

REGIMUL OBLIGAȚIILOR IMPUSE ÎN RAPORTURILE DE LOCAȚIUNE ÎNTRU GARANTAREA DREPTURILOR LOCATARULUI ȘI FAMILIEI SALE

Oxana EȘANU ¹

Garantarea drepturilor subiecților angajați în raporturi de locațiune constituie o îndatorire a statului ce se realizează prin intermediul legislației civile. Respectiv, Codul civil al Republicii Moldova stabilește spectrul de obligații impuse locatarului ce se oglindesc în drepturile de care beneficiază locatarul, iar în multe din cazuri și membrii familiei acestuia. Cu toate acestea, dar și ținând seama de faptul că în 2019 s-a produs o modernizare la Codul civil, problemele pe acest segment rămân a fi multe și diverse în funcție de categoria subiecților vizați. Cercetările în materia garantării drepturilor contractuale a locatarului și familiei acestuia devin indispensabile în contextul armonizării legislației noastre la standardele Uniunii Europene, precum și la cerințele zilelor în care trăim.

Cuvinte-cheie: contract de locațiune, locatar, locator, familie, garanție, siguranță, chirie.

REGIME OF OBLIGATIONS IMPOSED IN RENTAL RELATIONS TO GUARANTEE THE RIGHTS OF THE TENANT AND HIS FAMILY

Oxana EȘANU ¹

Guaranteeing the rights of subjects employed in rental relationships constitutes a duty of the state that is carried out through civil legislation. Respectively, the Civil Code of the Republic of Moldova establishes the spectrum of obligations imposed on the lessor, which are reflected in the rights enjoyed by the lessee, and in many cases also by his family members. Nevertheless, and taking into account the fact that in 2019 there was a modernization of the Civil Code, the problems in this segment remain many and diverse depending on the category of the subjects concerned. Study in the matter of guaranteeing the contractual rights of the tenant and his family becomes indispensable in the context of harmonizing our legislation to the standards of the European Union, as well as to the requirements of the days in which we live.

Keywords: lease, tenant, landlord, family, guarantee, security, rent.

INTRODUCERE

În condițiile dezvoltării societății, dar și a relațiilor civile, contractul de locațiune a avut în totdeauna un loc aparte, mai ales cel ce are ca obiect un spațiu locativ. Necesitatea de a închiria o locuință pentru sine sau familie există atât în statele înalt dezvoltate, cât și în cele în curs de dezvoltare ori slab dezvoltate. În țara noastră, lipsa posibilității de a procura o locuință face ca relațiile de locațiune să capete amploare, fiind beneficiar a acestora locatarul și, de multe ori, întreaga sa familie. Am atins subiectul familiei vizate în raporturile de locațiune, deoarece, în practică, adesea o familie închiriază un spațiu

INTRODUCTION

In the conditions of the development of society and civil relations, the lease contract has always had a special place, especially those that are like a living space. The need to rent a home for oneself or one's family exists in highly developed countries, as well as in developing or underdeveloped ones. In our country, the lack of the possibility of purchasing a home makes the lease relationships gain momentum, the beneficiary of which is the tenant and often his entire family. We have touched on the subject of families covered in lease relationships, because in practice, a family often rents a living space based on a lease contract, when in fact

¹ Doctorandă, Universitatea de Stat din Moldova, (ROR: <https://ror.org/0475kvb92>), e-mail: rector@usm.md; avocat, e-mail: e_oxana@yahoo.com; ORCID ID: 0000-0002-4304-2919
PhD Student, Moldova State University (ROR: <https://ror.org/036kvxa54>); e-mail: rector@usm.md; lawyer, e-mail: e_oxana@yahoo.com; ORCID ID: 0000-0002-4304-2919



locativ în baza contractului de locațiune, când de fapt legiuitorul a prevăzut pentru aceasta instituția dreptului de abitație. Or, potrivit art. 65 alin. 2 al Codului 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, precum și împreună cu părinții ori cu alte persoane aflate în întreținere*. Deci, observăm că subiecții raportului de locațiune preferă să se angajeze în raporturi contractuale de locațiune, legând obiectul acesteia de spațiul locativ închiriat (o casă, un apartament), fără a interesa câte persoane vor locui în acesta. Prin urmare, pentru că legiuitorul nu se poate opune voinței părților în a alege categoria actului juridic, respectiv, raportului contractual în care să se angajeze cu ocazia locuirii în locuința altuia, drepturile locatarului în contractul de locațiune ar trebui extins și asupra membrilor familiei locatarului, ultimul doar fiind reprezentantul beneficiarului de locuință (familiei), în calitate de parte contractantă, membrii familiei au calitatea de părți la contract, două chestiuni diferite în materia stabilirii subiectului unui raport contractual de orice tip. De aceea, în articolul de față ne vom referi la drepturile și obligațiile părților în contractul de locațiune cu referire și la drepturile membrilor familiei care coabitează cu locatarul.

METODOLOGIE

Întru atingerea scopului prestabilit, în cadrul cercetării subiectului de față, au fost necesare și pe larg utilizarea diferite metode de cercetare dintre care menționăm pe cele mai relevante, cum ar fi: metoda analizei, metoda sintezei, metoda deducției, metoda istorică, metoda comparativă, metoda sistemică și metoda empirică.

