



## POSIBILE DIFICULTĂȚI GENERATE DE MODUL REGLEMENTĂRII CONDIȚIILOR DE PRELUNGIRE TACITĂ A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

**Grigore ARDELEAN,**  
*doctor în drept, conferențiar universitar*

*Un aspect destul de important în determinarea perioadei contractului de locațiune, în mod evident, îl constituie termenul pentru care acesta a fost încheiat. În cazul în care părțile evită să stabilească un termen, în planul perioadei maxime, legiuitorul acordă un termen de 99 de ani, iar părțile pot desface raportul contractual în baza unui preaviz. O situație aparte este cea a faptului când, la expirarea termenului contractului, părțile continuă în mod tacit să execute condițiile sale, termenul acestuia fiind prelungit automat pe o perioadă nedeterminată. Anume această situație poate crea multe dificultăți în rezoluțiunea ulterioară a contractului în lipsa unor concretizări ce urmau a fi făcute de legiuitor cu această ocazie. În context, studiul de față vine cu unele presupuse situații de neclaritate în această materie, încercând a oferi soluții clare și viabile.*

*Cuvinte-cheie: contract, locațiune, chirie, locatar, locatar drept de folosință, posesie, uzucapiune, drept de proprietate, prescripție achizitivă.*

## POSSIBLE DIFFICULTIES GENERATED BY THE METHOD OF REGULATING THE CONDITIONS OF THE TACTILE EX- TENSION OF THE RENTAL CONTRACT

**Grigore ARDELEAN,**  
*PhD, associate professor*

*A rather important aspect in determining the period of the rental contract, obviously, is the term for which it was concluded. If the parties avoid setting a term, in the plan of the maximum period, the legislator grants a term of 99 years, and the parties can dissolve the contractual relationship based on a notice. A special situation is that of the fact that when the term of the contract expires, the parties tacitly continue to execute its conditions, its land being automatically extended for an indefinite period. Namely, this situation can create many difficulties in the subsequent resolution of the contract in the absence of specifics that were to be made by the legislator on this occasion. In context, the present study comes up with some alleged situations of ambiguity in this matter, trying to provide clear and viable solutions.*

*Keywords: contract, lease, rent, lessee, lessee right of use, possession, usufructuary, property right, acquisition prescription.*

**Introducere.** Perioada de exercitare a folosinței bunului altuia, de fiecare dată a interesat părțile contractului de locațiune, fapt pentru care legiuitorul, după cum e și firesc, admite stabilirea termenului contractului de către aceștia nemijlocit. Totuși, din anumite rațiuni, limitează durata maximă a contractului de locațiune pentru perioada de 99 de ani, fapt ce s-ar fi cerut și asupra termenului minim, bunăoară așa cum se procedează în cazul contractului de arendă (art. 8 alin.1 din Legea nr. 198/2003 cu privire la arenda în agricultură)<sup>1</sup>.

Însă nu aceasta e problema de bază asupra căreia urmează să ne referim, ci mai mult cea a faptului că legiuitorul nu admite exprimarea voinței părților asupra condițiilor în care va

<sup>1</sup> Termenul arendei bunurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de un an și mai mare de 30 de ani.

**Introduction.** The period of exercise of the use of another's property, every time interested the parties of the rental contract, a fact for which the legislator, as is natural, admits the establishment of the term of the contract by them directly. However, for certain reasons, it limits the maximum duration of the rental contract for the period of 99 years, a fact that would have been required for the minimum term, perhaps as is done in the case of the lease contract (art. 8 paragraph 1 of Law no. 198/2003 regarding lease in agriculture)<sup>1</sup>.

However, this is not the basic problem that we are going to refer to, but rather the fact that the legislator does not allow the expression of the will of the parties on the condi-

<sup>1</sup> The term of the lease of agricultural goods is established by the contracting parties, but it will not be less than one year and more than 30 years.

avea loc prelungirea termenului contractului de locațiune, atunci când părțile în mod tacit vor consimți acest fapt. Or, potrivit art. 1280 alin. 1 al Codului civil, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat*. În același context, legislația României, spre exemplu, oferă o soluție similară celei moldave, cazurilor de prelungire tacită a contractului de locațiune (tacita relocațiune), însă aceasta se aplică doar atunci când legea sau convenția dintre părți nu prevede altfel<sup>2</sup>.

