

UNELE ASPECTE PRIVIND APARIȚIA ȘI EVOLUȚIA CONTRACTULUI DE ARENDĂ

*Sirețanu Victoria, masterand, specialitatea Drept Patrimonial ,
F.C.G.C, UTM*

Conducător științific: conf. univ., dr. Climova Alla

Abstract: *Pământul reprezintă o condiție generală a muncii și baza oricărui proces de producție, pentru orice activitate umană, din care motiv, valorificarea cât mai eficientă a acestuia a fost din totdeauna o clauză esențială pentru dezvoltarea economiei oricărei țări. Una dintre formele eficientizării folosirii terenurilor se manifestă prin raporturile de arendășie. Importanța relațiilor de arendă este una deosebită, așa cum reprezintă una din formele cele mai răspândite de utilizare a terenurilor disponibile temporar. În contextul economiei naționale contemporane, posibilitatea procurării unor terenuri este una problematică, pe de o parte, iar pe de altă parte, imposibilitatea sau lipsa dorinței proprietarilor de terenuri de a înstrăina pentru totdeauna terenurile, dar nici a le folosi, ceea ce face din relațiile de arendă o soluție de optimizare și eficientizare a fondurilor fixe existente. Pentru o mai bună percepere a acestor relații, este necesar de a studia istoricul apariției și dezvoltării acestora. În articolul respectiv am încercat să elucidez principalele etape și momente ale evoluției contractului de arendă.*

Cuvinte cheie: *arendă, agricultură, chirie, locațiune, terenuri, istoric, folosință, pământ.*

Apariția relațiilor de arendă este caracteristică tuturor țărilor europene, fiind determinată de dezvoltarea economică și creșterea necesităților populației, fiind în strânsă conexiune cu evoluția generală a societății de la feudalism la capitalism.

Relațiile economice și sociale din Moldova și Țara Românească sunt mult asemănătoare, ceea ce ne permite abordarea simultană a evoluției istorice a relațiilor de arendă din cele două teritorii.

Relațiilor de arendă, în Țara Românească, erau reglementate încă din secolul XIX, astfel, Legea învoielilor agricole din anul 1866, cu modificările sale ulterioare, reglementa contractele (învoielile) dintre proprietarii de moșii și țărani lipsiți de pământ, care aveau ca obiect arendarea unei suprafețe de teren, în schimbul prestării unor zile de muncă pe moșia proprietarului. Aceste învoieli erau transcrise într-un registru al primăriei comunale, înscrisul fiind investit cu formulă executorie la simpla cerere a proprietarului, fără judecată. Moșierul dispunea de trei căi de executare: plata unei despăgubiri în contul obligației neexecutate sau, în caz de neplată, scoaterea la vânzare; angajarea altei persoane, a cărei plată era suportată de cel obligat prin învoiala încheiată; obligația autorității administrative de a „îndemna” pe țăran să presteze muncile pentru care s-a obligat⁴².

Răscoala țăranilor din anul 1907 a impus modificarea legislației agricole și adoptarea unei noi Legi a învoielilor agricole (23 decembrie 1907/5 ianuarie 1908) care interzicea munca sau dijma la tarla (obligația țăranului de a lucra pentru moșier o suprafață egală cu cea arendată). Contractele colective între moșieri și țărani erau încheiate potrivit unor formulare elaborate de Ministerul Agriculturii, autentificate de procuror și supuse înregistrării obligatorii. O comisie specială fixa prețul maxim și un plafon minim la prețurile plătite țăranilor pentru muncile efectuate⁴³.