DISCUȚII ȘI REZULTATE

Obligația de predare a bunului. Prima și cea mai importantă obligație asumată și necesară a fi executată de către locator este cea a predării bunului. Cu titlu de remarcă, am spune că mai corect ar fi - predarea lucrului, deoarece noțiunea de bun cuprinde și drepturile patrimoniale ce au anumite particularități de predare (dreptul de autor asupra operei în baza

the legislator has provided for this institution of the right to housing. Or, according to art. 65 para. 2 of the Civil Code, the holder of the right to habitation has the right to live in the home of another person together with his spouse and children even if he was not married or had no children at the date on which the habitation was established, as well as together with his parents or other dependents. So, we note that the subjects of the tenancy relationship prefer to engage in contractual tenancy relationships linking the object of the rented residential space (a house, an apartment), regardless of how many people will live in it. Therefore, because the legislator cannot oppose the will of the parties in a choice of the category of the legal act, respectively, the contractual relationship in which to engage on the occasion of living in another's home, the rights of the tenant in the lease agreement should also be extended to the members of the tenant's families, the latter being the representative of the beneficiary of the home (family), as members of the family of the two contracts, the quality of the two family contracts. In the matter of establishing the subject of a contractual relationship of any type. Therefore, in this reference we will not refer to the rights and obligations of the parties to the lease agreement as well as the rights of family members who cohabit with the location.

METHODOLOGY

In order to achieve the predetermined goal, within the research of the present subject, it was necessary and widely used various research methods, of which we mention the most relevant, such as: the analysis method, the synthesis method, the deduction method, the historical method, the comparative method, the systemic method and the empirical method.

DISCUSSIONS AND RESULTS

The obligation to hand over the property. The first and most important obligation assumed and necessary to be executed by the lessor is that of handing over the property. As a remark, we would say more correctly - the handover of the thing, because the notion of property also includes patrimonial rights that have certain particularities of handover (copyright over the work based on the license agreement).

Therefore, the transfer of the property

contractului de licență).

Deci, predarea bunului în posesia și folosința temporară a locatarului face posibil începutul realizării scopului pentru care a fost încheiat contractul de locațiune, deși acest moment poate și să nu coincidă cu momentul încheierii lui. Respectiv, locațiunea există și în lipsa predării bunului, deoarece aceasta nu se constituie printr-un contract real.

După cum susține, în același sens, doctrina [4, p. 171], obligația de predare a bunului poate fi considerată esențială, de natura contractului de locațiune, fără de care nu se poate realiza scopul principal al contractului de locațiune. Deși, în aparență, realizarea obligației de predare a bunului nu ar trezi mari neclarități în materie de locațiune, totuși ar putea exista cazuri în care părțile să nu fi stabilit în conținutul contractului toate subtilitățile cu privire la predarea bunului¹ și anume: cine suportă cheltuielile de predare; care este momentul predării bunului prin intermediul oficiului poștal sau transportator; se transmite bunul cu tot cu accesoriu sau nu; în ce va consta predarea bunului imobil în folosință, etc. Or, în ce ar consta predarea efectivă a bunului, modalitățile și mijloacele de realizarea a acesteia în raporturile de locațiune, legiuitorul nu ne spune nimic în compartimentul ce reglementează instituția contractului de locațiune. În schimb, legislația unor state (art. 1787 din Codul civil al României), deși destul de vag, prevede anumite reguli de predare a bunului, cum ar fi predarea împreună cu toate accesoriile.

În opinia mea, legiuitorul ar fi trebuit să includă în compartimentul contractului de locațiune o singură normă care să prevadă esența obligației locatorului de predare a bunului în care să menționeze în primul alineat că: *bunul urmează a fi transmis împreună cu toate accesoriile sale*, în starea corespunzătoare folosirii potrivit destinației lui, iar în alineatul următor, că în raporturile de locațiune, în materia predării bunului sunt aplicabile regulile

¹ Deci, în caz de litigiu, în lipsa condițiilor expres prevăzute de părți în contract, instanța ar avea nevoie de sprijinul prevederilor legale ce ar oferi soluții clare, așa cum ar fi cazul vânzării-cumpărării, unde sunt stabilite regulile de predare a bunului aplicabile în cazul în care părțile nu au stabilit regulile de predare pe care să le includă în textul contractului.

into the possession and temporary use of the lessee makes it possible to begin to achieve the purpose for which the lease agreement was concluded, although this moment may not coincide with the moment of its conclusion. Accordingly, the lease also exists in the absence of the transfer of the property, since this is not constituted by a real contract.

As the doctrine argues, in the same sense [4, p. 171], the obligation to transfer the property can be considered an essential obligation, of the nature of the lease agreement, without which the main purpose of the lease agreement cannot be achieved.

Although, apparently, the fulfillment of the obligation to transfer the property would not raise great ambiguities in terms of lease¹, there could still be cases in which the parties have not established in the content of the contract all the subtleties regarding the transfer of the property, namely: who bears the costs of the transfer; what is the moment of the transfer of the property through the post office or carrier; is the property transmitted with accessories or not; what will consist in the handover of the real estate for use, etc. However, what would consist in the actual handover of the property, the methods and means of achieving them in the lease relations, the legislator does not say anything in the section regulating the institution of the lease contract. On the other hand, the legislation of some states (art. 1787 of the Civil Code of Romania), although quite vague, provides for certain rules for the handover of the property, such as it being handed over together with all accessories.

In our opinion, the legislator should have included in the lease contract section a single rule that would provide for the essence of the lessor's obligation to hand over the property, in which it would mention in the first paragraph that: the property to be transferred together with all the accessories for sale, in a state suitable for use for its common purpose, and in the price ratio paragraph, in the following para-

¹ So, in the event of a dispute, in the absence of express conditions stipulated by the parties in the contract, the court would need the support of legal provisions that would give clear instructions, such as in the case of sale-purchase, where the rules for handing over the asset are established, applicable in the event that the parties have not established the rules for handing over to include in the text of the contract.



