

## CONSIDERAȚII PRIVIND OBLIGAȚIILE LOCATORULUI ÎN CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE

**Valentin CAZACU**, dr., lect. univ.,  
Facultatea de Drept și Științe Sociale,  
Universitatea de Stat „Alec Russo” din Bălți

**Abstract:** *The conclusion of a lease contract create rights for both lessor and lessee and it also imposes on these parties certain reciprocal obligations specified by law, which the parties can however agree to cancel, mitigate, or increase in the lease contract. The present paper briefly analyzes the obligations of the lessor in the lease contract, pointing out the relevant provisions of the modernized Civil Code of Republic of Moldova and taking into account other provisions in the legislation.*

**Keywords:** *lease contract, lessor, obligations of the lessor, lessee, goods, temporary use.*

### 1. Considerații preliminare

În urma adoptării Codului Civil modernizat al R. Moldova [1] au fost modificate și completate normele ce reglementau contractul de locațiune. Astfel, contractul de locațiune este reglementat în Capitolul VIII LOCAȚIUNEA, Titlul III CATEGORIILE DE OBLIGAȚII din Cartea a Treia OBLIGAȚIILE, de dispozițiile art. 1251 - 1287 C. Civ. În cazul în care obiectul contractului este spațiul locativ, suplimentar se va aplica și Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015 [8]. Contractul de locațiune dă naștere la drepturi și obligații în sarcina părților contractante, în acest studiu urmând a fi supus analizei obligațiile locatorului.

Spre deosebire de art. 1264 C. Civ. în care sunt reglementate unele obligații ale locatarului, chiar titlul articolului fiind „Obligațiile locatarului”, obligațiile locatorului sunt reglementate direct de mai multe norme, iar unele rezultă din interpretarea normelor ce reglementează acest contract.

Conform art. 1251 C. Civ.: *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.*

Din analiza normelor ce reglementează contractul de locațiune, pot fi identificate mai multe obligații ale locatorului, părțile contractului fiind libere să prevadă și alte obligații în contract, care să nu contravină însă legii, după cum pot deroga de la normele dispozitive și institui unele obligații care revin locatorului, în sarcina locatarului, și invers.

Principalele obligații ale locatorului sunt:

- a) Obligația de predare a bunului;
- b) Obligația de menținere a bunului în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) Obligația de predare a bunului liber de vicii materiale sau juridice;
- d) Obligația de garantare a folosinței liniștite și utile a bunului pe durata locațiunii;
- e) Obligația de compensare a valorii îmbunătățirilor aduse bunului la încetarea contractului;
- f) Obligații în cazul sublocațiunii sau cesiunii locațiunii;
- g) Obligația de a înregistra contractul de locațiune la organele fiscale competente și de achitare a impozitului pe venit.

## **2. Obligația de predare a bunului**

Prevăzută de art. 1254, alin. 1 C. Civ., această obligație se va considera executată dacă bunul a fost predat în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract. Textul de lege în cauză, însă, nu menționează nimic despre accesoriile bunului predat sau despre documentele sau instrucțiunile bunului respectiv, includerea unor clauze în acest sens în contract ar fi benefice în scopul evitării apariției litigiilor.

Bunul trebuie să se afle în stare corespunzătoare pentru utilizare la momentul predării, în caz contrar locatorul va trebui să efectueze toate reparațiile necesare pentru utilizarea corespunzătoare a bunului [1, art. 1274, alin. 4].

Bunul trebuie predat conform termenului stabilit în contract [1, art. 861] și la locul aflării bunului la momentul încheierii contractului [1, art. 859 lit. b)], desigur dacă părțile nu au prevăzut altfel.

Costurile de predare ale bunului sunt în sarcina locatorului, după cum rezultă din art. 881 C. Civ.

Nerespectarea termenului de predare a bunului sau refuzul de predare, dă dreptul locatarului să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii și repararea prejudiciului cauzat [1, art. 1260].

Prevederile Codului Civil în vigoare, precum și cele de până la modernizare, nu conțin norme care să prevadă întocmirea unui act de predare-primire după încheierea contractului, fiind prevăzută întocmirea acestui act în cazul contractului de arendă [1, art. 1289, alin. 2], considerat în doctrină [2, p. 789], o varietate a contractului de locațiune. În literatura de specialitate autohtonă [3, p. 132], inclusiv cea recentă [4, p. 96], se menționează despre întocmirea actului de predare-primire după predarea reală, în natură, a bunului. În practică foarte des se întocmește actul de predare-primire a bunurilor date în locațiune, aceasta fiind util părților contractante întru evitarea litigiilor legate de starea, calitatea și cantitatea bunurilor obiect al contractului, precum și în calitate de probă a predării și respectiv primirii bunului.

