

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subsemnatul(a)_, domiciliat(ă) în_, chem în judecată și personal la interogatoriu pe pârâtul(a)_
domiciliat(ă) în_, pentru ca în contradictoriu să se

STABILEASCĂ STAREA ÎN CARE SE GĂSEȘTE IMOBILUL ÎN CARE LOCUIESC,

iar pârâtul(a) să fie obligat să execute lucrările necesare și urgente, iar în caz de refuz să fiu autorizat să le execut eu pe cheltuiala lui (ei).

De asemenea, cer obligarea pârâtului(ei) la plata cheltuielilor de judecată pe care le voi face cu acest proces.

Motivele acțiunii: în fapt, locuiesc împreună cu familia în imobilul închiriat de la pârât(ă). Potrivit art. 1420 alin. 2 C. civ. și art. 28 din Legea nr. 114/1996, pârâtul(a) are obligația să întrețină locul închiriat în bună stare pentru ca să poată fi întrebuințat în vederea scopului pentru care l-a închiriat. Cu toate că din cauza vechimii există riscul ca anumite ziduri să se prăbușească, iar prin acoperișul clădirii și apoi prin tavane pătrunde apa etc., pârâtul refuză să ia măsuri de reparație. Pentru că efectuarea lucrărilor de reparații a imobilului se impune cu necesitate, vă rog să constatați această stare de fapt, să-l obligați pe pârât(ă) să execute lucrările necesare, iar în caz de refuz să fiu autorizat să le execut eu pe cheltuiala lui (ei).

În drept, îmi întemeiez acțiunea pe dispozițiile art. 111 C. proc. civ., art. 1420 alin 1 C. civ. și art. 28 din Legea nr. 114/1996.

Înțeleg să dovedesc acțiunea cu cercetarea la fața locului, pe care urmează s-

o efectueze instanța, cu expertiză tehnică și cu martori.

Depun prezenta cerere în dublu exemplar, unul pentru a fi comunicat pârătu-lui(ei), 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 judecătoarești. 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 judecătoarești, conform art. 61 Legea nr. 114/1996.

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

Cererea de chemare în judecată se adresează instanței de la domiciliul părătului (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. ACTIUNI 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 tulbere pe locatar în liniaștita 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.

ACTIUNEA ÎN CONSTATAREA STĂRII LUCRULUI ÎNCHIRIAT

1. PRECIZĂRI. Prima obligație a locatorului este aceea de a preda locatarului lucrul închiriat în aşa stare încât acesta să poată fi întrebuințat. În tot cursul locației, locatorului îi revine obligația să efectueze toate reparațiile necesare care cad în sarcina sa încât locatarul să poată folosi lucrul în scopul pentru care l-a

închiriat. Neîndeplinirea acestor obligații dă dreptul locatarului să se adreseze instanței judecătoarești pentru a constata starea în care se află lucrul închiriat și, eventual, să fie luate măsuri încât să se poată folosi de el.

Locatarul poate cere instanței să se facă constatarea lucrului închiriat atât în momentul predării-primirii, cât și în tot cursul locațiunii.

2. Constatarea stării lucrului închiriat cu ocazia PREDĂRII-PRIMIRII SALE. Starea în care se predau locuințele supuse reglementării prin dispozițiile Legii nr. 114/1996, până ce Guvernul nu aprobă normele metodologice de aplicare a acesteia, va trebui constatată prin proces-verbal, care să facă parte integrantă din contract. Această obligație nu există când e vorba de închirieri care nu sunt supuse prevederilor legii speciale, ci Codului civil.

Cu prilejul primirii lucrului închiriat sau îndată după efectuarea acestei operațiuni este posibil ca locatarul să constate că, datorită unor lucrări neterminate sau rău executate, nu poate fi folosit bunul. Despre această situație este obligat să înștiințeze pe locator și să-i pretindă să ia măsurile ce se impun pentru ca lucrul închiriat să poată fi întrebuințat potrivit destinației pe care o are. Când locatorul refuză să-și îndeplinească această îndatorire se naște un litigiu pentru a cărui rezolvare locatarul trebuie să se adreseze instanței de judecată.

Cu prilejul judecării cauzei, instanța poate numi un expert care să constate că lucrările trebuie terminate sau refăcute și, eventual, valoarea lor, pentru ca lucrul închiriat să poată fi întrebuințat.

3. Constatarea stării lucrului închiriat în tot cursul locațiunii. Potrivit art. 28 din Legea nr. 114/1996, proprietarul este obligat la repararea și înlocuirea tuturor elementelor de construcții și instalații din exteriorul clădirii și al anexelor ei, a elementelor de instalații interne aferente clădirii și anexelor ei, a elementelor de instalații aferente clădirii - ascensor, hidrofor, instalație de încălzire centrală și preparare a apei calde, puncte termice, crematorii, precum și efectuarea transformărilor instalațiilor de ardere ca urmare a schimbării combustibilului.

Potrivit art. 30 din Legea nr. 114/1996, în cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea clădirii închiriate, lucrările necesare pot fi efectuate de chiriași, în contul proprietarului.

Într-o astfel de situație, locatarul își va putea recupera cheltuielile efectuate prin reținerea contravalorii lor din chirie.

Textul art. 28 din Legea nr. 114/1996 fiind de aplicare generală, el este aplicabil și contractului de locație reglementat de Codul civil.

4. CEREREA DE CHEMARE ÎN JUDECATĂ. Calitatea de pârât o are locatorul, pentru că în contradictoriu cu el să se constate în ce stare se află lucrul închiriat, ce lucrări trebuie efectuate pentru a fi obligat să le execute, iar în caz contrar să fie autorizat reclamantul să le execute pe cheltuiala pârâtului.

In dovedirea acțiunii se poate cere proba cu expertiză tehnică, cercetare locală, martori, probe specifice acestor acțiuni.

Cererea se adresează instanței în circumscriptia căreia se află situat imobilul și se timbrează cu timbru fiscal și judiciar.

[LegeAZ.net](#)