Ținând cont de faptul că Republica Moldova a fost o parte componentă a URSS, istoria dezvoltării sale este tipică pentru URSS. Guvernanții sovietici considerau că dreptul civil nu este necesar, deoarece concepția de bază a bolșevicilor era negarea proprietății private. Conducându-se de această concepție, bolșevicii au desființat proprietatea privată prin exproprierea forțată, fără despăgubiri, a transportului, fondului locativ în orașe, întreprinderilor industriale și

⁴² Lionela Madescu, *Istoria dreptului românesc*, Universitatea Spiru Haret, pag.152

⁴³ Lionela Madescu, *Istoria dreptului românesc*, Universitatea Spiru Haret, pag.152

comerciale etc., pe care le-au declarat proprietate socialistă. Satisfacerea minimului de necesități se făcea prin repartizarea în baza cartelelor, care se atribuiau ținând cont de apartenența de clasă. În astfel de condiții, s-a pierdut cointeresarea în muncă. De aceea, conducerea sovietică declară trecerea la o politică economică nouă, sensul căreia era admiterea restrânsă a inițiativei private și a proprietății private. Întreprinderile mici naționalizate anterior erau arendate persoanelor fizice, care aveau și dreptul de a fonda întreprinderi noi (cu un număr de 10-20 salariați), întreprinderile mari puteau fi concesionate de către stat unor persoane fizice sau juridice. Convenția de concesiune avea ca obiect acele întreprinderi care nu puteau fi exploatate cu propriile forțe - ale întreprinderilor și chiar ale statului⁴⁴.

Relațiile de arendă au început să apară încă din 1917, însă termenul de “arendă” a apărut cu mult mai târziu. Pînă la sfîrșitul anilor optzeci, se folosea un termen cu un sens mult mai larg, și anume - contractul de închiriere a bunurilor⁴⁵.

În literatura de specialitate autohtonă⁴⁶, s-au evidențiat cîteva etape de apariție și dezvoltare a relațiilor de locațiune, după cum urmează:

- 1) Prima etapă, care ține de anul 1917, soldat cu biruința revoluției din octombrie și schimbarea orînduirii de stat și sociale. În 1922 a fost adoptat primul Cod civil, predestinat reglementării raporturilor juridico-civile în condițiile noii politici economice. Conform reglementărilor Codului funciar al URSS din 1922, se permitea arenda terenurilor de către persoanele fizice în scopul muncii, precum și folosirea muncii remunerate în gospodăriile țărănești⁴⁷.

⁴⁴ Grigore Pîrțac, Inna Pascalu, Veronica Bujor, Note de curs. Istoria dreptului românesc, USEM, Chisinau 2013, pag.73

⁴⁵ Gheorghe Chibac, Ion Malanciuc, Dreptul de locațiune (arendă), USM, Chișinău 2004, pag.7

⁴⁶ Gheorghe Chibac, Ion Malanciuc, Dreptul de locațiune (arendă), USM, Chișinău 2004, pag.7

⁴⁷ G.V.Ciubukov, Zemelnoe pravo, Moscova 2002, pag.24

- 2) A doua etapă este marcată de perioada războiului civil (începutul anilor douăzeci) și restabilirea economiei naționale după războiul civil și războiul pentru apărarea patriei, cu trecerea la comunismul militar, fiind reduse la minim raporturile juridico-civile, limitându-se la convențiile patrimoniale cu persoanele fizice.
- 3) A treia etapă ține de începutul anilor șaizeci, când au fost adoptate bazele legislației civile a URSS și ale republicilor unionale. În corespundere cu noua legislație în vigoare, contractul de închiriere a bunurilor a obținut o reglementare destul de detaliată.
- 4) A patra etapă poate fi corelată cu adoptarea de către Sovietul Miniștrilor al URSS la data de 4 octombrie 1965 a Regulamentului întreprinderii de producere socialiste de stat, conform căruia întreprinderile de producție de stat capătă o oarecare independență, printre care și dreptul de a încheia convenții de închiriere a bunurilor⁴⁸.
- 5) A cincea etapă este marcată de adoptarea deciziei comune a CC al PCUS și a Sovietului de Miniștri a URSS din 1984, cu privire la măsurile de lărgire a independenței economice și întărire a cointeresării uniunilor de producere de deservire curentă într-o mai amplă satisfacere a necesităților populației în servicii, care a avut o mare importanță pentru dezvoltarea contractului de închiriere a bunurilor⁴⁹.
- 6) A șasea etapă ține de adoptarea în 1987 a Legii URSS cu privire la întreprinderea de stat⁵⁰, unde 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.