Începem cu această observație, sugerând că prelungirea contractului de locațiune prin voința tacită a părților, pe o durată nedeterminată, este o chestiune nu prea reușită în reglementare, deoarece poate să contravină altor interese ce apar din fenomenul posedării îndelungate a bunului altuia (prescripția achizitivă).

**Scopul articolului** tocmai se naște din năzuința informării legiuitorului moldav, dar și a specialiștilor în domeniul dreptului, că stabilirea regulii potrivit căreia contractul de locațiune se prelungește pe o perioadă nedeterminată în cazul continuării raporturilor contractuale în mod tacit, poate afecta alte interese, mai ales în materia dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune.

Astfel, cercetarea ce se va realiza în prezentul articol urmărește scopul formulării unui cadru doctrinar cu titlu de argumentare și recomandare pentru legiuitor în vederea stabilirii unui termen fix pentru perioada în care se prelungește contractul de locațiune pe cale tacită, dar și a concretizării operațiunii juridice în baza căreia are loc continuarea raporturilor de locațiune.

**Metodele și materiale aplicate** în cadrul cercetării științifice se impun prin importanța și utilitatea lor teoretică recunoscută de veacuri, dintre acestea fiind utilizate cu preponderență: metoda analizei, metoda istorică, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda comparativă (în vederea comparării legislației Republicii Moldova cu cea a statelor vecine pe segmentul reglementării duratei contractului de locațiune), precum și metoda empirică.

**Rezultate obținute și discuții.** În redacția actuală a art. 1280 alin. 1 din Codul civil modernizat, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii,*

*tions under which the extension of the rental contract will take place, when the parties will tacitly consent to this fact. However, according to art. 1280 para. 1 of the Civil Code, if the contractual relations continue tacitly after the expiration of the rental term, it is considered extended for an indefinite period. In the same context, Romanian legislation, for example, offers a similar solution to the Moldovan one, in cases of tacit extension of the rental contract (tacit relocation), but this only applies when the law or the agreement between the parties does not provide otherwise<sup>2</sup>.*

In fact, we start with this observation, implying that the extension of the rental contract by the tacit will of the parties, for an indefinite period, is not a very successful issue in the regulation, because it may contradict other interests that arise from the phenomenon of long possession of another's property (acquisitive prescription).

**The purpose of the article** is precisely born from the desire to inform the Moldovan legislator, but also the specialists in the field of law, that the establishment of the rule according to which the rental contract is extended for an indefinite period in the case of the continuation of contractual relations tacitly, may affect other interests, especially in the matter acquiring the right of ownership through usufruct.

Thus, the research that will be carried out in this article aims to formulate a doctrinal framework as an argument and recommendation for the legislator in order to establish a fixed term for the period in which the rental contract is tacitly extended, but also to concretize the legal operation in the basis on which the lease relationships continue.

**The methods and materials applied** in scientific research are imposed by their importance and theoretical usefulness recognized by the ages, of which the following are used with a preponderance: the analysis method, the historical method, the synthesis method, the deduction method, the systemic method, the comparative method (in order to compare the legislation of the Republic Moldova with that of the neighboring States on the segment of the regulation of the duration of the rental contract), as well as the empirical method.

Results obtained and discussion. In the

<sup>2</sup> Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel (art. 1810 din Codul civil al României).

<sup>2</sup> However, the new location will be for an indefinite period, unless the law or the agreement of the parties provides otherwise (art. 1810 of the Civil Code of Romania).



acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

La prima vedere, construcția normei citate ar părea destul de clară și ușor aplicabilă în reglementarea raporturilor de locațiune, însă după o examinare mai atentă, constatăm că stilul formulării acesteia ar crea cel puțin două mari dificultăți:

În primul caz, continuarea tacită a raporturilor contractuale de locațiune poate fi defectuoasă pentru aplicarea condiției de încetare ulterioară a contractului;

În cel de-al doilea rând, faptul posedării bunului închiriat după prelungirea sa tacită pe perioada unui termen specific uzucapiunii va crea impedimente la dobândirea dreptului de proprietate, atâta timp cât posesia se va considera exercitată sub nume de locatar și nu sub nume de proprietar, ceea ce se întâmplă în mod faptic.

Astfel, până a trece la problema neconcordanței între norma ce reglementează condiția de prelungire a contractului de locațiune cu instituția uzucapiunii, ne interesează care va fi temeiul încetării acestuia în cazul în care după prelungirea sa tacită, locatorul va dori acest fapt, pentru că respectivul raport nu poate dura la infinit (însăși legea civilă instituie un termen maxim de 99 de ani). Or, dacă consultăm temeiurile încetării contractului de locațiune prevăzute la art. 1279 al Codului civil nu prea vedem cum ar putea locatorul să ceară încetarea contractului. Doar în baza normei arătate, contractul de locațiune poate înceta numai în cazul *expirării termenului*; în cazul pieririi bunului închiriat; în cazuri prevăzute de lege sau de contract.