comune raporturilor de proprietate (art. 511, art.1109, art. 1115, art. 1169 din CC). De altfel, esența juridică a predării unui bun poate fi desprinsă din reglementările ce vizează predarea bunului în contractele de vânzare-cumpărare (prin analogie), iar în raport cu predarea bunului în locațiune, diferența s-ar rezuma doar la destinația transmiterii bunului - în cazul locațiunii, pentru exercitarea folosinței, iar în cazul vânzării, pentru exercitarea dreptului de proprietate - predarea bunului urmând aceleași reguli. Or, după cum se mai afirmă în literatura română de specialitate [5, p. 349], deoarece locațiunea mai este cunoscută și ca *vânzarea folosinței*, obligațiile locatorului de a preda bunul și al locatarului de a-l lua în primire, sunt, în principiu, asemănătoare celor ale vânzătorului, respectiv, cumpărătorului. În contextul dat, consider util a descrie conținutul subiectului cu privire la obligația predării bunului în contactele de locațiune, sub trei aspecte, și anume:

Esența și modalitățile predării bunului în folosință

Înainte de a trece la descrierea esențialelor reguli cu privire la predarea bunului, urmează să reamintim că acesta trebuie să fie transmis locatarului în folosință temporară potrivit destinației sale, în stare corespunzătoare, în locul și momentul stabilit în contract. În ce ar consta predarea efectivă a bunului, modalitățile și mijloacele de realizarea a acesteia în raporturile de locațiune, legiuitorul nu ne spune nimic în compartimentul ce reglementează instituția contractului de locațiune. De aceea, după cum spuneam, esența juridică a predării unui bun poate fi desprinsă din reglementările ce vizează predarea bunului în contractele de vânzare-cumpărare, diferența între acestea s-ar rezuma doar la destinația transmiterii bunului - în cazul locațiunii, pentru exercitarea folosinței, iar în cazul vânzării, pentru exercitarea dreptului de proprietate; în rest, predarea bunului în sine are aceeași natură juridică pentru toate contractele translativ de posesie (depozitul), de folosință (împrumut, comodat, concesiunea etc.) sau de proprietate (vânzare-cumpărare, donație, schimb) [7, p. 235].

Acestea fiind clarificate, ce înseamnă predarea bunului aflăm din conținutul prevederilor

graph, to which: property relations (art. 511, art. 1109, art. 1115, art. 1169 of the Civil Code).

Moreover, the legal essence of the delivery of an asset can be derived from the regulations regarding the delivery of the asset in sales-purchase contracts (by analogy), and in relation to the delivery of the asset in leasing, the difference would be summarized only in the destination of the transmission of the asset - in the case of leasing, for the exercise of the use, and in the case of sale, for the exercise of the right of ownership - the delivery of the asset following the same rules. However, as is also stated in the Romanian specialized literature [5, p. 349], since leasing is also known as the sale of use, the obligations of the lessor to deliver the asset and of the lessee to take delivery of it are, in principle, similar to those of the seller and the buyer, respectively.

In this context, we consider it useful to describe the content of the subject regarding the obligation to hand over the property in lease contracts, under three aspects, namely:

The essence and methods of handing over the property for use

Before moving on to the description of the essential rules regarding the handover of the property, we will recall that it must be transmitted to the lessee for temporary use according to its destination, in proper condition, at the place and time established in the contract.

What would consist of the actual handover of the property, the methods and means of achieving it in lease relations, the legislator does not tell us anything in the section regulating the institution of the lease contract. Therefore, as I said, the legal essence of the delivery of a good can be derived from the regulations regarding the delivery of the good in sales and purchase contracts, the difference between them would be summarized only in the destination of the transmission of the good - in the case of lease, for the exercise of use, and in the case of sale, for the exercise of the right of ownership - otherwise, the delivery of the good itself has the same legal nature for all transfer contracts of possession (deposit), use (loan, loan, concession, etc.) or ownership (sale and purchase, donation, exchange) [7, p. 235].

Having clarified these, what is meant by the delivery of the good, we find out from the content of the general provisions of art. 511 of

cu caracter general ale art. 511 din Codul civil, potrivit căroră *predare a bunului înseamnă remiterea bunului către dobânditor, precum și către transportator sau oficiul poștal pentru a fi expediat, în cazul în care acesta este înstrăinat fără obligația de a fi transportat*. Modalitatea predării în folosință a bunului imobil este sugerată de prevederile art. 1115 alin. 1 lit. b) și art. 1169 din CC), potrivit căroră predarea bunului imobil se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului (în cazul locațiunii - a locatarului sau a unei alte persoane indicate de acesta). Punerea la dispoziția locatarului a un bun imobil s-ar realiza prin transmiterea cheilor la apartament sau la orice alt spațiu locativ închiriat, cheilor de la intrarea principală, și celor de la toate căile de acces la bunul ce face obiectul contractului de locațiune. În cazul bunurilor mobile, predarea trebuie să cuprindă și transmiterea efectivă a accesoriilor de punere în funcțiune a bunului (în cazul mijloacelor tehnice), precum și a actelor ce însoțesc bunul, instrucțiunile de exploatare și întreținere a lui etc.

Regulile executării obligației de predare

Obligația de predare a bunului nu poate fi executată de către locator decât în condițiile prevăzute în contract sau regulile impuse de legea civilă reieșind din natura raporturilor de locațiune. Prin urmare, la predarea bunului, locatorul trebuie să țină cont de anumite reguli esențiale care să referă la:

- *Predarea bunului în starea corespunzătoare folosirii lui*. Potrivit art. 1254 alin. 1 al Codului civil, locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract. Pentru aceasta, locatorul anterior transmiterii bunului trebuie să efectueze toate reparațiile necesare în acest sens. Or, în sarcina locatorului subzistă obligația de a preda spațiul închiriat în starea în care să poată fi întrebuințat, iar neexecutarea acestei obligații poate fi opusă locatorului de către locatar ca excepție de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*) [4, p. 172].

