

COMPARAȚIA REGLEMENTĂRII CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE DUPĂ CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA ȘI CEL AL ROMÂNIEI



Conf. univ. dr. Grigore ARDELEAN
Academia „Ștefan cel Mare” a MAI

Abstract

The daily needs of man, especially the use of goods, can often be met only by the possibility of the loan of use, a situation which, in legal and civil matters, binds the subjects concerned by a contract called, lease. Thus, long ago, relationships formed during the use of another's property spread rapidly, requiring the right to resort to detailed regulation of these categories of relationships. At the same time, the concomitant development of legislation in the targeted segment in different states could not help but encourage legislators to consult each other's regulatory style.

Because the legislation of the Republic of Moldova, from the beginning, had the need to borrow civil norms from several legislations, a great attention was paid in this respect to the Romanian legislation. Now, when Romania's legislation is substantially connected to the European Union legislation, the interest of the Moldovan legislator to be inspired by it is growing significantly, especially in the integrationist context in which our country finds itself.

In these circumstances, our study comes to prepare, doctrinally, the field of debates on the lease, realizing the first stage of them - the identification of points of tangency, as well as those of divergence between the laws of the two states.

Keywords: *lease, tenant, landlord, goods, rent, consent, advertising register, notary, capital repairs, maturity, use, possession.*

Introducere

Studiul comparat al legislației naționale cu legislația altor state, în principal, a celor din spațiul european, de fiecare dată a adus cu sine o diversificare a opiniilor asupra fiecărui subiect analizat. Faptul dat ne-a și determinat să inițiem studiul comparat pe marginea contractului de locațiune, având ca punct de reper legislația României în aceeași materie.

În context, intenția noastră se îndreaptă asupra analizei detaliate a contractului de locațiune reglementat de Codul civil român, începând de la aspectul definirii,

caracterelor juridice, clasificării, condițiilor de executare, precum și cele ale încetării cu toate efectele sale.

Deși considerată de noi o lucrare de început, în care punem bazele cercetării diversificate a relațiilor de locațiune, credem că finalitatea studiului va fi de mare utilitatea studenților facultăților de drept, masteranzilor, doctoranzilor, tuturor celor ce studiază, predă și practică dreptul în mod avansat pe compartimentul dreptului civil, contractele speciale. În mod particular, studiul realizat poate incita la îndelungate și complexe dezbateri din partea doctrinei autohtone, dar și de cea străină în condițiile în care găsim reglementări diferite în legislația României, unele din ele fiind mult mai complexe, altele destul de lacunare, dar în același timp, pline de esență.

Metodele și materiale aplicate în procesul studiului fac parte din categoria celor mai diverse, fiind utilizate metodele cele mai eficiente în materia cercetării juridice, dintre care enumerăm: metoda analizei, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda istorică, metoda comparativă, precum și metoda empirică.

Rezultate obținute și discuții. Studiul comparat al legislației civile a Republicii României cu cea a României, demarează cu analiza esenței noțiunilor contractului de locațiune, unde constatăm că acestea nu comportă mari deosebiri.

Potrivit legislației române, *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 (art. 1777 C. civ.)*¹.

După legislația Republicii Moldova, 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. 1251 C. civ. al RM)*.

Observăm, deci, din conținutul celor două noțiuni că prin locațiune se înțelege transmiterea unui bun în folosința altuia în schimbul unei sume de bani numite chirie. De altfel, trebuie să arătăm aici că legiuitorul român a ales calea cea mai simplă a definirii, fapt ce nu e specific și pentru legiuitorul moldav, odată ce vine cu concretizări, după noi, de prisos atunci când se referă la bunul *determinat individual*, pentru că în realitate altfel nici nu poate fi. Or, locatarul 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. Mai mult, nu înțelegem de ce legiuitorul nostru s-a repetat atunci când menționează că prin locațiune se transmite un bun în *folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară*. Oare odată cu transmiterea folosinței, nu se transmite în mod automat și posesiunea. Din această variantă de reglementare s-ar lăsa să se înțeleagă că prin

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

locațiune poate fi transmisă numai folosința fără posesie, ceea ce este inadmisibil. Doar, în toate cazurile, după lege [art. 484 alin. (3) lit. a) din Codul civil al RM] locatarul este un posesor de drept limitat, altfel nici nu poate fi².

Mergând mai departe cu analiza, oprindu-ne asupra condițiilor de validitate ale contractului de locațiune, observăm că legislația civilă a Republicii Moldova nu conține o normă care să indice expres regulile cu privire la consimțământ. În schimb, legislația României, prevede expres la art. 1781 C. civ. că, *contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului*.

