

LOCAȚIUNEA: TIPURI DE VICII ȘI MOMENTUL DESCOPERIRII LOR



Victor Drăghicescu

Abstract

In the case of the lease contract time is taken into account by the contractual project of the parties. This leads, among other things, to a different and more complicated regime for defects than in the case of sale-purchase agreements. Although the legal regime seems to offer an extended protection to the lessee concerning the defects of the leased good, there are combinations of factors that may prevent the lessee from accessing the legal remedies. In this short article I correlate the legal provisions and show what is the legal regime of each combination of criteria defined by the complex evaluation system imagined by the lawmaker.

Keywords: Art. 1690, 1786, 1787, 1788, 1791 Civil Code; apparent defects; latent defects; legal term for discovery; lease; repairs and maintenance

În cazul locațiunii timpul este preluat în proiectul contractual al părților. Aceasta face, între altele, ca regimul viciilor, pentru locațiune, să fie mult mai complicat decât regimul viciilor din materia vânzării. Deși cadrul normativ pare să ofere o protecție extinsă locatarului în privința viciilor bunului care face obiectul locațiunii, există combinații de factori care să împiedice locatarul să acceseze remediile oferite de lege. În acest scurt articol corelez prevederile legale și arăt care este regimul juridic al fiecărei combinații dintre criteriile instituite de sistemul de evaluare complex al viciilor imaginat de legiuitor.

1. Determinarea criteriilor legale în funcție de care legea distinge tipurile de vicii

Aparent, locatarul se află într-o poziție favorabilă prin raportare la art. 1786 NCC care obligă locatorul să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului. De asemenea, la momentul predării bunului, acesta trebuie să se găsească în stare „corespunzătoare” utilizării acestuia (art. 1787 NCC).

Totuși, în funcție de bun, s-ar putea ca această caracteristică să nu fie aparentă la data predării. Obligația de menținere a bunului în stare corespunzătoare este mai departe detaliată prin descrierea obligației locatorului de a efectua reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare de întrebuințare pe durata locațiunii conform destinației.

De aici încep să apară excepțiile care pot să afecteze remediile aflate la dispoziția locatarului vizavi de reparații și vicii. Locatarul este obligat să realizeze reparațiile locative care derivă din folosința firească a bunului. Mai departe, locatarul are dreptul să solicite înlăturarea viciilor sau diminuarea corespunzătoare a chiriei. Totuși locatarul nu are dreptul să solicite înlăturarea viciilor în situația în care acestea erau aparente la data încheierii contractului și nu au fost reclamante la preluare sau imediat după aceea în condițiile art. 1690 NCC.

Prin urmare, în legătură cu dreptul locatarului la reparații, la înlăturarea viciilor, la diminuarea chiriei și la rezilierea contractului, legea determină drept criterii relevante: aparența viciilor, gravitatea viciilor, gravitatea reparațiilor și momentul descoperirii. Fiecare dintre cele 4 criterii generează câte două situații, rezultând un total de $2^4=16$ situații.

Desigur, anumite combinații pot părea mai puțin plauzibile ca de exemplu un viciu ascuns care este descoperit încă de la data predării. Deși pare absurd, legea permite situația în care un viciu este ascuns și descoperit încă de la data predării pentru că prevederea de la art. 1707 (2) care definește viciul ascuns instituie un test abstract prin raportare la un om diligent ideal. În practică se poate ca persoana în cauză să fie mai diligentă decât modelul abstract și să descopere viciul care nu ar fi fost descoperit de o persoană prudentă și diligentă. Ca atare, deși viciul se încadrează în definiția legală și este ascuns pentru că nu putea fi descoperit de un om diligent și prudent, în concret acest viciu ascuns a fost descoperit de către persoana reală încă de la data predării. Se poate totuși argumenta că art. 1690 (3) clarifică această aparentă incongruență arătând că orice viciu descoperit la verificare este un viciu aparent. În analiza concretă voi determina dacă se aplică un regim special categoriei „vicii ascunse descoperite la predare” sau dacă poate fi ignorată ca fiind o categorie artificială/imposibilă.