- *Predarea tuturor accesoriilor care fac bunul utilizabil* rezultă din natura destinației acestuia. Potrivit art. 467 alin. 1 al Codului civil, bunul destinat în mod permanent

the Civil Code, according to which the delivery of the good means the remittal of the good to the acquirer, as well as to the carrier or the post office for shipment, in case it is alienated without the obligation to be transported.

The method of handing over the real estate for use is suggested by the provisions of art. 1115 paragraph 1 letter b) and art. 1169 of the Civil Code), according to which the handover of the real estate is made by making it available to the buyer (in the case of lease - to the lessee or another person indicated by him). Making a real estate available to the lessee would be achieved by sending the keys to the apartment or any other rented residential space, the keys to the main entrance, and those to all access routes to the property that is the subject of the lease agreement.

In the case of movable property, the handover must also include the effective transmission of the accessories for putting the property into operation (in the case of technical means), as well as the documents accompanying the property, its operation and maintenance instructions, etc.

Rules for the execution of the obligation to hand over

The obligation to hand over the property may only be executed by the lessor under the conditions provided for in the contract or the rules imposed by civil law arising from the nature of the lease relationship. Therefore, when handing over the property, the lessor must take into account certain essential rules that refer to:

- *Handing over the property in a condition suitable for its use*. According to art. 1254 paragraph 1 of the Civil Code, the lessor is obliged to hand over the property to the lessee in a condition suitable for its use. For this, the lessor, prior to the transfer of the property, must carry out all necessary repairs in this regard. However, the lessor also has the obligation to hand over the rented space in a condition in which it can be used, and the failure to execute this obligation may be opposed to the lessor by the lessee as an exception for non-execution of the contract (*exceptio non adimpleti contractus*) [4, p. 172].

- *The handover of all accessories that make the asset usable results from the nature of its destination*. According to art. 467 paragraph 1 of the Civil Code, the asset permanently in-



întrebuințării economice unui alt bun (principal) și legat de acesta prin destinație comună este un bun accesoriu atât timp cât satisface această întrebuintare, iar în temeiul alin. 3, bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel.

• *Supportarea cheltuielilor de predare a bunului* sunt puse în sarcina locatorului, fapt dedus din art. 1109 al Codului civil, aplicat prin analogie. Ce e drept, în literatura română de specialitate, aproape în toate sursele [6, p. 97] se menționează fără rezerve că cheltuielile de predare a bunului în folosința locatarului sunt suportate de către locatar.

Efectele neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligației de predare a bunului către locatar

Ca și în cazul tuturor contractelor, dar și după regulile de funcționare a instituțiilor dreptului obligațional, este normal să existe anumite sancțiuni ale nerespectării condițiilor contractului, chestiune valabilă și pentru contractul de locațiune. În acest sens, legiuitorul prevede la art. 1260 al Codului civil că *dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii și repararea prejudiciului cauzat astfel.*

Observăm că în cazul neexecutării obligației de predare sau întârzierea executării acestei obligații oferă dreptul locatarului să aleagă două din opțiunile date de legiuitor, adică poate cere impunerea la executarea obligației de predare sau rezoluțiunea contractului. Salut decizia legiuitorului de a prevedea expres aceste efecte, doar că ele sunt plasate haotic în textul normei, deoarece una din sancțiuni rezultă din neexecutarea obligației de predare (refuzul locatorului de a preda bunul), iar cealaltă din executarea necorespunzătoare, adică la predarea bunului, dar cu întârziere. Or, atunci când locatorul execută obligația de predare, dar cu întârziere, în mod normal nu poate fi responsabilizat prin aceeași sancțiune, atâta timp cât efectele negative ale inacțiunii sale sunt diferite: în primul caz locatarul nu poate beneficia de folosința bunului, iar în al doilea va beneficia, cu toate că mai târziu. Din acest considerent am

tended for the economic use of another (main) asset and linked to it by common destination is an accessory asset as long as it satisfies this use, and under paragraph 3, the accessory asset follows the legal status of the main asset unless the parties agree otherwise.

The costs of handing over the property are borne by the lessor, a fact deduced from art. 1109 of the Civil Code, applied by analogy. It is true that in Romanian specialized literature, almost all sources mention without reservation that the costs of handing over the property for the use of the lessee are borne by the lessee [6, p. 97].

The effects of non-execution or improper execution of the obligation to hand over the property to the lessee

As in the case of all contracts, but also according to the rules of operation of the institutions of the law of obligations, it is normal for there to be certain sanctions for failure to comply with the terms of the contract, a matter valid for the lease contract as well. In this regard, the legislator provides in art. 1260 of the Civil Code that, if the lessor does not hand over the leased property on time or refuses to hand it over, the lessee is entitled to request the execution of this obligation and the repair of the damage or the termination of the lease and the repair of the damage caused in this way.

So, we note that in the case of non-execution of the obligation to hand over or delay in the execution of this obligation, the lessee is entitled to choose two of the options given by the legislator, that is, he can request the imposition of the execution of the obligation to hand over or the termination of the contract. Yes, we welcome the decision of the legislator to expressly provide for these effects, but they are chaotically thrown into the text of the norm, because one of the sanctions results from the non-execution of the obligation to hand over (the lessor's refusal to hand over the property), and the other results from improper execution, that is, handing over the property, but with a delay. However, when the lessor executes the obligation to hand over, but with a delay, normally he cannot be held liable by the same sanction, as long as the negative effects of his inaction are different: in the first case the lessee cannot benefit from the use of the property, and in the second case he will benefit, although later. For this reason, we would like to discuss

propune să discutăm despre efectele neexecu-
tării și cele ale executării necorespunzătoare în
mod separat, dar și despre sancțiuni diferite la
cele două tipuri de neconformare a locatorului.