S-ar considera că în acest caz putem recurge la regula consfințită juridic prin art. 1281 alin. 1 a CC, potrivit căreia, în cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și o lună pentru bunurile mobile. Însă haideti să vedem cum va acoperi juridic acest lucru situația prelungirii tacite a contractului pe o perioadă nedeterminată care, de fapt, este o prelungire a unui contract inițial încheiat pe perioadă determinată, iar norma se referă la locațiunea fără termen (contract de locațiune ce nu prevede sub nicio formă o durată concretă de executare). Or, reieșind din sensul art. 1281 alin. 1 CC, odată cu subînțelegerea acordul tacit al părților, nu se încheie un nou contract (fără termen), ci se prelungeste contractul

current wording of art. 1280 para. 1 of the modernized Civil Code, if the contractual relations continue tacitly after the expiration of the rental period, it is considered extended for an indefinite period.

At first glance, the construction of the cited norm would seem quite clear and easily applicable in the regulation of rental relations, but after a closer examination, we find that the style of its formulation would create at least two major difficulties:

In the first case, the tacit continuation of the rental contractual relations may be defective for the application of the condition of subsequent termination of the contract;

Secondly, the fact of the possession of the leased property after its tacit extension during a period specific to the usufruct will create impediments to the acquisition of the right of ownership, as long as the possession is considered to be exercised under the name of the lessee and not under the name of the owner, which actually happens.

Thus, until we move on to the issue of the inconsistency between the rule governing the extension of the lease agreement with the institution of usufructuary, we are interested in what will be the basis for its termination in the event that after the extension there is silence, the lessor will want this fact, because that report it cannot last indefinitely (the civil law itself establishes a maximum term of 99 years). However, if we consult the grounds for terminating the rental contract provided for in art. 1279 of the Civil Code, we don't really see how the lessor could request termination of the contract. Only based on the rule shown, the rental contract can only be terminated in the event of the expiration of the term; in the event of the destruction of the leased property; as well as in cases provided by law or contract.

Yes, it would be considered that in this case we can resort to the rule established legally by art. 1281 para. 1 of the CC, according to which, in the case of an open-ended lease, either party has the right to terminate the lease with 3 months' notice for immovable property and one month for movable property. But, let's see how this will legally cover the situation of the tacit extension of the contract for an indefinite period which, in fact, is an extension of an initial contract concluded for a fixed period, and the norm refers to the lease without a term (lease contract that does not does not provide

inițial, care avea un termen (contract pe durată determinată). Deci, în cazul prelungirii tacite suntem în prezența unui contract cu termen (ce e drept, unul prelungit) și nu a unui contract fără termen, față de care nu putem aplica regula de la art. 1281, pentru că ea se referă la contractele fără termen. Or, cum se va aplica atunci norma menționată față de contractul de locațiune prelungit din și în condițiile celui cu termen? Considerăm că această carență în reglementare poate crea mari probleme de interpretare a ei în sens aplicativ.

Mai mult, dacă e să intrăm în adâncurile esenței, atunci constatăm că niciun contract de locațiune nu poate fi fără termen, deoarece locațiunea de lege (art.1257 CC) este cu termen (maxim 99 de ani). În aceste condiții se mai cerea ca legiuitorul să precizeze la art. 1253 al Codului civil că în cazul în care părțile au stabilit un termen al locațiunii mai mare de 99 de ani, raportul contractual va înceta la împlinirea termenului maxim stabilit de lege. Bunăoară, așa se procedează în legislația civilă a Federației Ruse, în care, potrivit art. 610 alin. 3, fraza a doua din CFR stipulează: dacă termenul contractului de arendă nu este prevăzut sau este prevăzut pe un termen mai mare stabilit de lege, la împlinirea acestui termen contractul va înceta să producă efecte juridice [5].

Revenind la problema efectului pe care îl produce continuarea raporturilor contractuale după expirarea termenului contractului de locațiune, atragem atenția asupra faptului de a nu se confunda prelungirea contractului cu relocațiunea, deoarece efectele acestor două procedee juridice sunt diferite. În cazul prelungirii locațiunii, aceasta trebuie să continue în condițiile contractului de bază; aici s-ar și presupune respectarea condiției de termen (adică pe un același termen stabilit inițial), iar în cazul relocațiunii are loc încheierea unui nou contract în alte condiții.

