

# LIBERTATEA REGLEMENTĂRII DREPTURILOR ȘI OBLIGAȚIILOR LOCATIVE ALE SOȚILOR PRIN CONTRACT MATRIMONIAL

**Autor: lect. super. drd Olga PISARENCO**

**Conducător științific: dr. conf. univ. Valentina CEBOTARI**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Reglementarea drepturilor și obligațiilor locative ale soților prin contract matrimonial comportă anumite particularități determinate de consfințirea în legea fundamentală a unui nivel de trai decent, care include și garanția asigurării fiecărui om cu locuința necesară. Această comunicare prezintă o analiză a legislației, naționale și străine în domeniu, cu identificarea limitelor garanțiilor constituționale și aplicabilității principiului libertății de contractare.

**Cuvinte cheie:** contract matrimonial, regim matrimonial contractual, locuința familiei, soți.

Aspectele de ordin locativ constituie o garanție constituțională. Potrivit art.47 alin.(1) din Constituția Republicii Moldova, statul este obligat să ia măsuri pentru ca orice om să aibă un nivel de trai decent, care să asigure sănătatea și bunăstarea lui și a familiei lui, cuprinzând hrana, îmbrăcămintea, locuința, îngrijirea medicală, precum și serviciile sociale necesare [6].

Regimul matrimonial contractual poate modifica conținutul regulilor referitoare la dreptul soților de a poseda, folosi și dispune de bunurile comune, poate stabili alte reguli de gestionare a bunurilor. Mai mult ca atât, prin contract matrimonial pot fi stabilite reguli de gestionare în comun a bunurilor fiecăruia dintre soți. La fel, contractul matrimonial poate conține clauze referitoare la *drepturile și obligațiile locative* ale fiecăruia dintre soți atât în timpul căsătoriei, cât și în caz de divorț – de exemplu, condițiile de folosire a apartamentului (casei, vilei) de către soțul neproprietar.

Printre multitudinea problemelor de ordin locativ ce apar între foștii soți, cea mai frecventă este problema legată de apariția și încetarea dreptului de folosință a locuinței familiei. Este vorba despre locuirea soților într-un apartament, casă, odaie care este proprietatea unui soț ori este luată în locațiune printr-un contract încheiat înainte de înregistrarea căsătoriei. În primul caz, al doilea soț are numai dreptul de a se folosi de spațiul locativ, proprietar al căruia este primul soț, iar temeiul apariției dreptului de a locui în spațiul locativ al soțului proprietar este înregistrarea căsătoriei. Respectiv, dacă motivul apariției dreptului de folosință asupra spațiului locativ este înregistrarea căsătoriei, atunci temei pentru dispariția acestui drept ar trebui să fie desfacerea căsătoriei. În cel de al doilea caz, copiii și al doilea soț nu au nici un drept comun de abitație cu titularul acestui drept, ei pur și simplu locuiesc acolo.

1. Oricât de paradoxal ar fi, relațiile locative în RM continuă să fie reglementate de Codul cu privire la locuințe adoptat în 1983 pe timpul Republicii Sovietice Socialiste Moldovenești. Familia sovietică participa la construirea socialismului, realitate în care relațiile de piață erau cuvinte de ocară, iar statul le garanta cetățenilor dreptul la primirea unei locuințe gratuite. După ce RM a devenit stat suveran și independent, Guvernul și Parlamentul au avut mai multe tentative de a elabora și întreprinde ceva mai modern în domeniul reglementării relațiilor locative. Primul proiect al noii legi cu privire la locuințe a fost elaborat în 1996 și trimis spre examinare Parlamentului. Însă deputații l-au respins și l-au remis Guvernului, creând un grup de lucru pentru elaborarea noului Cod al spațiului locativ. Proiectul acestuia a fost trimis de către Guvern în Parlament peste patru ani – în 2000. Organul legislativ l-a examinat și a aprobat noua versiune a Codului spațiului locativ. Ulterior, însă, acesta a fost remis puterii executive pentru revizuire, deoarece conținea multe inexactități. Următoarea versiune a Codului spațiului locativ a fost prezentată pentru examinare în anul 2005, însă, deoarece procesul de aprobare se lungea, s-a decis adoptarea acestuia sub formă de lege organică, pentru ca ulterior să fie rescris în conformitate cu Carta europeană a locuințelor, adoptată în 2006. După opt ani, Guvernul și Parlamentul au revenit iarăși la problema spațiului locativ [7], totuși aspectele care vizează relațiile locative continuă să fie guvernate de învechitul Cod cu privire la locuințe.