## **3. Obligația de menținere a bunului în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii**

După cum rezultă din art. 1274, alin. 1 C. Civ. locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În alin. 4, al aceluiași articol este specificat ce se înțelege prin reparație capitală, avându-se în vedere toate intervențiile necesare pentru îndeplinirea obligației locatorului prevăzute la art. 1254 alin. 1, C. Civ., cu excepția reparațiilor curente.

Rezultă că locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului și conform destinației stabilite.

În art. 1274 C. Civ. nu este prevăzut care este întinderea reparației capitale, existând doar menținerea „cu excepția reparațiilor curente”.

În primul rând, după cum prevede art. 1274, alin. 5 C. Civ., locatorul va trebui să efectueze reparațiile necesare pentru a înlătura degradările aduse bunului cauzate de evenimente în afara controlului locatarului sau al persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el. De asemenea, ar putea fi reparațiile privind conservarea bunului sau cele necesare pentru a înlătura viciile bunului.

Reparațiile curente sunt în sarcina locatarului conform art. 1264, alin. 1, lit. d) C. Civ., prin reparația curentă avându-se în vedere, în baza art. 1264, alin. 2 C. Civ., reparațiile necesare în rezultatul folosinței conform destinației a bunului și care, în mod echitabil, pot fi puse pe seama locatarului, dar

cu luarea în considerare, în special, a naturii bunului, a destinației pentru care este folosit și a termenului locațiunii.

În cazul în care la momentul predării bunului, sunt necesare efectuarea de reparații care se încadrează în categoria celor curente, locatorul este obligat să le efectueze, având în vedere obligația acestuia de a preda bunul afle în stare corespunzătoare pentru utilizare la momentul predării, conform destinației convenite prin contract. După predarea bunului, reparațiile curente vor fi în sarcina locatarului [1, art. 1264].

Reparația capitală trebuie efectuată în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă, conform art. 1274, alin. 2 C. Civ. Dacă locatorul nu va respecta această obligație, locatarul are dreptul să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei [1, art. 1274, alin. 3].

Nu există o normă care să stabilească, dacă și în ce termen, ar trebui sau nu, locatarul să informeze locatorul despre apariția necesității efectuării reparației capitale, chiar dacă în art. 1275 C. Civ. este prevăzută obligația locatarului de a informa locatorul, însă nu și despre necesitatea reparației capitale, ci doar 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.*

Nu există nici o prevedere privind situațiile în care locatarul a informat despre apariția necesității reparației capitale sau existența unui pericol, fiind însă necesară o intervenție urgentă pentru efectuarea reparației capitale sau înlăturarea pericolului și dacă în așa cazuri, are locatarul obligația sau nu, de a interveni el însuși pentru efectuarea reparației sau înlăturarea pericolului.

Reparațiile capitale necesare ca urmare a prejudiciului cauzat bunului de către locatar sau de către persoanele cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el, nu sunt în sarcina locatorului, după cum prevede art. 1269 alin. 1, C. Civ. În același timp, conform art. 1269, alin. 2, C. Civ. Reparația capitală necesară unui bun imobil ca urmare a unui incendiu, vor fi în sarcina locatorului, dacă nu se va demonstra că incendiul se datorează faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil. Același art. 1269 C. Civ., nu prevede însă cui revine sarcina probei că incendiul se datorează sau nu faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil, urmând a fi aplicate normele generale în materie de probațiune.

#### **4. Obligația de predare a bunului liber de vicii materiale sau juridice**

Conform art. 1254, alin. 2 C. Civ. locatorul trebuie să predea bunul liber de orice viciu material sau juridic.

În alin. 3 al aceluiași articol este arătat că pentru a fi considerat liber de orice viciu material, bunul trebuie să aibă caracteristicile convenite.

Dacă nu s-au convenit anumite caracteristici ale bunului dat în locațiune, acesta va fi liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract.

Dacă părțile nu au prevăzut în contract clauze privind folosința bunului, atunci se va considera că bunul este liber de vicii materiale dacă poate fi folosit conform destinației obișnuite.

