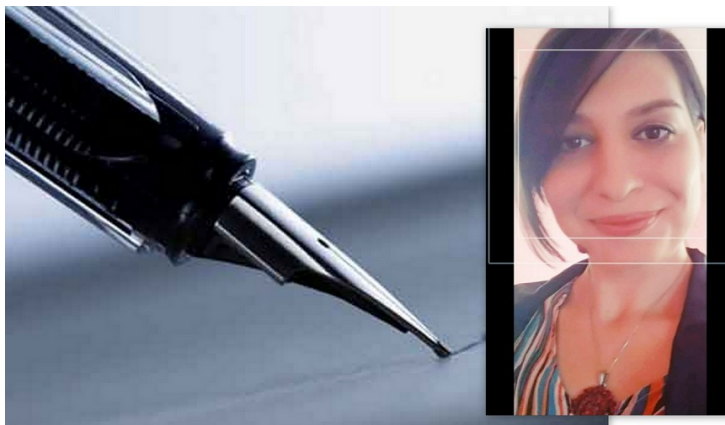


Capcanele din contractul de închiriere - clauze nescrise



PREAMBUL

Prezentul articol propune, pe baza unei sistematizari a legislației interne și a jurisprudenței în domeniu, configurarea unui algoritm practic de soluționare a litigiilor privind relația locatar-locator, nu evidențierea clauzelor nescrise din contractul de locațiune, considerate capcane în raportul juridic stabilit între proprietar și chiriaș.

Regimul juridic

Contractul de închiriere sau locațiunea este reglementat de Codul Civil la articolul 1777, capitolul V. Astfel, acesta se definește ca fiind contractul prin care o parte, numita locator se obliga sa asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumita perioada , în schimbul unui preț, denumit chirie.

BUNURILE CARE POT FACE OBIECTUL LOCAȚIUNII

Din conținutul art.1779 C. Civ reiese ca, toate bunurile mobile si imobile pot face obiectul locațiunii, astfel existând: locațiune a bunurilor imobile si mobile, numita și închiriere, locațiune a bunurilor agricole, denumita arendare.

Contractul de închiriere se considera încheiat îndata ce părțile au convenit asupra bunului și prețului

SITUAȚII PRACTICE VS CLAUZE NESCRISE

Întrucât locațiunea bunurilor imobile este foarte des întâlnita în practica, se impune o analiza asupra clauzelor din contractul de închiriere.

În consecinta, efectele actului juridic civil, respectiv determinarea drepturilor și a obligațiilor civile sunt stabilite de catre părți, fiind ceea ce numim clauze¹.

Raportat la contractul de locațiune, conform art. 1826 C. Civ, este considerata nescrisa, deci nelegala orice clauza prin care chiriașul este obligat sa încheie o asigurare cu un asigurator impus de locator, prin care chiriașul se obliga sa recunoasca sau sa plateasca în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimarilor facute exclusiv de locator ori cel din urma este îndreptățit sa diminueze sau sa supprime, fara contraprestație

echivalenta, prestațiile la care s-a obligat prin contract.

Din conținutul acestui articol de lege, reiese în mod clar, ca ambele parti, respectiv chiriașul și proprietarul au drepturi și obligații corelative, printre care: predarea bunului dat în locațiune, luarea în primire a bunului dat în locațiune, asigurarea chiriașului liniștită și utila folosință a bunului pe toata perioada chiriei, respectiv folosință cu diligență a bunului și conform destinației alese.

Legiuitorul a prevăzut și situații în care drepturile, respectiv obligațiile corelative nu sunt respectate, Codul Civil făcând referire în mod expres la acestea, la articolele 1795, 1803, 1806, mai exact, menționi cu privire la introducerea în proces a locatorului, lipsa de folosință în caz de reparații urgente, interdicția sublocățiunii și a cesiunii.

Deși contractul de locațiune este reglementat prin lege, în viața de zi cu zi apar situații a caror soluționare depinde de aplicarea unor principii, idei calauzitoare care strabat întregul conținut al normelor juridice².

Un exemplu concret în acest sens este ceea ce numim plata garanției la momentul încheierii contractului de locațiune.

Anterior am menționat ca, este considerată nula, adică nu produce niciun efect juridic, clauza prin care chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute de locator.

Prin urmare, orice solicitare de această natură excede cadrului legal și singura sumă de bani pe care proprietarul este îndreptățit să o primească este chiria, cu titlu de preț al contractului.

Ce se întâmplă în realitate este de cele mai multe ori diferit de ce scrie în Codul Civil. Atât proprietarii cât și agențiile imobiliare care semnează contracte de închiriere percep plata garanției de către chiriaș ca o sumă de bani anticipată pentru eventuale daune materiale, restante la utilități pe care le-ar cauza chiriașul.

Acest lucru este ilegal, nu doar pentru că nu este menționată în lege, ci și pentru faptul că părțile sunt pe poziție de egalitate juridică, neexistând scris, ca la încetarea locațiunii, chiriașul va primi înapoi banii cu titlu de garanție achitată în cazul în care nu a produs pagube și nu are restante la plățile care intra în sarcina sa.