Faptul că aceste două procedee sunt confundate și se pune între ele semnul egalității, se identifică și în doctrina autohtonă [6, p. 50]. Aceasta se desprinde din expresia autorului care menționează în același context că: în cazul în care locatarul folosește în continuare și fără întrerupere lucrul închiriat și achită chiria, iar locatorul nu este împotriva, contractul de locațiune se consideră **prelungit sau așa-zis înnoit prin tacita relocațiune**, chiar dacă părțile n-au consemnat această prelungire în mod expres.

in any form a concrete duration of execution). Or, emerging from the meaning of art. 1281 para. 1 CC, with the implied tacit agreement of the parties, a new contract is not concluded (no term), but the initial contract, which had a term (fixed-term contract), is extended. So, in the case of tacit extension, we are in the presence of a contract with a term (which is an extended right) and not a contract without a term, against which we cannot apply the rule from art. 1281 because it refers to open-ended contracts. Or, how will the mentioned norm then be applied to the rental contract extended from and under the terms of the fixed-term one? We believe that this deficiency in the regulation can create great problems in its interpretation in an applicative sense. Moreover, if we go into the depths of the essence, then we find that no lease contract can be without a term, because the lease by law (art. 1257 CC) is with a term (maximum 99 years). Under these conditions, it was also required that the legislator specify in art. 1253 of the Civil Code that if the parties have established a lease term of more than 99 years, the contractual relationship will terminate upon the completion of the maximum term established by law. Well, this is how it is done in the civil legislation of the Russian Federation, where according to art. 610 para. 3 second sentence of the CFR, if the term of the lease contract is not provided or is provided for a longer term established by law, upon completion of this term the contract will cease to produce legal effects [5].

Returning to the issue of the effect of the continuation of the contractual relations after the expiration of the rental contract, we draw attention to the fact that the extension of the contract should not be confused with relocation, because the effects of these two legal procedures are different. In the case of extending the lease, it must continue under the terms of the basic contract, here it would be assumed that the term condition is respected (ie for the same term originally established), and in the case of relocation, a new contract is concluded under different conditions.

The fact that these two procedures are confused and put the sign of equality between them is also identified in the local doctrine [6, p. 50]. This is derived from the expression of the author who mentions in the same context that: if the lessee continues to use the rented thing without interruption and pays the rent,



În Codul civil al României găsim reglementări despre procedeele relocalizării (și nu al prelungirii locațiunii, așa cum prevede Codul nostru civil), iar aici trebuie să fim foarte atenți, deoarece legiuitorul român punctează corect la art. 1810 alin. 1 CCR că: *Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor*, iar la alin. 2 spune clar că: ***Noua locațiune va fi însă pe durata nedeterminată***, și aici, concretizează ceea ce spuneam și noi mai sus, ... ***dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel***, lăsând și la discreția părților condiția încheierii unui nou contract fără termen, atunci când evită ambele să ceară încetarea contractului inițial încheiat.

Chiar și după toate acestea, s-ar cere să mai precizăm că tacita relocalizare trebuie să întrunească anumite condiții. Una din ele ar fi ca după expirarea termenului contractului, bunul să nu fie predat locatorului, iar locatarul să continue exercitarea folosinței și posesiei acestuia, nefiind suficient ceea ce impune legiuitorul în materia prelungirii tacite a contractului – continuarea raporturilor contractuale, cerându-se aici a fi exercitate acte materiale efective de stăpânire a bunului închiriat, după menirea și în scopul real ce a determinat locatarul la încheierea contractului.

De asemenea, mai urmează a se preciza că relocalizarea poate opera doar în cazul contractelor de locațiune încheiate inițial și valabile, pentru că în cazul constatării temeiurilor de nulitate sau ineficiență a actului prin care s-a constituit raportul de locațiune, acesta va fi desființat anume în acest temei, fără a putea continua pe o perioadă nedeterminată și fără a se lua în calcul expirarea termenului de prescripție în declararea nulității. Cu alte cuvinte, dacă titlul proprietarului locator este anulat ori rezolvat, fostul proprietar este în drept să rezilieze contractul de locațiune în cazul în care nu dorește să continue relațiile de locațiune [6, p. 50].