⁴⁸ СП СССР. № 19-20, 1965, ст. 155

⁴⁹ СП СССР. № 6, 1984, ст. 29

⁵⁰ Закон СССР о государственном предприятии (объединении). - Москва: Юридическая литература, 1988

- 7) A șaptea, și cea mai radicală etapă este marcată de adoptarea în 1989 a Decretului Prezidiului Sovietului Suprem a URSS, cu privire la arendă și relațiile de arendă⁵¹, care a stabilit principiile de bază a relațiilor de arendă, fiind preluate și dezvoltate ulterior.

Toate aceste etape au fost premise pentru adoptarea, la 14 ianuarie 1992, a Legii RM, cu privire la arendă, care reglementează complex toate relațiile de închiriere a bunurilor ce aparțin persoanelor.

La etapa contemporană, relațiile de arendă sunt reglementate de Codul Civil al RM și Legea nr.198 din 15 mai 2003, cu privire la arenda în agricultură.

O particularitate constituie la etapa actuală reglementarea detaliată a contractului de arendă. În prezent, toate îngrădirile și interdicțiile cu privire la arendă sunt anulate și cetățenii, atât în beneficiul societății, cât și în beneficiu propriu, folosesc bunurile arendate pentru desfășurarea activității de întreprinzător sau de altă natură⁵².

Schimbarea substanțială a naturii juridice a raporturilor de arendă, extinderea substanțială a obiectelor arendeii și a împuternicirilor participanților la aceste raporturi au determinat și semnificația lor crescîndă. Pentru arendator aceasta se manifestă prin folosirea fondurilor fixe și circulante, temporar disponibile, cât mai eficient și mai rațional⁵³.

Pentru arendaș, importanța raporturilor de arendă se manifestă prin faptul că, primind în posesiune și folosință temporară anumite bunuri materiale, a obținut posibilitatea de a desfășura o activitate de producție, de exploatare și de altă natură, adică poate practica activitatea de întreprinzător, poate obține venituri, etc⁵⁴.

⁵¹ Ведомости Верховного Совета СССР. № 25, 1989, ст.481

⁵² Gheorghe Chibac, Aurel Băieșu, Oleg Efrim, Alexandru Rotari, Drept Civil. Contracte și succesiuni, Chișinău 2010, pag.120

⁵³ Gheorghe Chibac, Aurel Băieșu, Oleg Efrim, Alexandru Rotari, Drept Civil. Contracte și succesiuni, Chișinău 2010, pag.120

⁵⁴ Gheorghe Chibac, Aurel Băieșu, Oleg Efrim, Alexandru Rotari, Drept Civil. Contracte și succesiuni, Chișinău 2010, pag.120

BIBLIOGRAFIA

1. *Lionela Madescu, Istoria dreptului românesc, Universitatea Spiru Haret, pag.152*
2. *Grigore Pîrțac, Inna Pascalu, Veronica Bujor, Note de curs. Istoria dreptului românesc, USEM, Chisinau 2013, pag.73*
3. *Gheorghe Chibac, Ion Malanciuc, Dreptul de locațiune (arenda), USM, Chișinău 2004, pag.7*
4. *G.V.Ciubukov, Zemelnoe pravo, Moscova 2002, pag.24*
5. *СП СССР. № 19-20, 1965, ст.155*
6. *СП СССР. № 6, 1984, ст. 29*
7. *Закон СССР о государственном предприятии (объединении). - Москва: Юридическая литература, 1988*
8. *Ведомости Верховного Совета СССР. № 25, 1989, ст.481*
9. *Gheorghe Chibac, Aurel Băieșu, Oleg Efrim, Alexandru Rotari, Drept Civil. Contracte și succesiuni, Chișinău 2010, pag.120*