De asemenea, consider că pot exista vicii grave care necesită reparații restrânse sau vicii ușoare care necesită reparații extinse. De exemplu, o fereastră care nu se închide este un viciu grav mai ales dacă afară este viscol, dar acest viciu poate fi îndreptat prin reglarea mecanismului ferestrei. În sens invers, un parchet care nu este montat fest este un viciu ușor care nu afectează majoritatea utilizărilor unui imobil. Însă repararea acestui viciu presupune demontarea parchetului, a plintei, a stratului izolator, turnarea de șapă auto-nivelantă, elicopterizare, reaplicarea stratului izolator, remontarea parchetului, remontarea plintei. Prin urmare există

vicii grave cu reparații restrânse și vicii ușoare cu reparații extinse. Așadar, cel puțin teoretic există 16 tipuri de vicii care trebuie analizate și sistematizate în funcție de regimul juridic pe care legea îl atașează celor 4 criterii determinate ca relevante. Rămâne de determinat dacă toate cele 16 tipuri de vicii au toate reglementări diferite, sau dacă există suprapuneri între ele.

2. Sistematizarea tipurilor de vicii

2.1. Sistematizarea viciilor ascunse și a viciilor aparente manifestate până la data încheierii contractului

Mai jos am sistematizat cele patru criterii într-o matrice care conține regimul și textul aplicabil. Criteriile sunt grupate pe culori în ordine „crescătoare” de la stânga la dreapta și de sus în jos. Pozițiile care conțin valori un regim identic sunt colorate cu aceeași culoare.

Viciile aparente se referă numai la viciile aparente manifestate până la data încheierii contractului. Totalitatea viciilor aparente este analizată într-o figură separată în detaliu.

Aparentă vicii (Art. 1790)	Gravitate vicii (Art. 1791)	Momentul descoperirii viciilor ¹ (Art. 1790)		La predare		După predare	
		Anvergura reparațiilor viciilor ² (Art. 1788)	locative	extinse	locative	extinse	
Aparente	Ușoare	în sarcina locatorului (Art. 1787); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatorului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (2)); despăgubiri sănătate (Art. 1790 (2));	despăgubiri sănătate (Art. 1790 (2));		
	Grave	în sarcina locatorului (Art. 1787); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (2)); despăgubiri sănătate (Art. 1790 (2)); ? reziliere contract (Art. 1791 (1));	despăgubiri sănătate (Art. 1790 (2)); ? reziliere contract (Art. 1791 (1));		

¹ Judecătoria Reșița, Sentința civilă nr. 1170/2014, Ședința publică din data de 03.07.2014.

² Curtea de Apel Timișoara Secția a II-a civilă, Decizia civilă nr. 481/2016, Ședința publică din data de 07 iunie 2016, recuperat în data de 22.10.2016 de pe site-ul www.rolii.ro. Judecătoria Mangalia, sentința civilă nr. 1223/2014, Ședința publică din data de 23.07.2014, recuperat în data de 22.10.2016 de pe www.rolii.ro.

Ascunse	Ușoare	în sarcina locatarului (Art. 1787); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (2)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));
	Grave	în sarcina locatarului (Art. 1787); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (2)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)); daune interese (Art. 1791 (2));	în sarcina locatarului (Art. 1788 (1)); scădere chirie (Art. 1791 (1)); reziliere contract (Art. 1791 (1)) ³ ; daune interese (Art. 1791 (2));

Fig. 1 – Matrice care grupează viciile în funcție de aparență, gravitate, momentul descoperirii și anvergura reparațiilor. Conține numai viciile aparente manifestate până la data predării. Pentru toate combinațiile posibile de vicii aparente am elaborat o matrice separată pentru că momentul descoperirii și al manifestării nu prezintă interes în cazul viciilor ascunse și afectează simetria prezentei matrice.