Așadar, urmare a celor constatate, am propune legiuitorului moldav reformularea normei de la art. 1280 alin. 1 CC după următoarea variantă, începând de la titlul ei „**Relocațiunea**” cu următorul conținut: „(1) *Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, se*

and the lessor does not object, the rental contract is considered extended, or so-called, renewed by tacit relocation, even if the parties did not expressly record this extension.

Yes, in the Civil Code of Romania we find regulations about the procedure of relocation (and not the extension of the lease as provided by our civil code), and here we must be very careful, because the correct Romanian legislator points to art. 1810 para. 1 CCR that: If, after the expiration of the term, the lessee continues to own the asset and fulfill his obligations without any opposition from the lessor, a new lease is considered concluded, under the conditions of the old one, including in terms of guarantees, and in para. 2 clearly says that: The new location will be for an indefinite period, and here, it concretizes what we were saying above, ... unless the law or the agreement of the parties stipulates otherwise, leaving the condition of concluding a new contract to the discretion of the parties open-ended contract when it avoids both to request the termination of the originally concluded contract.

Even after all this, we were asked to specify that the tacit relocation must meet certain conditions. One of them would be that after the expiration of the contract, the asset should not be handed over to the lessor, and the lessee should continue to exercise its use and possession, it being sufficient what the legislator imposes in the matter of the tacit extension of the contract - the continuation of contractual relations, requiring here to actual material acts of ownership of the leased property be exercised according to the purpose and for the real purpose that determined the lessee at the conclusion of the contract.

Also, it should be specified that the relocation can only operate in the case of initially valid rental contracts, because in the event of finding grounds for nullity or ineffectiveness of the act by which the rental relationship was established, it will be abolished specifically on this basis without being able to continue for an indefinite period and without taking into account the expiration of the limitation period in the declaration of nullity. In other words, if the lessor owner's title is canceled or resolved, the former owner has the right to terminate the lease agreement if he does not want to continue the lease relationship [6, p. 50].

Therefore, following the findings, we would propose to the Moldovan legislator the reformulation of the rule from art. 1280 para. 1 CC

*consideră încheiată o nouă locațiune în condițiile celei anterioare, **inclusiv în privința termenului**, dacă părțile nu au prevăzut altfel.*

După cum se observă, am subliniat expresia ce se preocupă de durata noului contract de locațiune (termenului relocațiunii), insistând a scoate în evidență cea de-a doua problemă arătată la începutul lucrării, anume că continuarea folosirii și posedării obiectului locațiunii pe o perioadă mare după încetarea raportului inițial ar crea multe nedreptăți în materia posibilităților garantate de lege posesorului îndelungat prin instituția uzucapiunii.

Pentru a explica problema inechității vom descrie o situație a respectivului locatar, raportată prin comparație la posesorul sub nume de proprietar ce posedă pentru uzucapiune.

Așadar, în cazul în care contractul de locațiune a unui imobil este încheiat pe un termen de 2 ani, iar la expirarea acestuia locatarul mai folosește și posedă acel imobil încă 10, 12 sau 15 ani, acesta nu va putea dobândi un drept de proprietate asupra bunului prin uzucapiune.

De cealaltă parte, dacă o persoană intră în posesia și folosința unui apartament al cărui proprietar a decedat, pe care o va exercita, de asemenea, 10, 12, 15 ani, atunci el va dobândi dreptul de proprietate prin uzucapiune. Oare nu identificăm aici o inechitate? Credem că da. Deși în ambele cazuri exemplificate persoanele exercită o posesie îndelungată, în primul caz nu va dobândi dreptul de proprietate, iar în cel de-al doilea caz va dobândi. Or, acest lucru este posibil în temeiul art. 526 al CC, *dreptul de proprietate asupra unui bun imobil sau mobil poate fi înregistrat în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv*, în sensul art. 420, în temeiul hotărârii judecătorești prin care se **constată uzucapiunea, în folosul posesorului sub nume de proprietar care l-a posedat timp de 10 ani**, în una din următoarele situații:

- proprietarul înregistrat în registrul de publicitate a *decedat* ori, după caz, și-a încetat existența juridică (cazul persoanei juridice);
- în registrul de publicitate a fost înregistrată declarația de renunțare la proprietate;
- bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în registrul bunurilor imobile.

Deci, în cazul în care locatarul va continua să posedă bunul închiriat o perioadă îndelungată de timp după expirarea termenului

according to the following version, starting from its title “Relocation” with the following content: “(1) If the contractual relations continue tacitly after the expiration of the lease term, a new lease is considered concluded under the conditions of the previous one, including regarding the term, unless the parties have provided otherwise.

