

REZILIEREA, MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE. CONSECINȚELE ACESTOR EVENIMENTE

Iurie IVANOV, lect. sup.

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Odată cu dezvoltarea comerțului și relațiilor economice apare necesitatea existenței contractului de locațiune. Aceasta se datorează faptului că încă din antichitate oamenii aveau nevoie pentru desfășurarea activității sale de producție a anumitor bunuri pe care nu le puteau procura din lipsa surselor financiare, de aceea apariția acestui tip de contract civil – contractul de locațiune a dat posibilitatea realizării activității umane datorită bunurilor transmise în folosință și/sau posesia temporară.

Cuvinte cheie: reziliere, obligatii, contract de locațiune, peirea bunului, exproprierea bunului închiriat, răscumpărarea bunului, cerere de reziliere, sublocațiune, chirie, folosință temporară, locatar, locator.

Rezilierea este desființarea pe viitor ex nuna a contractului cu executare succesivă în timp, ca urmare a neexecutare a obligației unei dintre părți a contractului de locațiune (locatar și locatar) din cauza imposibilității acestora.

Prestațiile anterioare rezilierii rămân neatinse. Totuși rareori prin noțiunea de reziliere a contractului civil sa mai înțelege și desființarea (încetarea) unui contract cu o cutare ino iotu, prin acordul părților.

Pe lângă temeiurile generale de încetare a obligațiilor prevăzute de legislație, contractul de locațiune poate înceta și în baza temeiurilor (condițiilor) speciale.

Este necesar de accentuat faptul că trecerea dreptului de proprietate asupra bunului închiriat de la locatar la altă persoană nu este un temei de rezilierea contractului. Aceasta, de regulă, acționează în cazul reorganizării unității economice care dă în chirie bunurile.

Conform regulilor generale pe lângă acordul de voință al părților (rezilierea convențională), contractul de locațiune încetează prin:

- a. denunțarea unilaterală;
- b. expirarea termenului;
- c. pierrea bunului, răscumpărarea bunului;
- d. rezilierea contractului pentru neexecutare;
- e. exproprierea bunului închiriat.

În prezent răscumpărarea simplă nemijlocită a bunului ce face parte din proprietatea statului este interzisă, iar răscumpărarea indirectă pe cale de privatizare a întreprinderii de stat și reorganizării acestei întreprinderi în societate pe acțiuni, oro procurarea altor bunuri de stat închiriate, ce erau vândute la licitație a devenit un fenomen destul de des întâlnit în prezent.

Astfel, după cum a fost menționat mai sus, regula generală în care are loc încetarea contractului de locațiune este existența acordului de rezilierea contractului de locațiune, exprimat de ambele părți.

În caz în care părțile nu ajung la un acord privind condițiile contractului de locațiune deja încheiat, ele au dreptul de a face modificări sau de a cere rezilierea prin înaintarea acțiunii prin instanța de judecată sau arbitraj. Cererea de rezilierea contractului de locațiune este depusă de instanța din raza teritorială unde se află sediul locatorului.

În cerere pot fi indicate o listă de puncte noi ce sunt accentuate de o parte, precum și motive legale ce dovedesc necesitatea modificărilor propuse. La cerere pot fi anexate dovezile, copiile de pe propunerile care erau transmise celeilalte părți, banul de plată a taxei de stat. În acest caz existența și soarta contractului de locațiune depinde, în primul rând, de hotărârea instanței de judecată.

Un motiv de rezilierea unilaterală a contractului de locațiune apare în cazul când nu a fost determinată durata acțiunii, cu condiția nerespectării termenului de preaviz. Prin termen de preaviz se înțelege intervalul de timp dintre manifestarea voinței de a desface contractul și data la care contractul urmează să înceteze în urma rezilierii. Manifestarea de voință de a desface contractul este un act unilateral de voință și produce efecte chiar dacă n-a fost acceptată de cealaltă parte, care trebuie să suporte rezilierea contractului.

Însă actualmente legislația prevede că contractul de locațiune poate fi reziliat și în cazul încălcării de către o parte a condițiilor concrete pentru rezilierea contractului în mod anticipat, care poate fi cerută atât de locator, cât și de locatar.

Persoana care dă în chirie poate să ceară rezilierea anticipată a contractului dacă locatarul:

- 1) Păstrează și folosește bunurile transmise în posesie și folosință temporară, neconformându-se prevederilor contractului și destinație bunurilor și cu numeroase încălcări ale condițiilor generale existente;
- 2) Înfruntă intenționată sau din neatenție a stării bunurilor închiriate;
- 3) Nu achită chiria pe parcurs de 3 luni din ziua expirării termenului de plată dacă contractul nu prevede altfel;
- 4) Încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului;
- 5) Alte cauze prevăzute în contract cum este nerespectarea obligațiilor de a repara bunul închiriat;
- 6) Folosește irațional bunurile închiriate sau prin mijloace ce duc la înfruntăirea bunului sau care duc la distrugerea și pierrea bunului dat;

Dacă pierrea este totală (bunul nu mai poate fi folosit potrivit destinației), contractul este desfăcut de drept, căci locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința bunului și nici nu poate fi obligat la refacerea sau înlocuirea lui deoarece pierrea a avut loc nu din culpa lui.