³ În sensul în care predarea unui bun cu vicii ascunse care îl fac imposibil de folosit duce la rezoluțiune și nu la reziliere, a se vedea mutatîs mutandîs decizia ICCJ 699/2006, Ședința publică din data de 17.02.2016, recuperat în data de 02.11.2016 de pe site-ul www.rolii.ro.

2.2. Sistematizarea tuturor viciilor aparente în funcție de momentul manifestării și momentul descoperirii

În ceea ce privește manifestarea și descoperirea viciilor aparente, s-a subliniat în literatura de specialitate că în privința locațiunii sunt relevante două momente: încheierea contractului și predarea bunului¹. De asemenea, s-a arătat că aparența viciilor la încheierea contractului nu implică acceptarea acestora de către locatar întrucât art. 1787 NCC impune separat obligația predării bunului în stare de folosință². Separat, autorul consideră, întemeiat după părerea noastră, că pentru intervalul dintre încheierea contractului și predare nu sunt aplicabile sancțiunile prevăzute de art. 1790 NCC referitoare la decăderea locatarului din dreptul de a solicita reparații³. Prin urmare, regimul juridic pentru cele 3 intervale este diferit și fiecare situație trebuie analizată separat.

Cele două momente identificate de autorii mai sus citați împart cronologia derulării contractului în trei intervale: înainte și până la încheierea contractului, între încheierea contractului și predare și după predare. Întrucât în cazul viciilor aparente este relevant și momentul manifestării și momentul descoperirii, rezultă două criterii pentru cele 3 intervale, deci $3^2=9$ situații teoretice care trebuie analizate separat. Din fericire, în acest caz, 3 dintre situațiile teoretice sunt imposibile în realitate, ceea ce reduce analiza la 6 scenarii reale.

¹ F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil – Contracte speciale*, vol. II, 2006, p. 18; cu precizarea că deși se referă la vechiul Cod civil, logica autorilor este aplicabilă și la prevederile noului Cod civil.

² R. Dincă, *Contracte civile speciale – note de curs*, 2013, p. 177.

³ R. Dincă, *Contracte civile speciale – note de curs*, 2013, p. 178.

Momentul manifestării (art. 1790 și 1690 NCC)	Momentul descoperirii (art. 1790 și 1690 NCC)	Până la încheierea contractului	Între încheiere și predare	După predare
Până la încheierea contractului	<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să realizeze reparații (Art. 1791 (1)); locatarul are dreptul la reducerea chiriei și la rezilierea ulterioară a contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (1) și (2)). 	<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să realizeze reparații (Art. 1791 (1)); locatarul are dreptul la reducerea chiriei și la rezilierea ulterioară a contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (1) și (2)). 	<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să predea bunul în stare de utilizare (Art. 1787); rezilierea ulterioară a contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (2)). 	<ul style="list-style-type: none"> despăgubiri sănătate (Art. 1790 (2)); rezilierea contractului pentru vicii grave (1791 (2) NCC).
Între încheiere și predare	<ul style="list-style-type: none"> Imposibil¹ 		<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să predea bunul în stare de utilizare (Art. 1787); rezilierea ulterioară a contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (2)). 	<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să mențină bunul în stare de utilizare (Art. 1788 (1)), dacă reparațiile nu sunt locale. rezilierea contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (2)).
După predare	<ul style="list-style-type: none"> Imposibil 		<ul style="list-style-type: none"> Imposibil 	<ul style="list-style-type: none"> locatorul este obligat să mențină bunul în stare de utilizare (Art. 1788 (1)), dacă reparațiile nu sunt locale. rezilierea contractului pentru vicii grave (Art. 1791 (2)).

Fig. 2 Matrice care conține numai viciile aparente grupate după momentul manifestării și al descoperirii. Se poate observa că în esență primul rând corespunde cu primele două rânduri din Fig. 1 care tratează numai viciile aparente (grave și ușoare) manifestate până la încheierea contractului. **Interpretarea rezultatului și justificarea situațiilor contra-intuitive**

¹ Viciile aparente nu pot fi descoperite înainte să se manifeste. Semnele că un viciu se va manifesta sunt un viciu aparent în sine care poate fi semnalat ca atare.