În ce privește termenul contractului de locațiune, deși Codul civil moldav prevede o limită a termenului maxim ca și Codul civil român, totuși acest termen este diferit în ambele legislații. Prin urmare, deși legislația ambelor state dispune că locațiunea nu poate fi încheiată pe durată perpetuă, totuși legislația Republicii Moldova instituie un termen maxim de 99 ani, iar legislația României un termen de 49 ani. Respectiv, dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani, iar potrivit legislației noastre, la 99 ani.

De asemenea, după legislația României, atunci când contractul de locațiune a fost încheiat pe durată determinată, dar „părțile nu au arătat durata locațiunii” (contractul nu are un termen și nici elemente pentru determinarea lui), 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 opinia noastră, enunțarea prin lege a unor cazuri de restrângere a termenului contractului de locațiune ar fi inoportună, mai ales în cazul locuințelor nemobilate. La ce putem ajunge în acest caz? 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 (ceea ce e greu de găsit), evident, în cazul în care nu ar prelungi contractul. Mai vedem că în asemenea împrejurări, locatorul ar putea profita de situație la stabilirea noilor condiții ale contractului, prețul mai ales.

Diferențe de reglementare identificăm și în privința obiectului material al locațiunii. Or, spre deosebire de legislația noastră, legea României în ceea ce privește bunul dat în locațiune, prevede la art. 1779 C. civ., că toate bunurile atât mobile, cât și imobile, pot face obiectul locațiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul.

² Ardelean G, *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Cartea militară. Chișinău, 2020, p. 8.

În ceea ce privește chiria, art. 1780 C. civ. român statuează 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.*

Și în general, dacă să continuăm aspectul comparat al conceptelor ce stau la baza legislației noastre în materia obiectului locațiunii, constatăm că la baza legislației României, dar deopotrivă și cea a Franței, stă conceptul divizării între „locațiunea lucrurilor” (locațiunea de bunuri mobile și clădiri, precum și arenda) și „locațiunea de lucrări” (contractul de antrepriză, contractul de muncă și contractul de transport)³.

De asemenea, cu toate că legislația României atunci când reglementează raporturile de locațiune se referă în mod distinct și la închirierea spațiilor pentru activitatea profesioniștilor, aceste raporturi se supun regulilor generale ale locațiunii, dar și dispozițiilor pertinente ale închirierii locuințelor, prin urmare, ea nu se califică drept o varietate distinctă a locațiunii.

Unele reglementări distincte identificăm și în planul obligației de plată a chiriei.

Așadar, potrivit art. 1262 al Codului civil moldav, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Fără a aduce atingere dispozițiilor art. 1264 alin. (1) lit. c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți.

Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

Cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepția cazului în care locatorul și-a asumat riscul schimbării condițiilor economice (art. 1263 C. civ.).

Dacă analizăm și prevederile legislației României pe segmentul regulilor de plată a chiriei, atunci identificăm unele diferențe, esențiale chiar. În mod evident, legea statului vecin începe reglementarea plății chiriei de la enunțarea chestiunii potrivit căreia locatarul este obligat să plătească chiria convenită, în cuantumul și la termenul stabilite prin contract (art. 1796 lit. b) C. civ. român). În lipsa termenului, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor. Dacă nu există uzanțe, potrivit art. 1797 alin. (2) C. civ. al României, chiria se plătește după cum urmează:

- în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depășește o lună;
- în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locațiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an;

³ Hamangiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., *op. cit.*, vol. II, p. 585.

➤ în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locațiunii este de cel puțin un an.

De asemenea, legiuitorul român a ținut să reglementeze și reguli cu privire la locul executării obligației de plată a chiriei. Astfel, potrivit art. 1494 C. civ. al României, plata chiriei se face la domiciliul debitorului (locatarului) potrivit regulilor generale.

Ce mai este de apreciat în legislația României, faptul că legiuitorul dă posibilitate locatorului să ceară executarea silită a plății chiriei atunci când locatarul nu o face benevol, iar contractul ține loc de titlu executoriu în acest sens, ceea ce nu găsim în legislația moldavă.

Prin urmare, potrivit art. 1798 al Codului civil român, contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

Observăm, deci, că legiuitorul român prin această prevedere specială îl protejează pe proprietar, 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 executoriu⁴.