7) Nu ia măsuri de reproducere a bunului care au posibilitate de a fi restituite.

Rezilierea contractului de locațiune trebuie făcută prin declarație scrisă adresată celeilalte părți până la apelarea la instanța de judecată, această acțiune se numește soluționarea prealabilă a conflictului apărut între părțile contractului.

Astfel locatorului îi revine obligația de a formula și a prezenta o scrisoare de avertizare a locatarului despre necesitatea îndeplinirii de către acestea a obligațiilor prevăzute în contract în termenul corespunzător. Această condiție înseamnă că la cererea de chemare în judecată vor fi anexate certificatele sau documentele ce confirmă respectarea căii extrajudiciare de soluționarea conflictului și copia scrisorii trimise de locator sau dovada de trimitere sau înmânare a scrisorii respective locatarului. În caz contrar cererea depusă la instanță va fi reîntoarsă locatorului fără a fi măcar examinată.

În ceea ce privește locatarul, atunci e necesar de luat în considerație că pentru el nu e obligatorie calea prealabilă de soluționarea conflictului.

Procesul soluționării conflictului pe cale extrajudiciară reprezintă un proces în care o parte interesată până la adresarea în instanța de judecată cu o acțiune este obligată să transmită altei părți propunerea sa despre modificarea sau rezilierea contractului.

Cererea poate fi înaintată la instanța de judecată numai dacă au fost respectate 2 condiții importante care sunt:

1. Cererea este depusă după primirea refuzului de la cealaltă parte contractului privind modificarea sau rezilierea contractului.
2. Cererea este depusă atunci când n-a fost primit nici un răspuns la propunerea transmisă în termen de 30 de zile, dacă nu a fost prevăzut alt termen.

În cazul încălcării căii extrajudiciare de soluționare a conflictului în ceea ce privește modificarea sau rezilierea contractului de locațiune, instanța de judecată primind cerea de chemare în judecată da la locator fără anexarea probelor reale ce vor dovedi înștiințarea altei părți despre dorința de a rezilia contractul este obligată să întoarcă cererea fără examinare.

Cererea locatarului privind modificarea sau rezilierea contractului de locațiune în practică arbitrar-juridică este un eveniment mai rar, spre deosebire de tipice și frecvente.

Astfel, conform legislației în vigoare în domeniul dat locatarul e în drept de a cere rezilierea anticipată a contractului de locațiune în următoarele cazuri:

1. Persoana care dă în chirie bunul nu-și îndeplinește obligațiile contractuale privind restabilirea și repararea bunurilor închiriate, asigurarea tehnico-materială, reînregistrarea tehnică a producției și altele în acest gen;
2. Dacă bunurile închiriate în virtutea unor circumstanțe pentru care locatarul nu poartă răspundere vor fi într-o stare neutilizabilă;
3. Persoana care transmite bunul în posesie sau folosință temporară nu transmite la timp aceste bunuri locatarului.

Locatarul poate cere rezilierea contractului de locațiune și în afara cazurilor generale de neexecutare a obligațiilor sau executarea necuvenită a acestor de către locator, pe care le-a expus anterior, și în cazul intervenirii unor împrejurări obiective care fac posibilă continuarea raporturilor contractuale.

Potrivit art. 907 Codului Civil al R.M., locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în cazul în care:

- și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat, dacă el este declarat invalid sau incapabil;

- este privat de libertate și nu-și poate folosi bunul închiriat, deoarece nu poate continua obligațiile contractuale.

Așadar, de cele mai dese ori dorința de a rezilia contractul de locațiune apare în cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a condițiilor contractuale.

Astfel, conform legislației în vigoare, orice contract de drept poate fi reziliat pe baza hotărârii judecătorești la dorința unei părți în cazul încălcării esențiale a condițiilor contractului de altă parte și în cazuri prevăzute de legislația în contract. Evident că pentru rezilierea contractului de locațiune în cazul încălcării condițiilor imperative nu e necesar și nu e obligatoriu ca locatarul să dovedească că această încălcare a dus prejudiciu și că locatorul e lipsit într-o măsură mai mare sau mai mică de posibilitatea obținerii venitului așteptat la momentul încheierii contractului de locațiune.

În cazul rezilierii contractului datorită încălcărilor unor condiții neesențiale ale contractului, e necesar ca locatarul sau locatorul să prezinte dovezi reale ce vor confirma vinovăția celeilalte părți.

Rezilierea contractului atrage după sine întoarcerea bunurilor locatorului în starea în care locatarul le-a primit, ținându-se cont de uzura normală a bunului ori de starea prevăzută în contract. Dacă starea bunului a obiectului contractului este din vina locatarului el trebuie să repare persoanei ce dă în locațiune paguba, dacă nu va dovedi că înrăutățirea nu a fost din cauza lui.

În cazurile când bunurile închiriate se deteriorează înainte de expirarea termenului lor de exploatare stabilit în contract, aceasta se compensează de persoana care dă în chirie cu o valoare reală a bunului, dacă și contractul nu se prevede altfel.