2.3. *Situația reparațiilor locative pentru vicii grave*

Așa cum am precizat în secțiunea 1, gravitatea viciului nu determină în mod necesar anvergura reparațiilor. Prin urmare, există vicii grave care presupun reparații locative dacă acestea rezultă din uzura normală a bunului.

În legătură cu termenul folosit de legiuitor consider că se mai impune și precizarea că uzura normală este direct proporțională cu durata de timp și scopul pentru care este închiriat bunul. Pe cale de consecință, locațiunile încheiate pe perioade lungi de timp și/sau pentru utilizări intensive presupun uzuri mai pronunțate și reparații mai extinse care nu ar putea fi considerate locative în cazul unei locațiuni încheiate pe o perioadă mai scurtă și/sau pentru utilizări mai puțin intensive. Consider că acest criteriu poate fi aplicat numai în cazul locațiunilor încheiate pe o perioadă determinată atunci când părțile determină de la început întinderea perioadei de timp. În cazul unui contract încheiat pentru perioade succesive scurte sau a unui contract încheiat pe perioadă nedeterminată nu se poate considera că părțile au legat obligația reparațiilor locative de o durată cunoscută a contractului, iar acest echivoc trebuie interpretat în favoarea locatarului.

În sprijinul acestui mod de evaluare stă și o soluție jurisprudențială în care instanța, evaluând noțiunea de uzură normală a avut în vedere durata și scopul folosinței¹. În speță a fost relevant că autoturismul a fost folosit aproape doi ani pentru taximetrie astfel încât prejudiciile reclamate intră în noțiunea de uzură normală. Speța nu este aplicabilă în mod direct raporturilor locative reglementate de Cod pentru că în cauză locatorul se obligase să suporte costurile pentru uzura normală. Totuși soluția este valoroasă prin modul în care judecătorul a analizat noțiunea de uzură și utilizare normale prin raportare la criteriul duratei și al tipului de folosință.

Pentru o parte dintre despăgubirile solicitate instanța a utilizat prin simetrie criteriile aplicabile viciilor ascunse în cazul locatarului. Instanța a refuzat plata despăgubirilor defecțiuni care nu au fost semnalate la data preluării autoturismului de către locator. Instanța ar fi acceptat ca aceste pagube să fie imputate locatarului dacă s-ar fi probat că autoturismul nu a fost folosit, nefiind exclusă posibilitatea despăgubirilor de plano.

Față de acest aspect, este foarte important atât pentru locatar, cât și pentru locator să precizeze obiectul utilizării astfel încât instanța să poată determina cu ușurință care este „uzura normală”.

2.4. *Situația viciilor ascunse descoperite la predare*

În cazul viciilor ascunse momentul descoperirii nu mai prezintă importanță pentru că locatarul beneficiază de protecție legală și în cazul descoperirii lor după

¹ Curtea de Apel București, Secția a VII-a civilă și pentru conflicte de muncă și asigurări sociale, Decizia civilă nr. 2381/R/2016, pronunțată în ședința publică din data de 16.06.2010, recuperat în data de 03.11.2016 de pe www.rolii.ro.

predare. Ca atare, se pare că, deși teoretic există vicii ascunse descoperite la predare, din perspectiva legiuitorului această diferențiere teoretică nu este relevantă.

Totuși categoria viciilor ascunse descoperite la predare nu este „artificială” și ar putea să prezinte relevanță dacă un bun a fost închiriat în mod succesiv mai multor locatori și unii dintre aceștia au descoperit viciile la predare, iar alții după predare. Pentru că există categoria viciilor ascunse descoperite la predare, faptul că o parte dintre locatari au descoperit viciul la predare nu demonstrează în mod automat că acel viciu era aparent. Așa cum am precizat, testul este unul abstract prin raportare la un om diligent. Prin urmare, dacă viciile sunt totuși calificate drept ascunse, chiar și locatarii care l-au descoperit după predare beneficiază de o protecție extinsă.

