

Prezentăm un singur model orientativ de cerere de chemare în judecată care poate fi adaptat la cele trei situații examineate, când se pune problema reintegrării, cât și la alte cazuri asemănătoare.

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subsemnatul(a),_, domiciliat(ă) în_, chem în judecată și personal

la interogatoriu pe pârâtul(a)_, domiciliat(ă) în_, pentru A FI REINTEGRAT(Ă) ÎN LOCUINȚA

pe care am ocupat-o până la data de_din care:

1. am fost alungat(ă) de pârât(ă);
2. am părăsit-o temporar pentru a da posibilitatea pârâtului(ei) să facă imobilului reparațiile necesare;
3. am fost evacuat(ă) în baza unei hotărâri judecătorești care a fost desființată.

De asemenea, cer obligarea pârâtului(ei) să-mi plătească cheltuielile de judecată pe care le voi face în acest proces.

Motivele acțiunii:

în fapt, pârâtul(a) mi-a închiriat imobilul situat în_, compus din_ ,

în care am locuit până la data de_când:

1. am fost alungat(ă) de pârât(ă) fără nici un drept. Folosind această cale violentă, pârâtul(ă) și-a încălcăt principala obligație de a-mi asigura pașnica folosință a lucrului închiriat. De aceea, vă rog să-mi admiteți acțiunea și să dispuneti reintegrarea mea în locuința din care am fost alungat, ceea ce înseamnă și restabilirea situației de fapt anterioară comiterii abuzului;
2. m-am mutat într-o altă locuință pentru a da posibilitate pârâtului(ei) în calitate de proprietar(ă), să facă imobilului reparațiile necesare, care reclamau urgență. Cu toate că repa-rațiile s-au terminat, pârâtul(a) refuză să-mi permită să intru în folosința bunului. De aceea, mă văd obligat(ă) să-l chem în judecată și vă rog să dispuneti reintegrarea mea în spațiul respectiv;
3. am fost evacuat(ă) în baza sentinței civile nr._, din_, pronunțată de _, hotărâre rămasă definitivă și investită cu formulă executorie.

Ulterior, prin decizia nr. _ din pronunțată de _, hotărârea respectivă

a fost desființată și, pe cale de consecință, au fost desființate de drept și actele de executare care au dus la evakuarea mea. Desființarea acestor acte nu echivalează însă cu restabilirea situației de fapt anterioară executării, iar hotărârea prin care s-a desființat titlul executoriu nu constituie, pentru mine, un nou titlu executoriu în temeiul căruia să pot cere repunerea mea în drepturile avute. De aceea, mă văd obligat să introduc această acțiune în vederea reintegrării mele în locuința din care am fost evacuat(ă).

în drept, îmi întemeiez acțiunea pe dispozițiile art. 1420 pct. 3 C. civ. și art. 311 C. proc. civ.

Înțeleg să dovedesc acțiunea cu proba cu acte, cu expertiză, cu cercetare locală și cu următorii martori:___.

Depun cererea în dublu exemplar, pentru a fi comunicată pârâtului(ei), copia contractului de închiriere, copiile hotărârilor judecătorești citate și timbru fiscal în valoare de _lei și timbrul judiciar în valoare de _lei.

Data depunerii __

Semnătura __

DOMNULUI PREȘEDINTE AL JUDECĂTORIEI__

Explicații teoretice

ACȚIUNI REZULTÂND DIN RAPORTURILE JURIDICE LOCATIVE

1. CONSIDERAȚII PREALABILE

În acest domeniu există încă numeroase și variate situații litigioase. Este vorba de o multitudine și complexitate de cauze care, în soluționarea lor, sunt, aproape în întregime, de competența instanțelor judecătorești. Enumerarea lor fiind practic imposibilă, ne vom limita la gruparea lor, ținând seama de anumite criterii.

1. Reglementarea RAPORTURILOM LOCATIVE. Raporturile locative sunt reglementate de Legea locuinței nr. 114 din 11 octombrie 1996 (publicată în M. of. nr. 254 din 21 octombrie 1996 și republicată în M. of. nr. 393 din 31 octombrie 1997, cu modificările și completările ulterioare), (ca normă specială) privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași și de Codul civil (ca normă generală).

Legea nr. 114/1996, prin art. 73 alin. 1 a abrogat Legea nr. 5/1973 cu excepția cap. 4 și a art. 63 cu referire la cap. IV din aceeași lege, exclusiv dispozițiile referitoare la suprafețele locative proprietate personală.

Fondul locativ la care nu se referă legea specială rămâne supus prevederilor privitoare la contractul de locație reglementat de dispozițiile art. 1416 și urm. C. civ.

2. COMPETENȚA INSTANȚELOR JUDECĂTOREȘTI. În principiu, toate litigiile privind contractul de locație se soluționează de către instanțele judecătorești, conform art. 61 Legea nr. 114/1996.

De competența instanțelor judecătorești sunt și litigiile ivite în cadrul raporturilor locative reglementate de Codul civil.

Cererea de chemare în judecată se adresează instanței de la domiciliul pârâtului (art. 5 C. proc. civ.), instanței locului prevăzut în contract pentru executare (art. 10 pct. 1 C. proc. civ.) sau instanței locului unde se află bunul imobil (art. 10 pct. 2 C. proc. civ.) reclamantul având alegerea între mai multe instanțe competente (art. 12 C. proc. civ.).

2. ACȚIUNI INTRODUSE DE LOCATAR

Raporturile locative dau naștere la drepturi și obligații reciproce între părțile contractante. Drepturile și obligațiile acestora sunt prevăzute de legislația locativă specială (art. 24, 28, 29 Legea nr. 114/1996), cât și de dispozițiile Codului civil (art. 1420-1425 și 1447-1449). Exercitarea abuzivă a unor drepturi, îndeplinirea defectuoasă sau neîndeplinirea unor obligații dau naștere la diverse îndatoriri între părțile contractante, devenind cauza litigiilor locative ivite între locatori și locatari.