Se va considera că cazul de înrăutățirea posibilității utilizării bunului din vina locatarului, și în cazul în care bunul a pierdut utilizarea sa și din vina altor persoane (membrii familiei, sublocuitori etc.).

În cazul în care persoana fizică – locatorul decedează, succesori al dreptului conform contractului este unul din membrii familiei sale, care a trăit sau a lucrat împreună cu el dacă acest membru dorește să fie locator.

Persoana, care a dat obiectul în posesie și folosință temporară locatarului decedat, nu are dreptul de a refuza intrarea în drepturi pe termenul rămas membrului familiei acestuia, cu excepția cazurilor când încheierea contractului a fost determinată de calitățile personal-individuale ale locatarului decedat.

Persoana se va considera membru al familiei dacă este rudă cu decedatul sau dacă a locuit împreună nu mai puțin de un an.

Astfel, bazându-se pe articolul 902 Codului Civil al Republicii Moldova și analizându-se cele expuse mai sus, e necesar de argumentat că locațiunea nu încetează prin decesul locatarului, nici prin cel al locatorului dacă în contract nu este prevăzut altfel sau dacă în funcție de circumstanțe contractul nu mai poate fi menținut.

Rezultă că drepturile și obligațiile trec la moștenitori potrivit regulilor generale în materie de obligații patrimoniale, care nu sunt contracte întinse personal, cu excepția cazurilor când părțile nu s-au înțeles altfel sau dacă moștenitorul uneia dintre părți (decedate) este cealaltă parte, caz în care obligații reciproce se sting prin confuziune.

O altă modalitate de reziliere a contractului apare atunci când ambele părți manifestă voința de reziliere contractului dat.

De exemplu, dacă este vorba despre contractul de locațiune încheiat în folosul terței persoane va achita altă regulă specială: „din momentul când terța persoană a exprimat locatorului voința sa de a-și asuma drepturile și obligațiile sale locatorul nu are dreptul de a face nici o modificare sau să rezilieze contractul neluându-se în considerație acordul sau dezacordul terței persoane, dacă legea nu prevede altfel”.

Un alt caz de rezilierea contractului de locațiune apare datorită existenței dreptului uneia dintre părți la refuzul unilateral la contract, ceea ce va duce imediat ori la modificarea, ori la rezilierea contractului dat. Refuzul unilateral la contract apare numai în cazul în care aceasta i se permite prin lege sau prin acordul părților.

Exemplu:

După expirarea termenului contractului de locațiune este considerat reînnoit pe un termen nedeterminat și fiecărei părți îi revine dreptul de a cere în orice moment rezilierea contractului înștiințând în prealabil cealaltă parte a contractului.

În cazul rezilierii contractului de locațiune la cererea uneia dintre părți (ori locator, ori locatar) procesul de soluționare prealabilă a conflictului este o dispoziție imperativă. Iar când este vorba despre rezilierea contractului de locațiune prin refuzul unilateral, cerințele privind ordinea și modul de reziliere a

contractului stabilește obligația numai de a înștiința în scris pe contra-oponent despre refuzul său de la contract.

Această obligație este considerată respectată când există dovada reală ce confirmă transmiterea scrisorii de înștiințare prin poștă, telegraf, telefon, care permite să stabilim cu certitudine faptul că scrisoarea de înștiințare îi aparține anume părții ce refuză unilateral de a executa contractul. Din momentul primirii acestei înștiințări contractul de locațiune este considerat reziliat.

În cazul apariției conflictului dintre membrii familiei a locatarului privind întrebarea despre faptul de preimțiune la contractul de locațiune succedat este soluționat pe cale judecătorească, luându-se în considerație posibilitățile fiecărui pretendent (capacitatea de muncă, pregătirea profesională etc.).

Așadar, este necesar de argumentat că când este vorba despre examinarea cauzei de reziliere sau sau de modificare a contractului de locațiune e necesar de luat în considerație acele metode, moduri și condiții prezentate de partea interesată pe baza cărora va fi utilizat sau modificat contractul.

O altă cale prin care are loc încetarea contractului de locațiune este exproprierea bunului închiriat. Potrivit art. 901 Codul Civil al R.M.: „exproprierea totală a bunului închiriat stinge locațiunea de la data la care expropriatorul are dreptul să ia bunul în posesiune. Dacă exproprierea este parțială, locatarul poate, după împrejurări, obține reducerea chiriei sau recuperarea pagubei”.

Dacă termenul locațiunii a fost determinat prin acordul părților, locațiunea încetează de drept prin expirarea termenului, fără să mai fie nevoie de o înștiințare prealabilă.

Bibliografie:

1. Codul Civil al Republicii Moldova
2. STĂNESCU Constantin, BÎRSAN Cornelii „*Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*”, Ed. III, Iași 2000
3. BAIEȘ Sergiu, ROȘCA Nicolae „*Drept civil*” (scheme), Chișinău 2000
4. BLOȘENCO A. „*Drept civil. Partea specială. Note de curs*”, Ed. Cadtdidact, Chișinău 2003