Nu în ultimul rând, viciile ascunse grave descoperite la predare dau dreptul la rezilierea contractului ca remediu alternativ al dreptului de a solicita reparații, despăgubiri sau micșorarea chiriei.

2.5. Efectele reglementării viciilor aparente asupra strategiilor optime pentru locator și locatar

Strategiile optime sunt definite ca acele strategii care în toate iterațiile unei confruntări între două persoane asigură cel mai bun rezultat². În cazul viciilor aparente se pune întrebarea care sunt strategiile optime pentru locatar și locator cu privire la descoperirea și semnalarea lor.

În cazul locatorului semnalarea viciilor aparente încă de la încheierea contractului este avantajoasă pentru că momentul predării atrage decăderea locatorului din dreptul de a solicita reparații pentru aceste vicii. De asemenea, de la predare dacă nu s-a mai făcut nici o obiecție, se consideră că bunul a fost predat în stare bună în conformitate cu art. 1821. Totuși locatorul nu are interesul să semnaleze viciile aparente apărute între încheierea contractului și predare pentru că pentru acestea nu operează decăderea prevăzută de art. 1790.

În cazul locatorului acesta are interesul să semnaleze viciile aparente atât de la momentul încheierii contractului cât și pe cele apărute până la predare. Nesemnalarea acestor vicii atrage o situație mai nefavorabilă pentru locatar care își va vedea drepturile reduse în conformitate cu art. 1790 prezentat mai sus. Semnalarea viciilor aparente născute până la predare este importantă și pentru că în cazul unui litigiu va fi greu sau imposibil să se demonstreze că anumite vicii aparente grave s-au manifestat după predare și nu existau și înainte. Ca atare, menționarea viciilor aparente încă de la predare poate constitui o probă în acest caz.

² D. Baz, S. D. Baz, *Modele matematice în economie – Teorie și aplicații*, Cap. 4 Teoria Jocurilor, p. 2, recuperat în data de 06.11.2016 de pe: <http://www.biblioteca-digitala.ase.ro/biblioteca/pagina2.asp?id=cap4>.

Într-o situație clasică de dilemă a prizonierului³, legiuitorul a reușit să creeze o situație în care persoane cu interese contrare să acționeze în sensul inspectării amănunțite a bunului prevenind sau ușurând viitoare litigii.

2.6. Situația viciilor aparente descoperite după predare

Momentul predării bunului aflat în locațiune produce cele mai drastice efecte, putându-se observa că în situația viciilor aparente descoperite după predarea bunului, locatarul beneficiază de o protecție extrem de restrânsă. Totuși am menționat că locatarul are dreptul să rezilieze contractul în cazul în care viciile sunt grave. Aparent această afirmație contrazice prevederile art. 1791 NCC intitulat efectele garanției contra viciilor și ale art. 1790 (2) care arată că locatorul „nu răspunde” pentru viciile aparente nesemnalate în condițiile art. 1690 (3) NCC. Dincolo de aceste efecte, din punct de vedere probator se poate dovedi dificil să se probeze că momentul apariției viciului aparent a survenit după momentul predării bunului. Din nou acest aspect, acționează în sensul în care să încurajeze locatarul să descrie cât mai amănunțit starea bunului la predare.

Art. 1690 (3) NCC (la care se face trimitere) arată că viciile aparente trebuie semnalate încă de la predare sau imediat după aceasta. Într-o primă interpretare, nesemnalaarea viciilor la predare sau imediat după înlătură orice remediu aflat la îndemâna locatarului. Această interpretare nu este fundamentată în condițiile în care rezilierea contractului apare menționată separat de înlăturarea viciilor și dreptul la micșorarea chiriei. Rezilierea nu este o formă de răspundere a locatarului care ar fi exclus de prevederile art. 1790, ci un remediu distinct aflat la îndemâna locatarului. Această interpretare este întărită de faptul că rezilierea este posibilă numai în cazul viciilor grave fără să se facă distincție în funcție de caracterul aparent sau de momentul descoperirii. Într-o analiză mult mai amănunțită a problemei naturii rezoluțiunii, care se aplică *mutatis mutandis* și în cazul de față, se arată că rezoluțiunea nu este condiționată de o culpă a creditorilor ci de o neexecutare nejustificată⁴.