Cu alte cuvinte, locatorul răspunde numai pentru comportamentul sau din timpul locațiunii, nu și pentru cel anticipat de proprietar.

În cazul în care chiriașul nu își execută obligațiile care i se cuvin, proprietarul are instrumente juridice la dispoziție, de la cererea de despăgubiri până la evacuarea acestuia.

INTERPRETAREA VICIILOR ȘI OBLIGAȚIILE REPARAȚIILOR

Din enunțul art. 1789 C.Civ reiese că proprietarul este obligat să facă tot ce este necesar pentru a asigura în mod constant chiriașului folosința utilă și liniștită a bunului.

Mai mult, locatorul garantează contra tuturor viciilor care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă existau sau dinainte sau au survenit în timpul locațiunii.

Consider că, de aplicarea acestui articol de lege depinde și interpretarea corectă a obligațiilor reparațiilor, acestea din urmă fiind unul dintre cele mai frecvente litigii între proprietar și chiriaș.

Pentru a putea avea o imagine clara a ceea ce înseamna reparații în sarcina proprietarului și reparații în sarcina chiriașului, în lipsa unor descrieri exprese a viciilor în locațiune se poate face trimitere la art 1707 C. Civ , prin care se menționeaza ca este ascuns acel viciu care, la data predării nu putea fi descoperit, fara asistența de specialitate.

Ca atare, este eronat sa se creada ca în cazul viciilor ascunse descoperite dupa predarea imobilului, chiriașul nu prezinta protecție legala.

Astfel, cel din urma are dreptul conform art 1790 C Civ la despagubiri.

Raportat la reparațiile locative, Curtea de Apel Timișoara³ a reținut ca reparațiile instalației electrice cad în sarcina locatarului.

Soluția instanței este corecta, daca viciul privind instalația electrica este unul aparent și înseamna cheltueili reduse cu mar fi: schimbat becuri, întrerupatoare etc. Nu același lucru putem spune despre schimbarea întregii instalatii electrice.

Momentul sesizării vs gradul de uzura

În practica apar situații care fac apel la un mix de principii de drept.

Spre exemplu, un locatar constata dupa șase luni ca este afectata o țeava sanitara. La prima vedere, poate parea ca este o cheltuiala obișnuita, o reparație în sarcina locatarului. Pentru a decide corect în acest sens, se are în vedere gradul de uzura al țevii respective anterior închirierii care trebuie sa fie direct proporțional cu utilizarea de catre locatar. Urmând același principiu, putem spune ca este în sarcina locatorului și nu a locatarului, sa suporte reparațiile privind sistemul de încălzire dupa șase luni de la predarea imobilului catre un locatar care nu prins sezonul rece la acea locuința și prin urmare nu a cunoscut viciul ascuns.

În sprijinul acestui raționament, am identificat o soluție jurisprudențiala în care instanța a analizat noțiunea de uzura normala prin raportare la durata și scopul folosinței⁴.

PRINCIPIILE UNIUNII EUROPENE PRIVIND CHIRIA

Dreptul la locuința este un drept fundamental, protejat prin Declarația Universală a Drepturilor Omului⁵.

Comisia menționeaza care sunt criteriile care guverneaza locațiunea, respectiv ce înseamna o locuința adecvata: garanție contra evicțiune, disponibilitatea serviciilor pentru garantarea sanatații și a confortului, menținerea accesibilității prețului prin garantarea ca nivelul costului financiar sa fie atât de ridicat încât sa afecteze celelalte nevoi de baza, aspect care vine sa susțină ilegalitatea perceperii garanției estimate de locator.

CONCLUZII

Atât drepturile cât și obligațiile locatorului și locatarului sunt prevazute de lege, însa, pentru o mai buna cunoaștere si aplicabilitate eficienta, legiuitorul ar putea stipula cu titlu de exemplu, dar nu limitativ, câteva dintre situațiile tranșate de instanțe, astfel încât fiecare caz sa-și pastreze particularitatea, însa, sa existe o practica unitara în materia locațiunii, precum și un ghid al persoanelor fizice, juridice care au dreptul sa închirieze imobile și sa obtina venituri din aceasta activitate.

Licențiată în Drept și Litere, Georgiana Dragomir este formator și legal adviser la CONSULTING Europe SA

1. P. Trușca, A. Trușca, *Drept Civil, Ed. Universul Juridic, Bucuresti. 2012, p.223*
2. P. Trușca, A. Trușca, *op.cit, 2012, p 17*
3. Curtea de Apel Timișoara secția a II-a civil, decizia civilă nr 481/2016, postată pe www.rolii.ro la 22.10/2016
4. Curtea de Apel București, decizia civilă nr 2381/R/2016, publicată pe www.rolii.ro la 03.11.2016
5. Universitatea Sapientia, Departamentul de Științe Juridice