As can be seen, I emphasized the phrase that deals with the duration of the new rental contract (relocation term), insisting on highlighting the second problem shown at the beginning of the paper, namely that the continued use and possession of the rental object on a long period after the termination of the initial relationship, would create many injustices in terms of the possibilities guaranteed by law to the long-term possessor through the institution of usufruct.

To explain the issue of inequity, we will describe a situation of the respective lessee compared to the possessor under the name of owner who possesses for usufruct.

So, if the lease contract for a building is concluded for a period of 2 years, and upon its expiration the lessee uses and owns that building for another 10, 12 or 15 years, he will not be able to acquire a right of ownership over the property by usufruct.

On the other hand, if a person comes into possession and use of an apartment whose owner has died, which he will also exercise for 10, 12, 15 years, he will acquire the right of ownership by usufruct. Do we not identify an inequity here? We think so. Although in both exemplified cases the persons exercise a long possession, in the first case they will not acquire the right of ownership, and in the second case they will. However, this is possible under art. 526 of the CC, the right of ownership over an immovable or movable asset can be registered in the immovable assets register or in another constitutive advertising register, in the sense of art. 420, based on the court decision establishing the usufruct, in favor of the possessor under the name of owner who possessed it for 10 years, in one of the following situations:

- a) the owner registered in the advertising register has died or, as the case may be, has ceased to exist legally (in the case of a legal entity)
- b) the declaration of relinquishment of ownership was registered in the advertising register
- c) the immovable asset is a plot of land,



contractului de locațiune, el nu va dobândi dreptul de proprietate asupra bunului, atâta timp cât l-a posedat sub nume de locatar și nu de proprietar, în timp ce între posesia exercitată de primul (posesorul din primul exemplu dat mai sus) și cea exercitată de al doilea nu există nicio diferență. Or, ambii exercită, *de facto*, o posesiune utilă, necesară uzucapiunii, așa cum o cere art. 532 din Codul civil. Potrivit normei, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege, nu poate produce efecte juridice decât posesiunea utilă. Nu este utilă posesiunea discontinuă, tulburată, clandestină sau precară [7, p. 149].

După noi, pentru a elimina această inechitate socială, ar fi suficient să excludem condiția prelungirii sau, cum spuneam, încheierii unui nou contract de locațiune pe o perioadă nedeterminată, prin a dispune că la expirarea contractului de locațiune, prin voința tacită a părților s-ar putea încheia un nou contract pe o durată similară primului. Adică, dacă contractul inițial prevede termenul de 2 ani, relocațiunea să se producă pe o perioadă de 2 ani, fapt ce ar da răgaz locatorului să conștientizeze că în cazul dezinteresării de bunul său, există riscul pierderii dreptului de proprietate ca efect al dobândirii lui de către locatar prin efectul uzucapiunii.

O soluție alternativă ar fi cea a prelungirii în mod tacit a contractului de locațiune pentru o perioadă de un an de zile. Bunăoară, actualmente așa se procedează în cazul contractului de arendă (varietate a locațiunii). Or, potrivit art. 9 alin. 4 din Legea nr. 198/2003 [4] (Prelungirea contractului de arendă), în cazul când termenul arendei expiră, iar arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol. Mai mult, în temeiul alin. 5, în cazul în care arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei.

O altă problemă ce s-ar admite din cauza prelungirii tacite a contractului de locațiune ar fi cea a faptului că continuarea nelimitată a raporturilor de locațiune poate afecta interesul noului proprietar, atunci când bunul a fost înstrăinat de către locatar. Or, această operațiune juridică este prevăzută de art. 1276 alin. 1 din Codul civil, potrivit căreia: *dacă bunul închiriat este înstrăinat de locatar unui terț, acesta din*

with or without constructions, which was not subject to primary registration in the immovable assets register.

So, if the lessee continues to possess the leased asset for a long period of time after the lease term expires, he will not acquire ownership of the asset, as long as he possessed it as lessee and not as owner, in while between the possession exercised by the first (the possessor in the first example given above) and that exercised by the second there is no difference. However, both exercise, *de facto*, a useful possession, necessary for usufruct as required by art. 532 of the Civil Code. According to the rule, except for the cases expressly provided by law, only useful possession can produce legal effects. Discontinuous, disturbed, clandestine or precarious possession is not useful [7, p. 149].