Ca argument suplimentar aplicabil pentru situația contractului de locațiune, susțin că interzicerea rezilierii este disproporționată și contrară scopului textului de lege analizat.

Lipsa de diligență a locatarului produce deja consecințe prin văduvirea acestuia de dreptul de a cere reducerea chiriei, reparații sau daune interese. Aceste consecințe sunt proporționale cu lipsa sa de diligență, iar imposibilitatea rezilierii pentru vicii grave ar impune acestuia să continue un contract care nu are capacitatea să își atingă scopul. Chiar dacă a pierdut restul drepturilor, nu se poate susține că locatarul nu mai are dreptul nici măcar la rezilierea contractului.

³ C. Doltu, *Economie Microeconomie si Macroeconomie*, recuperat în data de 06.11.2016 de pe: <http://www.biblioteca-digitala.ase.ro/biblioteca/pagina2.asp?id=cap11>.

⁴ V. Diaconiță, *Neexecutarea fără justificare și neexecutarea culpabilă. Scurt exercițiu de corelare*, în *Revista română de drept privat* nr. 1/2013, Secțiunea C.1 Para. 42.

Interpretarea aceasta duce la situații profund inechitabile în care contractele încheiate pe perioade foarte lungi de timp impun plata unei chirii întregi pentru un bun care nu va mai putea fi folosit. În esență, în situația analizată, obligația locatorului de menținere a bunului în stare de utilizare nu mai este executată niciodată, dar locatarul este obligat să achite chiria întreagă.

Ca atare, în cazul viciilor aparente grave descoperite după predare, consider că este posibilă rezilierea, chiar dacă legea elimină posibilitatea înlăturării viciilor sau a diminuării chiriei.

Nu în ultimul rând, locatarul, deși a semnalat viciile aparente numai după predare, beneficiază totuși de despăgubiri pentru prejudiciile aduse vieții, sănătății, și integrității corporale. Prin urmare, sancțiunea aplicată de legiuitor pentru lipsa de diligență este imposibilitatea solicitării de despăgubiri pentru prejudicii care nu țin de sănătate sau integritate corporală.

Desigur, având în vedere că regimul viciilor bunului este considerat de ordine privată⁵, părțile pot să deroge de la prevederile sistematizate mai sus și să își creeze un sistem propriu de împărțire a obligațiilor și sancțiunilor care să reflecte realitatea economică specifică a operațiunii.

2.7. Situația reparațiilor locative

În ceea ce privește reparațiile locative, Curtea de Apel Timișoara⁶ a reținut că reparațiile instalației electrice din interiorul imobilului cad în sarcina locatarului. Soluția este corectă numai în măsura în care viciul privind instalația electrică este unul aparent care necesită reparații reduse. În privința reparațiilor se poate argumenta convingător că în majoritatea cazurilor (prize, întrerupătoare, lustre, becuri și panou electric) sunt de mică însemnătate, deci locative. Sunt de părere că schimbarea întregii instalații electrice, respectiv și cablurile din pereți nu este o reparație locativă.

În ceea ce privește caracterul aparent al viciilor instalației electrice, consider că acesta este aparent numai în măsura în care se referă la elementele descoperite ale instalației enumerate mai sus. Prin urmare, în cauza citată instanța a analizat consecințele unui viciu aparent, descoperit după predare și care necesita reparații restrânse deci locative. Consider că declanșarea unui incendiu care a distrus toate bunurile reclamantei califică acest viciu drept grav și ar fi dat dreptul reclamantei la rezoluțiune. Din păcate acest drept nu mai prezenta interes după incendiu.