Locatarul are dreptul să cheme în judecată pe locator ori de câte ori acesta din urmă nu-și respectă obligațiile ce-i revin și în felul acesta îi vatămă drepturile locative.

Principala obligație a locatorului este aceea de a sigura locatarului folosința pașnică, netulburată a locuinței. Este o obligație de a face, pentru respectarea căreia trebuie:

- a) să predea locatarului lucrul în aşa stare, încât să poată fi folosit (art. 1420 pct. 1, art. 1421 alin. 1 C. civ. și art. 28 lit. a din Legea nr. 114/1996);
- b) să întrețină lucrul în bună stare, pentru ca locatarul să se poată servi de el potrivit scopului pentru care l-a închiriat (art. 1420 pct. 2, art. 1421 alin. 2 C. civ. și art. 28 lit. c Legea nr. 114/1996);
- c) să asigure locatarului folosința pașnică a lucrului închiriat (art. 1420 pct. 3 C. civ.), obligație în virtutea căreia locatorul trebuie să se abțină de la orice fapt de natură să tulbure pe locatar în liniștita folosință a lucrului închiriat.

De asemenea, locatorul este obligat să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor provenite din partea unei terțe persoane (art. 1427 C. civ.) și pentru viciile ascunse ale lucrului închiriat (art. 1442 C. civ.).

Îndeplinirea necorespunzătoare, neîndeplinirea sau întârzierea în îndeplinirea unor obligații de către locator pot crea pentru locatar pericolul pierderii unui drept sau cauzarea unei pagube iminente. Pentru evitarea acestor consecințe, locatarul are dreptul să ceară instanței luarea unor măsuri pe calea acțiunii civile de drept comun și, în caz de urgență, pe cale de ordonanță președințială.

ACȚIUNEA DE REINTEGRARE

1. PRECIZĂRI. Vom examina cele trei cazuri în care poate fi folosită acțiunea de chemare în judecată pentru reintegrare.

1) Locatorul alungă pe locatar din imobil. Este vorba de fapta proprie a locatorului care izgonește pe locatar din imobilul pe care l-a închiriat, pentru diverse motive.

Suntem în prezență unui act abuziv, unei fapte samavolnice contrară regulilor de conviețuire, prin care se modifică situația de drept anterioară. Desigur, o asemenea cale violentă de fapt, prin care se încalcă principala obligație a locatorului de a asigura locatarului pașnică folosință a lucrului închiriat, trebuie reprimată cu fermitate și promptitudine. În acest scop, practica judiciară recunoaște locatarului dreptul de a cere reintegrarea sa și pe calea ordonanței președințiale și în acest fel se realizează și restabilirea situației de fapt anterioară săvârșirii actului abuziv, cerințele prevăzute de art. 581 C. proc. civ. fiind îndeplinite. Judecând asemenea litigii, instanța trebuie să examineze existența actului abuziv, samavolnic, care a schimbat situația de fapt anterioară și, reținându-1, să oblige pe locator să permită locatarului să folosească lucrul închiriat, rezultatul fiind restabilirea situației de fapt existentă anterior comiterii actului abuziv de către locator.

2) Locatarului i se interzice revenirea în imobil. Este un caz pe care îl întâlnim frecvent în practica instanțelor și se datorează faptului că locatarul părăsește temporar locuința pentru a da posibilitatea locatorului să facă imobilului reparațiile necesare care reclamă urgență. El înceleze urgența efectuării unor reparații și, din proprie inițiativă, părăsește temporar lucrul închiriat sau poate suferi o restrângere a spațiului. În caz de refuz, când totuși anumite reparații se impun de urgență, iar efectuarea lor nu este posibilă prin restrângerea spațiului, practica judiciară a decis că se poate dispune evacuarea lui temporară cu obligația de a i se pune la dispoziție o altă locuință pentru perioada cât durează reparațiile. În nici un caz locatarul nu poate fi evacuat definitiv, întrucât, potrivit art. 1425 C. civ., în cazul de față numai el poate opta pentru rezilierea contractului.

3) Locatarul este evacuat în baza unui titlu executoriu anulat ulterior.

Aceasta constituie o altă cauză care face ca locatarul să piardă folosința lucrului închiriat, total sau parțial, pentru că împotriva lui se obține o hotărâre de evacuare care se și execută. Este vorba de restabilirea situației de fapt anterioare unei executări, făcută în baza unui titlu executoriu desființat ulterior, problemă care, deși se ridică frecvent în practica judiciară, nu este reglementată de [Codul de procedură civilă](#). Acest cod, prin dispozițiile art. 311, reglementează numai situația actelor de evacuare efectuate în temeiul unui titlu executoriu desființat ulterior. Potrivit acestui text, când este vorba de hotărâri judecătorești casate după executarea lor, actele de executare sau de asigurare făcute în baza unor asemenea hotărâri sunt desființate de drept. Textul, deși se referă numai la hotărârile judecătorești, este aplicabil, fără îndoială, și actelor de executare făcute în baza celorlalte acte considerate de lege titluri executorii, cu unele excepții.

2. CEREREA de CHEMARE ÎN JUDECATĂ. Se adresează judecătoriei în a cărei rază teritorială se află imobilul, se depune în dublu exemplar și se timbrează cu timbru fiscal și timbru judiciar.

Obiectul cererii trebuie bine precizat, iar dovada se poate face prin orice mijloc de probă admis de lege: interogatoriul părătului, proba cu expertiză, acte și martori.