Neexecutarea obligației de predare (*refuzul sau abținerea de la transmiterea bunului*),
ar putea genera următoarele efecte, sancțiuni
(drepturi ale locatarului), puse la dispoziția
locatarului, din care să aleagă aplicarea uneia
principală, însoțită de alta complementară ce
ar consta în repararea prejudiciului², și anume:

– Refuzul de a plăti chiria până la mo-
mentul predării bunului;

– Silirea locatorului la predarea bunul,
prin a recurge la forța coercitivă a statului;

– Rezoluțiunea contractului de locațiune;

În cazul executării necorespunzătoare
(predării bunului cu întârziere):

– Să pretindă reducerea chiriei, propor-
țional cu durata pentru care a fost lipsit de
folosința bunului;

– Rezoluțiunea contractului de locațiune.

**Obligația garantării lipsei și înlătură-
rii viciilor ce afectează folosința bunului**

Scopul esențial pentru care locatorul s-a
angajat în raportul de locațiune este de a exer-
cita folosința liberă și nestingerită asupra bu-
nului, atât din punct de vedere fizic, cât și juri-
dic. Această obligație a locatorului există chiar
și în cazul în care nu l-a cunoscut la momentul
încheierii contractului (art. 1254 alin. 5 CC).

*Conținutul obligației de garantare a lip-
sei viciilor materiale și juridice a bunului dat în
locațiune.* Pentru a înțelege mai bine în ce con-
stă obligația de garantare a lipsei viciilor mate-
riale și juridice ale bunului, urmează să arătăm
în ce ar consta aceste vicii și în ce măsură ar pu-
tea locatorul să le înlătore. De fapt, legiuitorul a
avut grijă să stabilească expres prin conținutul
art. 1254 care ar fi standardul lipsei viciilor ma-
teriale și juridice ale bunului dat în locațiune.

Astfel, potrivit alin. 3, bunul este conside-

² Prejudiciul suferit prin neexecutarea obligației de pre-
dare a bunului în cadrul raportului de locațiune s-ar re-
feri la cheltuielile pe care locatarul urma să nu le suporte
dacă avea bunul în posesie și folosință (din această cau-
ză a achitat pentru prestarea unui serviciu de transport
comandat în pripă la un preț neavantajos; a închiriat o
cameră în hotel la un preț dublu în comparație cu cel ce
urma a fi plătit în condițiile transmiterii la timp a spațiului
locativ închiriat etc.).

the effects of non-performance and improper
performance separately, as well as different
sanctions for the two types of non-compliance
by the lessor.

*Non-performance of the obligation to
hand over* (refusal or abstention from hand-
ing over the property) could generate the fol-
lowing effects, sanctions (rights of the lessee),
made available to the lessee, from which he can
choose to apply one main one accompanied by
another complementary one that would con-
sist of repairing the damage², namely:

– Refusal to pay the rent until the time of
handing over the property;

– Forcing the lessor to hand over the
property, by resorting to the coercive force of
the state;

– Termination of the lease agreement;

In the case of improper performance (de-
layed handover of the property):

– To claim a reduction in the rent, pro-
portional to the duration for which he was de-
prived of the use of the property;

– Termination of the lease agreement.

**The obligation to guarantee the ab-
sence and removal of defects affecting the
use of the property**

The essential purpose for which the les-
sor has committed himself in the lease is to ex-
ercise free and unhindered use of the property,
both physically and legally. This obligation of
the lessor exists even if he was not aware of
it at the time of concluding the contract (art.
1254 para. 5 CC).

The content of the obligation to guaran-
tee the absence of material and legal defects of
the leased property. In order to better under-
stand what the obligation to guarantee the ab-
sence of material and legal defects of the prop-
erty consists of, we are going to show what
these defects would consist of and to what
extent the lessor could remove them. In fact,
the legislator took care to expressly establish
through the content of art. 1254 what would be

² The damage suffered by the failure to fulfill the obliga-
tion to hand over the property under the lease would re-
fer to the expenses that the tenant would not have had to
bear if he had the property in his possession and use, (for
this reason he paid for the provision of a hastily ordered
transport service at an unprofitable price; he rented a ho-
tel room at a double price compared to the one that would
have been paid under the conditions of the timely deliv-
ery of the rented housing space, etc.).



rat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. De asemenea, bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinței. În același timp, alin. 4 al normei avute în discuție se referă la standardul lipsei viciului material, fiind considerat îndeplinit atunci când nici un terț nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.

Notă: *Viciile nesemnificative nu se iau în considerare la exercitarea folosinței (art. 1255 alin. 1 fraza a III-a din Codul civil).*

Deci, obligațiile locatorului ar consta în intervenția sa imediată pentru înlăturarea oricărui viciu, iar în cazul în care nu-i reușește, să repare prejudiciul cauzat prin deranjul din partea altui locatar. Or, potrivit art. 1259 alin. 1 CC, locatorul este obligat să repare prejudiciul care rezultă din perturbarea de către un terț a folosirii bunului numai în cazul în care terțul este un locatar sau dacă locatorul i-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Pe lângă obligația de garantare contra viciilor de natură materială sau juridică, locatorul mai are și *obligația de a garanta locatarului lipsa tulburărilor din partea sa*. Prin urmare, pe timpul exercitării folosinței bunului de către locatar, locatorul este obligat să se abțină de la orice acțiuni ce ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința bunului. Aceasta ar consta în abținerea de la a intra în imobilul dat în locațiune, trecerea prin curtea casei, vizite și verificări inopinate, ridicarea sau depozitarea unor lucruri, etc. Bineînțeles, există și aici unele excepții, și anume cele impuse de garantarea unor drepturi ale locatorului pe timpul derulării raportului de locațiune. Or, potrivit art. 1268 al Codului civil, locatorul are dreptul să verifice bunul închiriat, să efectueze lucrări asupra lui și, în cazul imobilului, să-l prezinte eventualilor cumpărători sau locatari, fiind obligat să-și exercite aceste drepturi în mod rezonabil.