Similar cu contractul de vânzare, în materia locațiunii se face distincție între garanția pentru vicii aparente și garanția pentru vicii ascunse. Astfel, locatorul nu va răspunde pentru viciile aparente pe care locatarul le cunoștea sau trebuia să le cunoască, în mod rezonabil, la încheierea contractului și nu a notificat locatorul despre aceasta [1, art. 1257]. În literatura de specialitate [4, p. 97] s-a opinat că din interpretarea art. 1257 C. Civ. rezultă că bunul poate fi predat de locator cu vicii materiale sau juridice, dar cu condiția informării despre aceasta a locatarului.

Spre deosebire de vânzare [1, art. 1124], nu este prevăzut însă, dacă locatarul trebuie să verifice bunul personal sau printr-un terț, termenul în care trebuie efectuată verificarea bunului și nici termenul în care trebuie informat locatorul despre existența viciilor, în art. 1254, alin. 6 C. Civ., fiind doar stipulată doar obligația locatarului de a informa locatorul cu privire la viciile depistate.

Locatorul va răspunde pentru viciile materiale ascunse, indiferent dacă a cunoscut sau nu despre existența viciului la încheierea contractului potrivit art. 1254, alin. 5 C. Civ.

Poate fi constatat că locatorul va răspunde pentru viciile materiale ale bunului care au existat înainte de încheierea contractului, dar și pentru viciile materiale care ar apărea în cursul executării acestuia și care ar face imposibilă folosirea bunului conform destinației sau conform folosinței stabilite în contract, aceasta rezultând din prevederile art. 1254, alin. 5 C. Civ. coroborat cu art. 1256, alin. 1

C. Civ. În acest sens, în doctrină [6, p. 348], s-a menționat, că locatorul răspunde și pentru viciile apărute pe parcursului executării contractului, deoarece locatorul are o *obligație continuă de a asigura folosința lucrului (potrivit destinației sale) pe toată durata locațiunii*.

Răspunderea locatorului este, astfel, diferită față de răspunderea vânzătorului în contractul de vânzare, unde vânzătorul răspunde doar pentru viciile existente la momentul transferării riscurilor în condițiile art. 1114 C. Civ.

Locatorul va răspunde și pentru viciile juridice ale bunului, în art. 1254, alin. 4 C. Civ. fiind arătat că bunul este considerat liber de viciu juridic, dacă nici un terț nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada locațiunii, ca și în cazul viciilor materiale, indiferent dacă le-a cunoscut sau nu la încheierea contractului.

Spre deosebire de viciile materiale, în cazul viciilor juridice, pe lângă obligația de informare prevăzută de art. 1254, alin. 6 C. Civ., suplimentar, în art. 1275 C. Civ. este prevăzută obligația locatarului de a informa locatorul despre *orice drept sau pretenție a unui terț*, dacă este necesară intervenția sau apărarea din partea locatorului. Spre deosebire însă de art. 1254, alin. 6 C. Civ., în alin. 2 al art. 1275 C. Civ., este expres prevăzut că locatorul trebuie să informeze locatorul într-un termen rezonabil după ce a cunoscut pentru prima dată dreptul sau pretenția terțului asupra bunului dat în locațiune.

Pe de altă parte, în alin. 3 al art. 1275 C. Civ. este instituită și o prezumție că locatarul a cunoscut despre dreptul sau pretenția terțului, dacă trebuia, în mod rezonabil, să o cunoască.

În cazul garanției pentru viciile juridice, în literatura de specialitate [6, pp. 21-23], se face distincție între tulburările de drept și cele de fapt din partea terțului, iar din interpretarea art. 1259 C. Civ. rezultă că locatorul va răspunde numai pentru tulburările de drept, pentru ele, de fapt, va răspunde doar dacă tulburarea este din partea unui terț care este locatar sau dacă locatorul i-a permis terțului folosința bunului sau accesul la el.

În cazul în care locatarul va descoperi vicii aparente sau vicii ascunse (materiale sau juridice), despre constatarea acestor vicii trebuie informat locatorul (art. 1254, alin. 6 C. Civ.), fără a fi precizat în ce termen, iar în caz de lipsă a informării, locatarul nu-și putea valorifica drepturile ce decurg din garanția pentru vicii ale locatorului.