According to us, in order to eliminate this social inequity, it would be enough to exclude the condition of extending or, as we said, concluding a new rental contract for an indefinite period, by ordering that upon the expiration of the rental contract, by the tacit will of the parties to could conclude a new contract for a similar duration to the first one. That is, if the initial contract provides for a 2-year term, the relocation should take place over a 2-year period, which would give the lessor a break to realize that in case of disinterest in his property, there is a risk of losing the right of ownership as a result of his acquisition of to the lessee through the effect of usufruct.

An alternative solution would be to tacitly extend the lease for a period of one year. Well, this is how it is currently done in the case of the lease contract (variety of the lease). However, according to art. 9 para. 4 of Law no. 198/2003 [4] (Extension of the lease contract), in the event that the lease term expires and the lessor does not ask to hand over the leased goods and the lessee continues their exploitation, the lease contract is considered extended for one agricultural year. Moreover, pursuant to para. 5, if the lessor does not want to extend the lease, he will inform the lessee about it 6 months before the lease term expires.

Another problem that would be admitted due to the tacit extension of the lease would be that the indefinite continuation of the lease may affect the interest of the new owner, when the asset has been alienated by the lessor. However, this legal operation is provided by art. 1276

*urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune, dacă locațiunea este opozabilă terțului.*

Deci, o situație este cea în care însăși locatorul admite continuarea raporturilor contractuale și alta ar fi atunci când un nou proprietar/locator va admite tacit prelungirea contractului. Cu alte cuvinte, cum e și firesc, la încheierea oricărui contract contează mult cunoașterea contragentului (cel cu care închei contractul), mai ales a contractului de locațiune, unde locatorul, spre exemplu, nu va putea recupera bunul său de la o persoană ce l-a dobândit cu bună credință și titlul oneros de la locatar<sup>3</sup>. Mai mult, având în vedere că majoritatea contractelor de locațiune nu se încheie în formă scrisă, în caz de litigiu, noul proprietar nu va putea proba înțelegerea pe care a avut-o locatarul cu fostul proprietar. Prin urmare, în cazul în care prelungirea tacită se va face pe un termen de un an, șansele noului proprietar de a revoca raportul contractual sunt mai mari.

De asemenea, problematica legată de acest fenomen juridic ar fi mult mai largă, fapt ce ar genera mai multe probleme cu multe necunoscute. Bunăoară, care ar fi acțiunile concrete ale părților contractului care indică asupra prelungirii tacite a contractului? Poate fi considerat prelungit tacit contractul atunci când părțile nu au întreprins măsuri ce ar indica voința lor de încetare a raportului și care sunt acțiunile ce ar proba faptul exprimării acesteia? Poate fi obligat locatarul să continue la infinit folosința bunului dacă a omis din întâmplare termenul expirării contractului sau a fost în imposibilitatea de a restitui bunul? Nu cumva va fi calificată întârzierea restituirii bunului drept o acceptare tacită a continuării raporturilor contractuale? Ce se întâmplă cu raporturile de sublocațiune atunci când contractul de locațiune se prelungește tacit pe o perioadă nedeterminată? etc., etc.

**În concluzie**, considerăm că formula actuală de reglementare a condițiilor prelun-

<sup>3</sup> Potrivit art. 527 al Codului Civil, dobânditorul de bunăcredință dobândește dreptul de proprietate asupra bunului mobil prin intrare în posesie și în cazul în care cel care a dispus de bun nu era proprietarul lui, nu avea împuterniciri de a dispune de bun sau actul juridic de dispoziție era ineficient pe alt temei. În contextul reglementărilor date încercăm a arăta că atunci când locatarul înstrăinează bunul în perioada expirării termenului locațiunii, locatorul din această cauză nu are posibilitatea de a reintra în posesia bunului său.

para. 1 of the Civil Code, according to which: if the leased property is alienated by the lessor to a third party, the latter shall by right be subrogated to the lessor in the rights and obligations arising from the lease, if the lease is opposable to the third party.

So, one situation is where the lessee herself admits the continuation of the contractual relations and another would be when a new owner/lessor will tacitly admit the extension of the contract<sup>3</sup>. In other words, as is natural, when concluding any contract it is very important to know the counterparty (the one with whom you conclude the contract), especially the rental contract, where the lessor, for example, will not be able to recover his asset from a person who acquired it in good faith and onerous title from the lessee. Moreover, given that most rental contracts are not concluded in written form, in the event of a dispute, the new owner will not be able to prove the understanding that the tenant had with the previous owner. Therefore, if the tacit extension will be for a period of one year, the chances of the new owner to revoke the contractual relationship are higher.