Dreptul de preemțiune la încheierea contractului

Spre deosebire de legislația noastră, cea a României prevede, cu titlu de noutate, dreptul de preferință a chiriașului la închiriere, fapt care ar fi benefic și pentru legislația noastră.

Așadar, Codul civil al României prin art. 1828 introduce o noutate în materia locațiunii, mai concret la închirierea unor bunuri imobile: dreptul de preferință a chiriașului la închiriere.

Acest text legal, în primul alineat dispune că *„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. Or, exercitarea acestui drept de preferință este condiționată de executarea obligațiilor pe care le-a avut locatarul în baza contractului de locațiune anterior încheiat.*

De altfel, instituirea 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

⁴ Veress Emőd, *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*, Acta Univ. Sapientiae, legal studies, nr. 4-2, Cluj Napoca, 2015, p. 258.

folosința imobilului la expirarea contractului anterior⁵. Legea însă a luat în considerare și interesele locatorului:

- dreptul de preferință se poate exercita doar la condiții egale (de exemplu, nu există condiții egale, dacă cuantumul chiriei lunare este stabilit la un nivel identic, dar noul locatar oferă plata în avans pe 6 luni);

- dacă locatarul nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile născute în baza închirierii anterioare, locatarul nu are (pierde) acest drept de preferință⁶.

De aceeași părere suntem și noi, considerând că introducerea unei norme în Codul civil moldav prin care s-ar da un drept de preemțiune locatarului la reînchirierea bunului ar fi o reglementare echilibrată, echitabilă sub acest aspect.

O deosebire de reglementare identificăm și în planul obligației locatarului de a primi bunul dat în locațiune, ceea ce nu prevede și legislația Republicii Moldova. Or, potrivit art. 1796 lit. a) din Codului civil român, locatarul are obligația să ia în primire bunul dat în locațiune.

De menționat mai este și faptul că, deși legislația Republicii Moldova interzice în materia locațiunii schimbarea destinației bunului de către locatar prin art. 1261, unde se spune expres că, *nici locatorul, nici locatarul nu are dreptul să schimbe forma sau destinația bunului în timpul locațiunii*, totuși legislația României completează această obligație cu cea a folosirii bunului cu diligență. În acest sens, potrivit art. 1799 Cod civil român, *locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește*.

Unele diferențe de reglementare între legislația noastră și cea a României găsim și în materia descrierii obligației de efectuare a reparațiilor curente de întreținere a bunului închiriat.

Potrivit art. 1264 alin. (2) al Codului civil moldav, reparația curentă presupune intervențiile necesare în rezultatul folosinței conform destinației a bunului și care, în mod echitabil, pot fi puse pe seama locatarului, având în vedere în special natura bunului, destinația pentru care este folosit și termenul locațiunii.

Locatarul nu este obligat să efectueze reparațiile curente doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului.

Sub aspect comparat, deși legislația României, de asemenea, pune reparațiile curente în sarcina locatarului ca și legislația Republicii Moldova, totuși în cazul primei sunt prevăzute în detaliu și regulile aplicabile perioadei în care locatarul a fost lipsit de folosința bunului din cauza efectuării acestor reparații, o reglementare destul de bine venită în opinia noastră.

⁵ Albu I., *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, Cluj-Napoca, 1984.

⁶ Veress Emőd, *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*, Acta Univ. Sapientiae, legal studies, nr. 4-2, Cluj Napoca, 2015, pp. 263-264.

Așadar, potrivit art. 1803 Cod civil român, 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.

O reglementare mai precisă identificăm în legislația României asupra dreptului locatorului de a verifica bunul dat în chirie și chiar prezentarea lui eventualilor cumpărători.

Astfel, dacă potrivit art. 1268 C. civ. al 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*, atunci, în același sens, legislația României prevede în conținutul art. 1804 că *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*.

Deci, după cum observăm legiuitorul reglementează această chestiune ca obligație a locatarului 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.

O mai bună calitate a reglementării găsim în Codul civil moldav pe segmentul obligației de restituire a bunului, atunci când se stabilesc în detaliu toate consecințele restituirii bunului într-o stare înrăutățită precum și cele ale restituirii bunului în afara termenului stabilit, fapt ce nu este prevăzut expres și de legislația României.

Respectiv, potrivit art. 1284 C. civ. al RM după încetarea raporturilor contractuale, *locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract*.

Prejudiciul cauzat prin înrăutățirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedește lipsa vinovăției sale. Locatarul poartă răspundere în aceeași măsură pentru înrăutățirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terți, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micșorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

De asemenea, în temeiul art. 1286 C. civ. moldav, dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.