⁵ F. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, Noul Cod Civil - Comentariu pe articole, p. 1410, 1411; a se vedea și raționamentul Curții de Apel Cluj, Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, DECIZIA CIVILĂ Nr. 8338/2014, Ședința publică de la 17 Octombrie 2014, recuperată pe 22.10.2016 de pe www.rolii.ro, precum și soluția dată de Curtea de Apel București, Secția a VII-a civilă și pentru conflicte de muncă și asigurări sociale, Decizia civilă nr. 2381/R/2016, pronunțată în ședința publică din data de 16.06.2010, recuperat în data de 03.11.2016 de pe www.rolii.ro.

⁶ Curtea de Apel Timișoara secția a ii-a civilă decizia civilă nr. 481/2016, Ședința publică din data de 07 iunie 2016, recuperat în data de 22.10.2016 de pe site-ul www.rolii.ro.

2.8. *Momentul sesizării viciilor aparente*

Aparența viciilor și momentul sesizării acestora, produc așa cum am arătat consecințe dramatice pentru locatar. În practica judiciară⁷ s-a reținut că nemenționarea viciilor la momentul predării îl face pe locatar să piardă dreptul de reducere a chiriei. În ceea ce privește obligația locatorului de a efectua reparațiile majore instanța a reținut că locatarul nu a solicitat aceste reparații. Prin raportare la prevederile art. 1801 și la faptul că locatorul nu cunoaște starea în perioada derulării contractului consider că soluția instanței este corectă. În situația în care o astfel de notificare ar fi existat, consider, conform clasificării de mai sus că locatarul ar fi avut dreptul să solicite reparații de la locator. În concluzie viciile analizate de instanță sunt vicii grave, aparente, semnalate după predare și care necesitau reparații extinse.

Mai trebuie semnalat că, într-o soluție interesantă din perspectiva relativității efectelor juridice, o instanță⁸ a constatat că locatarul care are mandat să efectueze orice fel de reparații ale imobilului nu are calitate procesuală pasivă în raport cu persoanele care au fost prejudiciate de o inundație. Consecința acestei interpretări este că reparațiile instalațiilor sanitare sunt în optica instanței de mare anvergură și cad în sarcina proprietarului. Neprecizându-se datele concrete ale speței, consider că această soluție este consistentă cu soluția Curții de Apel Timișoara⁹ numai în măsura în care defecțiunea care a cauzat inundația nu era aparentă și necesita reparații majore. În concluzie, viciul analizat de instanță este unul ascuns, grav, descoperit după predare, care necesita reparații extinse.

3. Concluzie

Momentul încheierii și al predării bunului sunt momente considerate de legiuitor cruciale pentru evaluarea dreptului de acces la remedii. Din analiza realizată reiese că în funcție de gravitatea viciului și de anvergura reparațiilor, locatarul are cel puțin dreptul la reziliere în cel mai nefavorabil scenariu.

Jurisprudența citată relevă o importanță foarte mare acordată de instanțe duratei locațiunii și scopului în care va fi folosit bunul pentru a determina ce înseamnă „uzură normală”.

Nu în ultimul rând, logica prezumțiilor, obligațiilor și decăderilor face să fie în interesul ambelor părți să inspecteze cu mare atenție bunul atât la încheierea contractului de locațiune, cât și la predare.

⁷ Judecătoria Reșița, sentința civilă nr. 1170/2014, Ședința publică din data de 03.07.2014 recuperat în data de 03.11.2016 de pe www.rolii.ro.

⁸ Judecătoria Mangalia, sentința civilă nr. 1223, Ședința publică din data de 23.07.2014 recuperat în data de 03.11.2016 de pe www.rolii.ro.

⁹ Curtea de Apel Timișoara secția a ii-a civilă decizia civilă nr. 481/2016, Ședința publică din data de 07 iunie 2016, recuperat în data de 22.10.2016 de pe site-ul www.rolii.ro.