Efectele neexecutării obligației de garantare și înlăturare a viciilor pe timpul asigurării folosinței bunului

the standard of the absence of material and legal defects of the leased property.

Thus, according to para. 3, the property is considered free from any material defect when it has the agreed characteristics. Also, the property is free from material defects if it can be used according to the destination established in the contract, if no specific characteristics were agreed upon, or according to the usual destination of such goods if no use was agreed upon.

At the same time, para. 4 of the norm under discussion refers to the standard of lack of material defect, being considered fulfilled when no third party can capitalize on this property during the period for which the contract was concluded.

Note: Insignificant defects are not taken into account when exercising use (art. 1255 paragraph 1 sentence 3 of the Civil Code).

Therefore, the lessor's obligations would consist in his immediate intervention to remove any defect, and if he fails to do so, to repair the damage caused by the disturbance by another lessee. However, according to art. 1259 paragraph 1 CC, the lessor is obliged to repair the damage resulting from the disturbance by a third party of the use of the property only if the third party is a lessee or if the lessor has allowed the use of the property or access to it.

In addition to the obligation to guarantee against material or legal defects, the lessor also has the obligation to guarantee the tenant the absence of disturbances on his part or on his part. Therefore, during the exercise of the use of the property by the tenant, the lessor is obliged to refrain from any actions that would prevent, diminish or hinder the use of the property. This would consist of refraining from entering the leased property, passing through the yard of the house, unannounced visits and checks, lifting or storing things, etc. Of course, there are some exceptions here too, namely those imposed by the guarantee of certain rights of the lessor during the lease relationship. However, according to art. 1268 of the Civil Code, the lessor has the right to check the leased property, to carry out work on it and, in the case of real estate, to present it to potential buyers or tenants, being obliged to exercise these rights reasonably.

The effects of non-execution of the obligation to guarantee and remove defects during

În mod evident, imposibilitatea sau evitarea înlăturării viciilor ce stau în calea folosirii corespunzătoare și nederanjate a bunului pe durata raportului de locațiune generează anumite efecte juridice sub forma unor drepturi, pretenții ale locatarului ce s-ar referi la următoarele:

În cazul neînlăturării viciului:

- *Reducerea chiriei din cauza viciului bunului închiriat.* Dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului. Dreptul de a plăti o chirie redusă încețază când viciul este remediat (art. 1255 CC).

- O atenție specială în vederea garantării drepturilor locatarului în caz de vicii este acordată de către legiuitor cazurilor închirierii unei locuințe, menționând că: în cazul închirierii unei locuințe, convențiile prin care se derogă de la alin. 1 art. 1255 al CC, în defavoarea locatarului sunt nule.

- *Repararea prejudiciului cauzat de viciile bunului închiriat.* Dacă un viciu care diminuează folosința bunului există în momentul încheierii contractului sau apare ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul sau dacă acesta este în întârziere în privința obligației sale de a remedia bunul, locatarul poate cere, pe lângă pretențiile sale la o chirie redusă, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat (a se vedea art. 1255, art. 1267 CC).

Excepție: Dacă, la momentul încheierii contractului de locațiune, știa sau trebuia, în mod rezonabil, să știe despre viciul bunului și nu a formulat pretenții în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art.1255 și 1256 CC.

În cazul întârzierii înlăturării viciului:

- *Remediarea viciului de către locatar.* În cazul întârzierii locatorului, locatarul poate remedia el însuși viciul, cerând restituirea cheltuielilor utile (art. 1256 alin. 1 CC).

- *Repararea prejudiciului rezultat din întârziere.*

Obligația menținerii bunului în stare corespunzătoare întrebuințării conform destinației

Locatorul, pe lângă obligația de a preda bunul locatarului într-o stare corespunzătoare

the period of ensuring the use of the property

Obviously, the impossibility or avoidance of removing defects that stand in the way of the proper and undisturbed use of the property during the lease period generates certain legal effects in the form of rights, claims of the lessee that would refer to the following:

In case of failure to remove the defect:

- Reduction of the rent due to the defect of the leased property. If the property is affected by a defect, the tenant is released from paying a part of the rent proportional to the decrease in the use of the property. The right to pay a reduced rent ceases when the defect is remedied (art. 1255 CC).

- Special attention in guaranteeing the rights of the tenant in case of defects is given by the legislator to cases of renting a dwelling, mentioning that: in the case of renting a dwelling, the agreements derogating from paragraph 1 of art. 1255 of the CC, to the detriment of the tenant, are null and void.

- Repair of the damage caused by the defects of the leased property. If a defect that reduces the use of the property exists at the time of conclusion of the contract or arises subsequently due to a cause for which the lessor is liable or if the lessor is in delay with regard to his obligation to remedy the property, the lessee may, in addition to his claims for a reduced rent, claim compensation for the damage caused (see art. 1255, art. 1267 CC).

Exception: If, at the time of conclusion of the lease agreement, he knew or should reasonably have known about the defect in the property and did not make claims in connection with this fact, the lessee will not benefit from the rights provided for in art. 1255 and 1256 CC.

In the event of delay in removing the defect:

- Remedy of the defect by the lessee. In the event of delay by the lessor, the lessee may remedy the defect himself, claiming reimbursement of the useful expenses (art. 1256 para. 1 CC).

- Repair of damage resulting from the delay.

Obligation to maintain the property in a condition suitable for use according to its intended purpose

The lessor, in addition to the obligation to hand over the property to the lessee in a con-



re destinației sale, are obligația de a menține această stare pe toată durata executării contractului (art. 1254 alin. 1 CC). Aici ne referim, în concret, la starea funcțională, conformă destinației bunului, a integrității sale fizice potrivit parametrilor și standardelor de utilizare, nu și la starea lui estetică, cosmetică ce urmează a fi întreținută de către locatar și care constă în reparații curente.