Potrivit art. 1255, C. Civ. în cazul apariției viciilor materiale sau juridice, locatarul va fi eliberat de plata unei părți din chirie proporțional cu diminuarea folosinței bunului, iar dacă viciul este remediat, dreptul de a plăti o chirie redusă încetează. Aceeași normă specifică că viciul nesemnificativ nu dă dreptul la o reducere a chiriei, însă nu precizează ce se va înțelege prin viciu nesemnificativ sau după care criteriile urmează a se stabili dacă viciul este nesemnificativ sau nu.

Conform art. 1256, alin. 1 C. Civ. locatorul va răspunde și pentru prejudiciul cauzat locatarului ca urmare a viciului care diminuează folosința bunului, viciu care trebuie să existe în momentul încheierii contractului sau să apară ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul sau locatarul să fie în întârziere în privința obligației de a remedia viciul.

Rezultă astfel că dacă viciul nu exista în momentul încheierii contractului, însă apare ulterior dintr-o cauză pentru care locatorul nu este răspunzător (nu a cunoscut viciul și nici nu putea să-l cunoască în mod rezonabil), locatarul va putea cere doar reducerea chiriei, nu și repararea prejudiciului cauzat.

Potrivit alin. 2 al art. 1256 C. Civ., în cazul întârzierii locatarului în a remedia viciul bunului, locatarul poate remedia el însuși viciul, cerând restituirea cheltuielilor utile. Norma în cauză și nici cea de la art. 1255, alin. 1 C. Civ., nu clarifică când va fi considerat locatorul în întârziere și nici ce se va înțelege prin cheltuieli utile și care este întinderea acestora.

#### **5. Obligația de garantare a folosinței liniștite și utile a bunului pe durata locațiunii**

Această obligație presupune abținerea locatorului de la orice acte sau fapte care ar tulbura folosința liniștită și utilă a bunului dat în locațiune, fiind prevăzute mai multe garanții pentru locatar. Astfel, conform art. 1261 C. Civ., atât locatorul, dar și locatarul nu au dreptul să schimbe forma sau destinația bunului în timpul locațiunii.

Pe de altă parte, locatorul va fi obligat să repare prejudiciul cauzat de tulburarea folosinței bunului de către terț, doar când terțul este un alt locatar sau dacă locatorul a permis terțului folosința sau accesul la el [1, art. 1259, alin. 1].

Potrivit art. 1267 C. Civ., în ipoteza existenței mai multor locatari, având un locator comun, acesta din urmă va trebui să asigure folosința liniștită și utilă a bunului pentru locatarul, care ar fi tulburat de

alt locatar sau de persoanele cărora acesta le-a permis folosința bunului sau accesul la el. În cazul în care, fiind informat, locatorul comun nu asigură folosința liniștită și utilă a bunului, în funcție de circumstanțe, locatarul în cauză va putea cere o reducere a chiriei sau rezoluțiunea locațiunii dacă după informarea locatorului comun despre încălcările ce îi afectează folosința acestea continuă să persiste.

Suplimentar, locatarul poate cere locatorului comun repararea prejudiciului, cu excepția cazului când ultimul demonstrează că a acționat cu prudență și diligență. Rezultă că pentru a nu fi obligat la repararea prejudiciului, locatorul va trebui să demonstreze că a utilizat toate mijloacele juridice aflate la dispoziția sa, pentru a înlătura încălcările realizate de alți locatari care afectează folosința bunului, însă nu a reușit să curme aceste încălcări.

Chiar și rezoluțiunea contractului cu locatarul vinovat de tulburări ale folosinței, nu va da rezultate imediate, cu atât mai mult în ipoteza în care locatarul respectiv a refuza să restituie bunul dat în locațiune sau ar refuza să elibereze bunul destinat spațiului locativ, în această situație din urmă fiind necesară introducerea unei acțiuni în evacuare, a cărei examinare ar putea dura în timp. Locatorul comun nu va fi obligat la repararea prejudiciului dacă va arăta că a utilizat aceste mijloace juridice pentru a înlătura tulburarea folosinței bunului, având însă la dispoziție și dreptul la introducerea unei acțiuni în regres împotriva locatarului vinovat de prejudiciu.

Locatorul pe lângă repararea prejudiciului, poate recurge și la alte mijloace juridice, inclusiv rezoluțiunea contractului, atât în ipoteza prevăzută de art. 1259 C. Civ., cât și în cea prevăzută de 1267 C. Civ.

