legislația noastră nu prevede expres conținutul plății, lăsând să se înțeleagă că acesta poate să constea doar în bani. Pe de altă parte, nici nu se interzice o altă modalitate de plată, bine înțeles, convenită de părți fie în bani, într-o prestație, serviciu sau un alt bun dat în folosință. Prin urmare, ne dăm seama de o anumită confuzie și nesiguranță în planul conținutului chiriei, atunci când legiuitorul moldav nu vine cu precizări, fapt care ne determină al analiza cu mai multă atenție în conținutul lucrării de doctorat.

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

În același sens, după cum se exprimă și autorul Veress Emőd, și pe bună dreptate, „prin această prevedere specială este prote-

jat proprietarul, care nu mai este obligat să parcurgă prima fază a procesului civil (faza de judecată) în vederea obținerii unei hotărâri judecătorești de condamnare a arendașului, ci poate executa silit contractul de arendare care, potrivit legii, are titlu executoriu valabil și generator al acțiunilor de executare silită” [10, p. 58].

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

Astfel, în temeiul normei menționate, „la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare”.

După noi, acest drept ar fi necesar de revăzut și în legislația Republicii Moldova, fiind un interes garantat al locatarului, dar și un avantaj pentru locator. Or, așa cum se mai afirmă în literatura de specialitate, „înstituirea dreptului de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere este o măsură de protecție justificată atât pentru chiriașul unei locuințe, cât și a titularului unei întreprinderi, care pot avea interesul de a obține din nou folosința imobilului la expirarea contractului anterior” [8, p. 79].

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

prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

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

O precizie indiscutabilă pe segmentul reglementării drepturilor locatorului de a prezenta bunul eventualilor cumpărători în timpul derulării contractului de locațiune, o identifică la art. 1804 din C.civ. al României, potrivit căreia, locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

De altfel, aprecierile arătate în privință își găsesc susținere și doctrina de specialitate, atunci când se susține că „legiuitorul reglementează această chestiune ca obligație a locatorului de a permite verificarea bunului din partea locatorului, precizându-se și limitele ultimului de efectuare a acestor intervenții, fiind legate de natura și destinația bunului dat în chirie” [7, p. 85].

Unele reglementări ale legislației române în materie de locațiune care, după noi, trezesc interes, sunt cele referitoare la condițiile încetării raportului de locațiune. Prin urmare, po-

trivit art. 1824 alin.1 din Codul civil Român, atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei. În cazul prevăzut la alin. (1), locatorul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de:

a) 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare;

b) 15 zile, dacă timpul pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

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

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

Reglementarea raporturilor de locațiune în legislația Italiei

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

Printre altele, după conceptul structurării și intitulării instituției locațiunii, în legislația

italiană, aceasta poartă o denumire generică de „contract de închiriere”, fără a intitulă altfel varietățile locațiunii cum se întâmplă în legislația noastră (arendă - folosința terenurilor și bunurilor cu destinație agricolă, concesiune - folosința bunurilor și serviciilor domeniului public.

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

Deci, clarificând unele aspecte de ordin terminologic, urmează să trecem la conceptul definirii locațiunii în conținutul legislației civile italiene (art. 1571 CCI) [4], potrivit căruia **închirierea** este contractul cu care una dintre părți se obligă să lase pe cealaltă să se bucure de un bun mobil sau imobil pentru o perioadă de timp, contra unei anumite taxe.

Evident, după o scurtă analiză, nu identificăm o structură de concept diferită de legislația noastră și nici de cea a altor state, locațiunea fiind și pentru această țară o categorie de contract individual, așa cum îl califică legislația italiană, în baza căruia o parte cedează dreptul de folosință asupra bunului său în favoarea unei alte persoane pentru o anumită perioadă de timp. Deci, contractul de închiriere vizează relația dintre locator și locatar constituită cu ocazia folosinței bunului celui dintâi contra obligației de plată a unei sume de bani din partea beneficiarului.