Astfel, în temeiul art. 1274 al Codului civil, locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel, iar potrivit art. 1274 alin. 4 CC, reparația capitală presupune toate intervențiile necesare pentru îndeplinirea obligației locatorului de menținere a stării corespunzătoare a bunului, cu excepția reparațiilor curente. Reparațiile capitale, sau cum mai sunt numite în literatura de specialitate, reparațiile majore, presupun intervenții la structura bunului în vederea menținerii rezistenței lui (reparația acoperișului; în cazul defectării telefonului, defectării motorului sau cutiei de viteză a unui automobil dat în locațiune etc.), fără de care bunul ar deveni inapt pentru folosire în cadrul locațiunii.

În concret, după cum se exprimă legiuitorul prin conținutul art. 1274 alin. 5 al Codului civil, în orice caz, locatorul va fi trebui să efectueze reparațiile necesare pentru a înlătura prejudiciul adus bunului închiriat de un eveniment în afara controlului locatarului sau al persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el. În rest, reparațiile curente, de mică valoare (schimbarea unei prize, reparații cosmetice, de amenajare etc.) nu intră în obligația locatorului, dar de fapt nici a locatarului (dacă nu va dori, nu va efectua reparațiile mici, respectiv nu va folosi bunul sau îl va folosi în starea funcțională în care se află), acesta nu poate fi impus în a le efectueze, decât atunci când va întoarce bunul locatorului.

De asemenea, în sarcina locatorului nu intră reparațiile de înlăturare a uzurii bunului. Or, art. 1274 alin. 6 din Codul civil prevede excepția de la obligația efectuării reparațiilor de către locator, menționând că locatorul nu este obligat să efectueze reparațiile necesare doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului. De cealaltă parte, nici locatarul nu

condiție suitable for its intended purpose, also has the obligation to maintain this condition throughout the duration of the contract (art. 1254 paragraph 1 CC). Here we refer, specifically, to the functional condition, in accordance with the intended purpose of the property, its physical integrity according to the parameters and standards of use, not to its aesthetic, cosmetic condition that is to be maintained by the lessee and which consists of current repairs.

Thus, under art. 1274 of the Civil Code, the lessor is obliged to carry out major repairs of the leased property unless the law or the contract provides otherwise, and according to art. 1274 paragraph 4 CC, major repairs involve all the interventions necessary to fulfill the lessor's obligation to maintain the property in a condition suitable for its intended purpose, with the exception of current repairs.

So, capital repairs, or as they are also called in the specialized literature, major repairs, involve interventions in the structure of the asset in order to maintain its resistance (repair of the roof, failure of a telephone, failure of the engine or gearbox of a leased car, etc.), without which the asset would become unfit for use within the lease.

Specifically, as expressed by the legislator through the content of art. 1274 paragraph 5 of the Civil Code, in any case, the lessor will be required to carry out the necessary repairs to remove the damage caused to the leased property by an event beyond the control of the lessee or the persons to whom he has allowed the use of the property or access to it.

Otherwise, current, small-value repairs (changing a socket, cosmetic repairs, renovations, etc.) are not the obligation of the lessor, but in fact neither of the lessee (if he does not want to carry out the small repairs, respectively will not use the property or will use it in the functional state in which it is), he cannot be forced to carry them out, except when he returns the property to the lessor.

Also, the lessor is not responsible for repairs to remove wear and tear on the property. Or, art. 1274 paragraph 6 of the Civil Code, provides for the exception to the obligation to carry out repairs by the lessor, stating that the lessor is not obliged to carry out the necessary repairs only to remove the effects of normal wear and tear of the property. On the other hand, the lessee is not liable for normal wear

poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat dacă acesta a fost folosit potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului. Uzura normală presupune semnele obișnuite și inevitabile ale unei folosințe prudente însoțite de întreținere corespunzătoare (art. 1265 CC). Mai urmează aici să amintim că lucrările de remediere a bunului distrus prin fapta locatarului nu pot fi puse în sarcina locatorului, ci vor fi realizate de către locatar pe cont propriu, deoarece această situație intră în sfera răspunderii civile delictuale [4, p. 173].

Ordinea și regulile executării obligației de realizare a reparațiilor capitale

În frecvente cazuri, litigiile apar între locator și locatar, legate de efectuarea reparațiilor capitale, din cauza faptului că legea civilă nu reglementează expres ordinea și regulile de înștiințare despre necesitatea efectuării acestora, așa cum o face, spre exemplu legislația altor state³, dar și de faptul că nici părțile nu au prevăzut aceasta în contract. Legislația noastră sugerează obligația locatorului de a înștiința pe locatar despre necesitatea efectuării reparațiilor, prin textul art. 1275 alin. 1 CC, potrivit căruia *locatarul este obligat să informeze locatorul 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. În privința termenului de informare a locatorului, legiuitorul stabilește prin conținutul alin. 2 al aceleiași norme, un termen rezonabil. Despre ordinea efectuării acestor reparații, legea nu ne oferă detalii, decât doar menționând la art. 1274 alin. 2 CC, *că reparația capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă*.

Însă ar fi necesar să se cunoască, cu excepția cazului când părțile au prevăzut expres în contract, ordinea intervenției locatorului pentru efectuarea reparațiilor, și anume: care este termenul efectuării reparațiilor; în ce perioadă a zilei sau săptămânii locatorul poa-

and tear of the leased property if it has been used for its intended purpose and in accordance with the terms of the contract. Normal wear and tear implies the usual and inevitable signs of prudent use accompanied by appropriate maintenance (art. 1265 CC).

It should also be noted here that the work to repair the property destroyed by the lessor's actions cannot be placed on the lessor, but will be carried out by the lessee on his own account, since this situation falls within the scope of tortious civil liability [4, p. 173].