De apreciat este în legislația Republicii Moldova reglementarea obligației locatarului de a informa pe locator despre deteriorarea bunului sau existența unui pericol, despre pretențiile din partea unui terț etc., ceea ce nu identificăm în legislația României.

Astfel, potrivit art. 1275 din Codul civil al RM, locatarul este obligat să informeze locatorul despre deteriorarea bunului închiriat sau existența vreunui pericol, despre orice drept sau pretenție a unui terț, dacă aceste circumstanțe necesită intervenția sau apărarea din partea locatorului. Locatarul este obligat să informeze locatorul conform alin. (1) într-un termen rezonabil după ce a cunoscut pentru prima dată acea circumstanță și caracterul ei.

Se prezumă că locatarul a cunoscut circumstanța și caracterul ei dacă trebuia, în mod rezonabil, să o cunoască.

Reglementări diferite constatăm și în cazul încetării contractului de locațiune care, potrivit legislației noastre se produce în următoarele condiții:

▪ **Rezoluțiunea locațiunii fără termen**

Potrivit art. 1281 C. civ. al RM, în cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea aceluși termen.

Dacă locuința sau orice altă încăpere destinată pentru locuit se află într-o stare ce creează un pericol real pentru sănătate, locatarul are dreptul la rezoluțiunea locațiunii fără respectarea termenului de preaviz. Locatarul are acest drept și în cazul în care, la încheierea contractului, știa despre pericol și nu a înaintat pretenții în legătură cu acesta.

Rezoluțiunea locațiunii are ca efect și rezoluțiunea sublocațiunii dacă în contractul de locațiune nu este prevăzut altfel.

▪ **Rezoluțiunea locațiunii din inițiativa locatorului**

Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul:

a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului;

b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;

c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel;

d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.

În contextul condițiilor arătate, legea sau contractul pot prevedea și alte motive de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatorului. (art. 1282 C. civ.).

▪ **Rezoluțiunea locațiunii din inițiativa locatarului**

În temeiul art. 1283 alin. (1) din Codul civil al RM, locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care:

a) și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat;

b) este privat de libertate și nu-și poate executa obligațiile contractuale.

În aceeași direcție, legea sau contractul pot prevedea și alte motive de rezoluție a locațiunii din inițiativa locatarului, decât cele de la alin. (1).

Deci, dacă analizăm și legislația României în același context, atunci găsim diferite reguli de rezoluție a contractului sau denunțare a lui așa cum se obișnuiește aici a spune.

Așadar, potrivit 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 intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună.

Încetarea locațiunii prin distrugerea (pieirea) lucrului

Legislația civilă a Republicii Moldova pare a fi destul de lacunară la capitolul descrierii temeiului încetării contractului de locațiune odată cu pieirea bunului, evitând să stabilească reguli de exercitare a locațiunii în cazul distrugerii parțiale a bunului.

În această privință la art. 1279 lit. b) C. civ. al RM, se spune doar că locațiunea încetează în cazul pieirii bunului închiriat, în timp ce legislația României la acest capitol este mai explicită, punând în discuție problema imposibilității folosirii bunului.

De cealaltă parte, în temeiul art. 1818 al Codului civil român, dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei. Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.788.

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese.

Observăm, deci, că legislația României se particularizează prin faptul acoperirii juridice extinse a situațiilor în care bunul este distrus parțial, oferind opțiunea locatarului de a alege între încetarea raportului contractual și reducerea chiriei. De asemenea, atunci când distrugerea bunului nu poate fi imputată locatorului, locatarul nu beneficiază de daune-interese.

Un alt temei al încetării raportului de locațiune care, de altfel, nu este prevăzut de legislația Republicii Moldova, este cel al desființării titlului locatorului. Respectiv, potrivit art. 1819 din Codul civil al României, desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

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 al 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 nr. 71/2011, republicată. În: Monitorul Oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. (1).
4. Ardelean G., *Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Cartea militară, Chișinău, 2020.
5. Albu I., *Drept civil. Introducere în studiul obligațiilor*, Cluj-Napoca, 1984.
6. Hamangiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al., *Tratat de drept civil român*, Ed. ALL BECK, București, 2008.
7. Veress Emőd, *Contractul de locațiune. Reglementări controversate din Codul Civil*, Acta Univ. Sapientiae, legal studies, nr. 4-2, Cluj Napoca, 2015, p. 258.