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul închirierii caselor de locuit,

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

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

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

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

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

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

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

Unele aspecte particulare legislației italiene, întâlnim și în materia răspunderii părților

în contractul de închiriere. Astfel, de la bun început, ținem să arătăm că legislația Italiei în materia responsabilizării este puțin mai rigidă în comparație cu cea a Republicii Moldova, în special față de locatar, acesta fiind obligat să răspundă, spre exemplu, și în cazul în care bunul închiriat este asigurat de către locatar, evident în partea ce nu este acoperită de asigurare (art. 1589 CCI). De asemenea, chiriașul răspunde pentru distrugerile provocate de incendiul care vine din partea bunului folosit de el (cazul locațiunii cu mai mulți locatari). Or, potrivit art. 1611 din Codul civil al Italiei (Incendiu într-o casă locuită de mai mulți chiriași), toți chiriașii răspund față de proprietar pentru paguba cauzată de incendiu, proporțional cu valoarea părții ocupate. Dacă în casă locuiește și proprietarul, din suma datorată se scade o cotă corespunzătoare părții ocupate de acesta. Prevederea paragrafului precedent nu se aplică dacă se dovedește că incendiul a izbucnit de la locuința unuia dintre chiriași, sau dacă unul dintre aceștia dovedește că incendiul nu ar fi putut demara din locuința acestuia.

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

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

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

Un caz special de încetare a contractului de locațiune este cel al insolvenței chiriașului, în sensul că, potrivit art. 1626 din Codul civil al Italiei contractul de închiriere se desface din cauza descalificării sau insolvenței chiriașului, cu excepția cazului în care locatorului i se oferă o garanție adecvată pentru îndeplinirea exactă a obligațiilor chiriașului. În același timp, în legislația noastră nu găsim o condiție de rezoluțiune a locațiunii pe motivul că locatorul este insolubil, adică este în incapacitate de plată.

Un motiv interesant de încetare unilaterală a contractului de locațiune, după noi fiind unul specială, este cel al transferului unui bugetar din cadrul administrației publice într-o altă localitate.

În acest sens, potrivit art. 1613 CCI, angajații din administrația publică se pot retrage, în ciuda unui acord contrar, din contract în cazul unui transfer, cu condiția ca acest lucru să nu fi fost aranjat la cererea lui. Acest drept se exercită prin anulare motivată, iar anularea produce efecte din a doua lună următoare celei în care a avut loc anularea contractului.

Examinarea contractului de locațiune după legislația Germaniei

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

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

obligațiile principale ale contractului de închiriere) [5].

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

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

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

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

Începând cu art. 569 a Codului civil German [5] identificăm condițiile ce se referă la rezilierea contractului de locațiune, unde găsim temeuri asemănătoare cu cele ale legislației moldave, în special cu cele prevăzute la art. 1281 alin. 3 CC, însă suplimentar se mai acordă dreptul locatorului de a rezilia contractul atunci când locatarul nu a depus suma de garanție care este echivalentul dublei chiriei lunare.

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

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

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

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

➤ sau dacă chiriașul:

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

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

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

Atunci când motivul rezilierii contractului îl constituie încălcarea unei obligații con-

tractuale, rezilierea este permisă numai după expirarea fără succes a unui termen rezonabil stabilit pentru remediere.

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

- Un alt temei al încetării contractului de locațiune este cel al încheierii lui pe o perioadă mai mare de 30 de ani, contrar termenului stabilit de lege. În această situație, oricare dintre părțile contractante poate rezilia raportul de închiriere în mod unilateral cu termenul legal de preaviz după ce au trecut 30 de ani de la punerea la dispoziție a bunului închiriat. Rezilierea nu este permisă dacă contractul a fost încheiat pe durata vieții locatorului sau a locatarului (art. 544 CCG).

Concluzii

Constatăm că reglementările naționale în materia raporturilor de locațiune are multe în comun cu legislația României, chestiune evidentă atât până la modernizarea Codului civil, cât și după aceasta, fiind promovate aceleași valori și reguli de încheiere, executare și încetare a locațiunii. În același timp, mai identificăm și unele norme distincte, adaptate de fiecare stat la tradițiile în reglementare și specificul relațiilor economice desfășurate în aceste state.

Referințe bibliografice

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.

2. Codul civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-xv din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.

3. Codul civil al României, aprobat prin Legea 71/2011, Republicată. În: Monitorul Oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.

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

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

6. ARDELEAN, Grigore. *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*. Ed. Cartea Militară. Chișinău, 2020.

7. ARDELEAN, Grigore. *Comparația regle-*

mentării contractului de locațiune după codul civil al Republicii Moldova și cel al României. În: *Revista română Universul Juridic*, București, nr. 2/2022, (0, 74 c/a), ISSN 2393-3445.

8. ALBU, I. *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*. Cluj-Napoca, 1984.

9. HAMANGIU, C., ROSETTI-BĂLĂNESCU, I., BĂICOIANU, Al. *Tratat de drept civil Român*. Ed. C.H. Beck, București, 2008.

10. VERESS, Emőd. *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*. În: *Acta Univ. Sapientiae, legal studies*, nr. 4-2, Cluj-Napoca, 2015.