The order and rules of execution of the obligation to carry out capital repairs

In frequent cases, disputes arise between the lessor and the lessee, related to the performance of capital repairs, due to the fact that the civil law does not expressly regulate the order and rules of notification about the need to carry them out, as does, for example, the legislation of other states³, but also due to the fact that neither the parties have provided for this in the contract.

What is true, our legislation suggests the obligation of the lessee to notify the lessor about the need to carry out repairs, through the text of art. 1275 paragraph. 1 CC, according to which the lessee is obliged to inform the lessor about the damage to the leased property or the existence of any danger, about any right or claim of a third party, if these circumstances require the intervention or defense of the lessor. Regarding the term of notification of the lessor, the legislator establishes, through the content of paragraph. 2 of the same norm, a reasonable term.

The law does not provide us with details about the order in which these repairs are carried out, except for mentioning in Art. 1274, paragraph 2 of the Civil Code that major repairs are carried out within the term established in the contract or when it arises from a pressing necessity.

However, it would be necessary to know, unless the parties have expressly provided in the contract, the order of the landlord's intervention to carry out the repairs, namely: what is the deadline for carrying out the repairs; at what time of the day or week the landlord can

³ Potrivit art. 1801 din Codul civil al României, locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricărui alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

³ According to art. 1801 of the Romanian Civil Code, the tenant is obliged, under penalty of paying damages and bearing any other expenses, to immediately notify the landlord of the need to carry out repairs that are the responsibility of the latter.



te efectua reparații; poate cere locatarul o reducere a chiriei pentru deranjarea folosinței bunului cu ocazia reparării lui etc. În legislația altor state găsim prevederi ce ar veni în apărarea interesului locatarului pe timpul executării de către locator a obligației de efectuare a reparațiilor capitale. Anume, potrivit art. 1803 al Codului civil român, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

Soluția în cazul neexecutării de către locator a obligației de menținere a bunului în starea corespunzătoare destinației sale

Unica soluție pe care o poate oferi legiuitorul la cazul în care locatorul nu efectuează reparațiile capitale, este cea prin care locatarul să fie în drept a le realiza singur. Or, potrivit art. 1274 alin. 3 CC, nerespectarea de către locator a obligației de reparare capitală a bunului acordă locatarului dreptul să o efectueze și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei.

Și în acest caz nu e prevăzut expres teameiul recurgerii locatarului la reparații capitale, întrebându-ne dacă poate interveni după termenul acordat locatorului sau dacă acesta nu le realizează corespunzător. Cert este faptul, că locatarul ar putea începe reparațiile și fără înștiințarea locatorului în cazul în care acesta nu este de găsit; va acționa astfel în teameiul normelor cu privire la regulile gestiunii de afaceri (art. 1966 CC), fiind înștiințat și după începerea reparațiilor. Spre exemplu, legiuitorul român prevede această posibilitate expres prin textul de la art. 1788 alin. 4 al Codului civil, potrivit căruia, în caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

De asemenea, drept sancțiune pentru locator și răsplată pentru locatar, legiuitorul român stabilește și posibilitatea locatarului de a încasa dobânzi la sumele cheltuite de acesta cu ocazia efectuării reparațiilor capitale ce erau în sarcina locatorului și care rămân a fi proprietatea lui. Un alt efect al nerespectării obligației de

carry out the repairs; can the tenant request a reduction in the rent for disturbing the use of the property during its repair, etc.

And again, in the legislation of other states we find provisions that would come to defend the tenant's interest during the execution by the landlord of the obligation to carry out major repairs. Namely, according to art. 1803 of the Romanian Civil Code, the tenant will bear the necessary restriction of the lease caused by these repairs. If, however, the repairs last more than 10 days, the lease price will be reduced proportionally to the time and the part of the property that the tenant was deprived of.

The solution in the event of the lessor's failure to perform the obligation to maintain the property in a condition appropriate to its intended purpose

The only solution that the legislator can offer in the event that the lessor does not perform the capital repairs is that by which the lessee is entitled to perform them himself. However, according to art. 1274 paragraph 3 of the Civil Code, the lessor's failure to comply with the obligation to perform capital repairs of the property grants the lessee the right to perform it and to pass the capital repair expenses on to the rent.

And in this case, the grounds for the lessee's recourse to capital repairs are not expressly provided, asking us whether he can intervene after the deadline granted to the lessor or if he does not perform them properly. It is certain that the lessee could start the repairs without notifying the lessor if he cannot be found, thus acting under the rules on business management rules (art. 1966 of the Civil Code), being notified even after the repairs have begun. For example, the Romanian legislator expressly provides for this possibility through the text of art. 1788 paragraph 4 of the Civil Code, according to which, in case of emergency, the tenant may notify the landlord even after the repairs have begun, with interest on the amounts advanced only running from the date of notification.

Also, as a sanction for the landlord and a reward for the tenant, the Romanian legislator also establishes the possibility for the tenant to collect interest on the amounts spent by him on the occasion of carrying out capital repairs that were the responsibility of the landlord and which remain his property.

Another effect of the landlord's failure to

efectuare a reparațiilor capitale de către locator ar fi cel al rezoluțiunii contractului pe temeiul neexecutării obligațiilor.

comply with the obligation to carry out capital repairs would be the termination of the contract on the grounds of non-performance of the obligations.

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 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. Moțiu F. Contracte speciale. Curs universitar. Ed. Universul juridic, București, 2020.
 5. Stănculescu L. Dreptul contractelor civile. Doctrină și jurisprudență. Ed. Hamangiu, București, 2017.
 6. Popa Ioan. Contracte civile. De la teorie la practică. Universul juridic, București, 2020.
 7. Mihai L., Popescu R. Tratat de drept civil. Contracte speciale. Ed. Universul Juridic, București, 2020.
-