Pe de altă parte, locatarul nu va avea dreptul să solicite repararea prejudiciului sau să recurgă la alte mijloace și va trebui să suporte diminuarea folosinței, atunci când locatorul verifică bunul sau efectuează lucrări asupra acestuia. În cazul reparațiilor ar trebui să fie avute în vedere reparațiile urgente, care nu pot fi amânate până la încetarea locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul unor pericole de a fi deteriorat. De asemenea, va trebuie să suporte dreptul locatorului, în cazul imobilelor, de a prezenta bunul eventualilor cumpărători sau locatari, locatorul fiind, însă, obligat să-și exercite aceste drepturi în mod rezonabil [1, art. 1268].

Această normă lasă loc de interpretări diferite atât în privința noțiunii „modului rezonabil” de efectuare a reparațiilor, în special în privința duratei reparațiilor sau dacă pe durata reparației bunul nu va putea fi folosit conform destinației stabilite în contract.

#### **6. Obligația de compensare a valorii îmbunătățirilor aduse bunului la încetarea contractului**

Această obligație va apărea în sarcina locatorului, doar dacă au fost efectuate îmbunătățiri de către locatar ale bunului dat în locațiune și dacă au fost efectuate cu permisiunea locatorului. La încetarea contractului, locatarul va avea dreptul fie să separe îmbunătățirile, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator, cu excepția când legea sau contractul nu prevede altfel [1, art. 1285, alin. 1].

În situația în care îmbunătățirile au fost efectuate fără permisiunea locatorului, acesta are dreptul să refuze compensarea valorii îmbunătățirilor, locatarul, însă, le va putea separa dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului [1, art. 1285, alin. 2].

#### **7. Obligații în cazul sublocațiunii sau cesiunii locațiunii**

Locatorul este obligat să de-a consimțământul în cazul sublocațiunii sau cesiunii locațiunii dacă, după încheierea contractului de locațiune, se naște interesul legitim pentru locatar de a da bunul, integral sau parțial, unui terț. Locatarul va trebui însă, să informeze locatorul despre intenția de a da în sublocațiune bunul sau de al cesiona, cu indicarea numelui sau denumirii, adresa persoanei căreia intenționează să-i subînchirieze bunul sau să-i cedeze locațiunea.

Locatorul va putea refuza să accepte solicitarea locatorului dacă persoana terțului constituie un impediment, spațiul închiriat devenind astfel supraîncărcat sau dacă, din alte motive temeinice, nu i se poate impune locatorului să permită sublocațiunea sau cesiunea locațiunii.

Locatorul este obligat să comunice, în termen de 15 zile, locatorului motivele de refuz a acceptării sublocațiunii sau cesiunii locațiunii, tăcerea sa valorând consimțire.

#### **8. Obligația de a înregistra contractul de locațiune la organele fiscale competente și de achitare a impozitului pe venit**

În cazul acestei obligații urmează a se face distincție după cum obiect al contractului sunt bunuri imobile sau mobile, precum și dacă locatorul este persoana fizică care desfășoară sau nu activitate de

întreprinzător, iar în calitate de locatar sunt persoanele specificate la art. 54 din Codul Fiscal (C.F.), ori sunt persoanele specificate la art. 90 din C.F. sau sunt alte persoane decât cele menționate la art. 90 C.F. [7, art. 90<sup>1</sup>, alin. 3<sup>4</sup>].

Obligația de înregistrare a contractului de locațiune este prevăzută doar în cazul în care obiect al contractului sunt bunuri imobile și în calitate de locator apare persoana fizică care nu desfășoară activitate de întreprinzător și încheie contract de locațiune cu persoanele specificate la art. 54 din Codul Fiscal (C.F.), precum și cu alte persoane decât cele specificate la art. 90 din C.F.

Înregistrarea contractului trebuie efectuată la Direcțiile Deservire Fiscală din cadrul Serviciului Fiscal de Stat în termen de 3 zile de la data încheierii contractului [7, art. 90<sup>1</sup>, alin. 3<sup>4</sup>].

Dacă nu a fost întocmit un contract de locațiune, locatorul va putea comunica organelor fiscale despre transmiterea în posesie și/sau folosință a proprietății imobiliare, urmând a menționa în Declarația-Cerere despre neîntocmirea contractului de locațiune [9, Anexa nr. 2].