Also, the issue related to this legal phenomenon would be much wider, which would generate more problems with many unknowns. Well, what would be the concrete actions of the parties to the contract that indicate the tacit extension of the contract? Can the contract be considered tacitly extended when the parties have not taken measures that would indicate their will to terminate the relationship and what are the actions that would prove the fact of its expression? Can the lessee be forced to continue using the property indefinitely if he accidentally missed the contract expiration date or was unable to return the property? Won't the delay in returning the asset be qualified as a tacit acceptance of the continuation of the contractual relationship? What happens to subletting relationships when the lease is tacitly extended indefinitely? etc., etc.

<sup>3</sup> According to art. 527 of the Civil Code, the acquirer in good faith acquires the right of ownership of the movable asset by entering into possession and in the event that the person who disposed of the asset was not its owner, did not have powers to dispose of the asset or the legal act of disposition it was ineffective on another basis. In the context of the given regulations, we try to show that when the lessee alienates the property during the expiration of the lease term, and the lessor for this reason was not able to regain possession of his property.





girii tacite a contractului de locațiune prezintă anumite riscuri, făcând posibilă interpretarea diferită a respectivei condiții și care, de altfel, produce efecte diferite în comparație cu tacita relocațiune. Pe cale de consecință, poate să pună locatorul în situația de a nu putea solicita încetarea raporturilor contractuale după prelungirea lor în mod tacit, decât după expirarea termenului maxim stabilit de lege – de 99 de ani. Mai mult, posedarea îndelungată a bunului după expirarea termenului contractului de locațiune face imposibilă dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune, chiar în condițiile actuale a instituției uzucapiunii extratabulare.

În scopul evitării respectivelor riscuri, neclarități și nedreptăți, considerăm că este necesar ca legiuitorul să recurgă la revizuirea textului normei de la art. 1280 a Codului civil, prin a alege din mai multe opțiuni: ori să înlocuiască chestiunea prelungirii tacite a contractului de locațiune cu relocațiunea, ori să stabilească un termen fix pentru contractul de locațiune prelungit în mod tacit, așa cum e reglementat în cazul prelungirii contractului de arendă.

**In conclusion**, we believe that the current formula for regulating the conditions of the tacit extension of the rental contract presents certain risks, making possible the different interpretation of that condition and which, moreover, produces different effects compared to the tacit relocation. As a consequence, it can put the lessor in the situation of not being able to request the termination of contractual relations after their tacit extension, only after the expiration of the maximum term established by law - 99 years. Moreover, the long possession of the asset after the expiration of the lease contract makes it impossible to acquire the right of ownership through usufruct, even under the current conditions of the institution of extra-tabular usufruct.

In order to avoid the respective risks, ambiguities and injustices, we consider that the legislator should resort to revising the text of the rule from art. 1280 of the Civil Code, by choosing from several options: either to replace the issue of the tacit extension of the lease contract with relocation, or to establish a fixed term for the tacitly extended lease contract, as it regulates in the case of the extension of the lease contract.

---

### Referințe bibliografice

#### *Bibliographical references*

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 71/2011, republicată. În: Monitorul oficial al României, 15.07.2011, nr. 505, art. 916 alin. 1.
4. Legea nr. 198 din 15-05-2003 cu privire la arenda în agricultură. Monitorul Oficial Nr. 163-166 din 01-08-2003.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 2 <http://www.consultant.ru/document/cons>.
6. Guigov Al. Unele aspecte privind încetarea contractului de locațiune. Revista națională de drept nr. 10. Chișinău, 2012.
7. Ardelean G. Drept civil. Drepturile reale. Teoria generală a obligațiilor. Ed. Cartea militată, Chișinău, 2020.

---

**Despre autor:**  
**Grigore ARDELEAN,**  
*doctor în drept, conferențiar universitar,*  
*Catedra „Drept privat”*  
*a Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI*  
*e-mail: ardeleangrigore@mail.ru*  
*ORCID:0000-0002-5203-358X*

---

**About author:**  
**Grigore ARDELEAN,**  
*PhD, associate professor,*  
*„Private Law” “Private Law” Chair*  
*of the Academy „Ștefan cel Mare” of the MIA,*  
*e-mail: ardeleangrigore@mail.ru*  
*ORCID: 0000-0002-5203-358X*