Potrivit art.130 din Codul cu privire la locuințe, membrii familiei proprietarului casei de locuit, instalați de el în casa ce-i aparține, sunt în drept de a se folosi, la fel ca și dânsul, de încăperile din casă, dacă în timpul instalării lor nu s-a prevăzut altceva. Ei sunt în drept să-i instaleze pe copiii lor minori în încăperea

care le-a fost acordată de către proprietar, iar instalarea altor membri ai familiei se admite numai cu consimțământul proprietarului. Dreptul de folosire a încăperii se menține pentru aceste persoane și în cazul încetării raporturilor familiale cu proprietarul casei de locuit. Litigiile dintre proprietar, membrii familiei lui și foștii membri ai familiei lui cu privire la modul de folosire a încăperii și la proporțiile de participare la cheltuieli se soluționează pe cale judiciară [4]. Astfel, legislația obligă soțul proprietar, în caz de divorț, să mențină dreptul soțului neproprietar de a se folosi în continuare de locuința acestuia, împreună cu copiii minori ai soțului neproprietar, dacă în timpul instalării lor nu s-a prevăzut altceva, respectiv, dacă contractul matrimonial nu prevede că, odată cu desfacerea căsătoriei, dreptul de folosință asupra spațiului locativ de către soțul neproprietar încetează cu toate consecințele ce reies din această situație și, în primul rând, cu obligația de a elibera locuința [11, p.52].

2. În temeiul art.21 alin.(5) din Codul familiei, unul dintre soți nu poate, fără consimțământul expres al celuilalt soț, să rezilieze contractul de închiriere a spațiului de locuit, să înstrăineze casa sau apartamentul ori să limiteze prin acte juridice dreptul la locuință al celuilalt soț [5]. Aceasta este o excepție de la regula privind prezumția consimțământului unuia dintre soți pentru dreptul celuilalt soț de a dispune de bunurile comune, deoarece, pentru a dispune de bunurile imobile comune, se cere în mod obligatoriu consimțământul celuilalt soț exprimat în scris și autentificat notarial. Astfel, la încheierea de către un soț a contractului de înstrăinare a casei de locuit, apartamentului, vilei, terenului de pământ, contractului de ipotecă, contractului de rentă, contractului de donație a imobilului etc. se cere în mod obligatoriu consimțământul celuilalt soț, exprimat în scris și autentificat notarial [1, p.111], dacă soții nu și-au delegat împuterniciri în acest sens prin contract matrimonial.

3. Reieșind din prevederile art.424 alin.(2) din Codul civil, titularul dreptului de abitație are dreptul să locuiască în locuința unei alte persoane împreună cu soțul și copiii săi, chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația [2]. În acest sens, apare întrebarea dacă soțul titularului dreptului de abitație și copiii săi au dreptul comun de abitație cu titularul acestui drept sau ei pur și simplu locuiesc acolo, fără a avea un anumit drept?

Reieșind din tezele expuse supra, ținând cont de prevederea art.425 alin.(1) din Codul civil, potrivit căreia dreptul de abitație nu poate fi cedat, iar bunul care face obiectul acestor drepturi nu poate fi închiriat sau arendat [2], considerăm că copiii și soțul titularului dreptului de abitație nu au un drept comun de abitație cu titularul acestui drept, ei pur și simplu locuiesc acolo. În acest sens, relevant este și Capitolul XXIX „Drepturile comune” din Codul civil, din ale cărui prevederi rezultă că drepturile comune aparțin copărtașilor (art.1355 CC), iar în cazul din speță – nici titularul dreptului de abitație nu dispune de o cotă-parte din bun.

4. Similar legislației RM, în temeiul art.156 alin.(4) din Codul locativ al Ucrainei, încetarea relațiilor familiale cu proprietarul casei (apartamentului) nu-l privează pe soțul neproprietar de dreptul de folosință asupra locuinței, însă, spre deosebire de legiuitorul moldav, cel ucrainean prevede în acest caz obligația soțului neproprietar de a achita plata pentru chirie și serviciile comunale în condițiile art.162 din același cod, dacă părțile nu au convenit altfel [9]. Rezultă că, soțul care a intrat în locuința celuilalt soț, căruia îi aparținea până la căsătorie, obține dreptul de a locui aici și după divorț, cu condiția de a achita plata pentru chirie și serviciile comunale. Însă, prin contract matrimonial, poate fi schimbată această ordine legală, obligând soțul neproprietar să elibereze necondiționat locuința în caz de divorț.

5. În Federația Rusă, deși legea oferă soților posibilitatea de a conveni asupra clauzelor ce determină drepturile lor asupra spațiului locativ (de exemplu, în contract poate fi indicată obligația soțului de a elibera apartamentul care aparținea soției cu drept de proprietate, în care el a locuit în timpul căsătoriei), totuși asemenea clauze pot fi declarate nule de către instanța de judecată în temeiul art.292 din Codul civil al Federației Ruse [8], la cererea soțului neproprietar, în cazul în care acesta, eliberând apartamentul, nu are unde să domicilieze și rămâne „fără acoperiș” [10, p.156]. Astfel, legiuitorul rus, ca și cel ucrainean, spre deosebire de cel moldav, condiționează menținerea dreptului la locuință pentru soțul neproprietar, dacă ultimul nu dispune de spațiu locativ.