În privința achitării impozitului pe venit, de asemenea, se va face aceeași distincție ca și în cazul obligației de înregistrare a contractului de locațiune. Astfel, persoanele fizice, care nu desfășoară activitatea de întreprinzător și încheie contracte de locațiune cu persoanele specificate la art. 54 C.F. ori cu alte persoane decât cele menționate la art. 90 C.F., vor trebui să achite un impozit pe venit în mărime de 7% din valoarea contractului. Impozitul se achită lunar cel târziu la data de 2 a lunii în curs, sau în avans.

În cazul în care plata chiriei este făcută în valută străină, locatorul are obligația să achite impozitul în moneda națională la cursul oficial stabilit de Banca Națională a Moldovei la data apariției obligației fiscale.

În cazul în care în calitate de locator apar persoanele fizice, care nu desfășoară activitatea de întreprinzător, iar în calitate de locatar apar persoanele specificate la art. 90 C.F., acestea din urmă trebuie să rețină un impozit în mărime de 12% din veniturile obținute de către locator, în sarcina acestuia din urmă nu apar obligații fiscale privind achitarea și declararea impozitului pe venit [7, art. 90<sup>1</sup>, alin. 3].

Dacă obiect al contractului de locațiune este un bun mobil, indiferent dacă în calitate de locator apare persoana fizică care desfășoară sau nu activitate de întreprinzător și indiferent dacă în calitate de locatar sunt persoanele specificate la art. 54 C.F., ori sunt sau nu cele menționate la art. 90 C.F., locatorul nu este obligat să înregistreze contractul de locațiune la organele fiscale competente.

Locatorul persoană fizică care nu practică activitatea de întreprinzător, este, însă obligat, să achite impozit pentru venitul obținut din locațiunea unui bun mobil unei alte persoane fizice, în mărime de 12% [8, art. 15 lit. a)], precum și să prezinte declarația cu privire la impozitul pe venit [7, art. 83 alin. 2].

În cazul locațiunii bunurilor mobile, când în calitate de locator apare persoană fizică care nu practică activitatea de întreprinzător, iar în calitate de locatar apar persoanele specificate la art. 90 C.F., în privința achitării impozitului pe venit, se vor aplica aceleași prevederi ca și în cazul locațiunii proprietății imobiliare.

În cazul rezoluțiunii contractului de locațiune, locatorul trebuie să depună o declarație privind rezoluțiunea contractului [9, pct. 13], în termen de 3 zile din data rezoluțiunii, în scopul încetării achitării impozitului pe venit.

#### **Bibliografie:**

1. Codul Civil al R. Moldova și Legea pentru punerea în aplicare, republicate în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 66-75 art. 133 din 01.03.2019
2. PUIE, Oliviu. *Tratat de contracte civile, Potrivit Codului Civil, Codului de procedură civilă, Codului fiscal, Codului de procedură de fiscală, Codului penal și Codului de procedură penală*, Vol. I. București: Ed. UJ, 2017, 910 p. **ISBN 978-606-39-0165-2**
3. CHIBAC, Gheorghe, BĂIEȘU, Aurel, ROTARI, Alexandru, EFRIM, Oleg. *Drept civil. Contracte speciale*. Vol. III. Chișinău: Ed. Cartier Juridic, 2005. 688 p. **ISBN 9975-79-326-6**
4. CHIBAC, Gheorghe, BRUMĂ, Sorin, ROBU, Oxana, CHIBAC, Natalia. *Drept civil. Contracte și succesiuni, Curs universitar*, Ed. IV-a rev. și completată, Chișinău: Ed. ÎS FEP „Tipografia Centrală”, 2019, 471 p. **ISBN 978-9975-146-39-5**
5. STÂNCULESCU, Liviu. *Dreptul contractelor civile, Doctrină și jurisprudență*. Ediția a 3-a. București: Ed. Hamangiu, 2017, 560 p. **ISBN 978-606-27-0772-9**.

6. NICOLAE, Ioana. *Despre contractul de locațiune. Obligațiile locatorului (II)*. In: *Revista Universul Juridic*, 2018, nr. 7, pp. 21-23 **ISSN 2393-3445**
7. Codul Fiscal al R. Moldova, Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 62 art. 522 din 18.09.1997
8. Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 131-138 art. 249 din 29.05.2015
9. Ordinul Serviciului Fiscal de Stat nr. 622 din 13.11.2018 privind particularitățile administrării prevederilor art.90<sup>1</sup> alin.(3<sup>4</sup>) din Codul fiscal, Monitorul Oficial nr. 441-447 art. 1718 din 30.11.2018