6. Noul Cod civil al României prevede în art.322 alin.(1) că niciunul dintre soți, chiar și cel care este proprietar exclusiv, nu poate dispune, fără consimțământul scris al celuilalt soț, de drepturile asupra locuinței familiei, iar potrivit art.323 alin.(1), în cazul în care locuința este deținută în temeiul unui contract de

închiriere, fiecare soț are un drept locativ propriu, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie. Totodată, în temeiul art.324 alin.(1), la desfacerea căsătoriei, dacă nu este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia nu se înțeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori, de culpa în desfacerea căsătoriei și de posibilitățile locative proprii ale foștilor soți [3]. Astfel, legiuitorul român instituie garanții pentru menținerea locuinței familiei, chiar și în cazul în care aceasta aparține cu drept de proprietate doar unuia dintre soți, precum și indiferent de faptul care dintre soți a încheiat contractul de locațiune a spațiului locativ. Totuși, prin convenție matrimonială, soții români pot schimba această ordine legală, întrucât normele citate au un caracter dispozitiv.

Observăm că, în statele vecine, normele ce vizează locuința familiei sunt abordate sub diferite aspecte, dar în toate cazurile accentul este pus pe asigurarea cu spațiu locativ a membrilor familiei, inclusiv în cazul încetării relațiilor familiale. Aceasta instituie o garanție de ordin social și familial, care, totodată, reprezintă o imixtiune argumentată în dreptul de proprietate asupra spațiului locativ.

Concluzionăm că obligația statului de a lua măsuri pentru ca orice om să aibă condiții de trai decent, cuprinzând și locuința, este asigurată nu doar prin garanții sociale, dar și prin garanții familiale care obligă soțul proprietar al locuinței să ofere dreptul de folosință asupra acesteia și pentru ceilalți membri ai familiei, inclusiv în caz de încetare a relațiilor familiale. Deci, soțul neproprietar nu este obligat să elibereze locuința în caz de divorț, dar soții pot conveni prin contract matrimonial altfel, inclusiv asupra termenului în care urmează a fi eliberată locuința de către celălalt soț.

Ca *lege ferenda*, propunem modificarea și completarea art.130 din Codul cu privire la locuințe, astfel încât, în cazul încetării raporturilor familiale cu proprietarul casei de locuit, dreptul de folosire a locuinței familiei să fie menținut pentru foștii membri ai familiei, dacă ei nu dispun de spațiu locativ. Considerăm că prin această modificare se vor aduce garanții în favoarea dreptului de proprietate, care nu aduce atingere obligației statului de a lua măsuri pentru ca orice om să aibă un nivel de trai decent, care să asigure sănătatea, bunăstarea lui și a familiei lui, cuprinzând și locuința.

## Bibliografie:

1. Cebotari V. *Dreptul familiei*. Ediția a III-a. Revăzută și completată. Chișinău: USM, 2014, 344 p.
2. *Codul civil al Republicii Moldova*. Nr.1107-XV din 06.06.2002, în vigoare începând cu 12.06.2003. În: Monitorul Oficial al RM, 22.06.2002, nr.82-86 (661).
3. *Codul civil al României*. Nr.287 din 17.07.2009, în vigoare începând cu 01.10.2011. În: Monitorul Oficial al României, Partea I, 24.07.2009, nr.511.
4. *Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești*. Nr.2718-X din 03 iunie 1983. În: Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1983, nr.6, art.40.
5. *Codul familiei al Republicii Moldova*. Nr.1316-XIV din 26 octombrie 2000, în vigoare începând cu 26.04.2001. În: Monitorul Oficial al RM, 26.04.2001, nr.47-48 (210).
6. *Constituția Republicii Moldova* din 29 iulie 1994, în vigoare începând cu 27.08.1994. În: Monitorul Oficial al RM, 12.08.1994, nr.1.
7. Pagina web: [http://www.noi.md/md/news\\_id/28701](http://www.noi.md/md/news_id/28701) (vizitată la 01.10.2014)
8. *Гражданский кодекс Российской Федерации*. Часть 1. №.51-ФЗ от 30.11.1994, введен в действие с 01.01.1995. <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/> (vizitat la 28.09.2013).
9. *Жилищный кодекс Украинской ССР*. № 5464-X от 30.06.1983, введен в действие с 01.01.1984.
10. *Кодекс о браке и семье Российской Советской Федеративной Социалистической Республики* от 30.07.1969. Отменён. <http://dallakian.narod.ru/kodeks/kobs/kobs.htm> (vizitat la 17.04.2013).
11. Максимович Л.Б. *Брачный договор (контракт)*. Москва: Ось-89, 2000, 112 с.