

DOMNULE PREȘEDINTE,

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

interogatoriu pe pârâtul(a)_, domiciliat(ă) în_, pentru ca prin hotărârea ce o veți pronunța:

1) Să-l(o) obligați să-mi deschue cele două uși de la intrare în locuința mea, să-mi permită să folosesc baia, W.C.-ul, magazia și spălătoria comună și să stabiliți, totodată cheltuielile de judecată pe care le voi face cu judecarea acestui proces;

2) Să-mi permită să folosesc holul ca loc de trecere pentru a intra în locuința mea și să-l (o) obligați la cheltuieli de judecată pe care le voi face în acest proces;

3) Să stabiliți modalitatea practică de folosire a holului, a camerei de trecere, dependințelor și grădinii comune, precum și cheltuielile de judecată pe care le voi face în acest proces.

Motivele acțiunii:

În fapt,

1) Locuiesc în apartamentul închiriat de pârât(ă) și acesta (aceasta), în lipsa mea, a încuiat cele două uși de la intrarea în apartament, iar de mai mult timp mi-a interzis accesul la baie, W. C., magazie și spălătorie, care sunt în folosința noastră comună.

Vă rog să constatați că este vorba de acte abuzive prin care sunt împiedicat să folosesc lucrul închiriat și să-l (o) obligați pe pârât(ă) să deschue cele două uși și să-mi permită să folosesc în comun cu el (ea) dependințele arătate mai sus;

2) locuiesc în două camere care mi-au fost închiriate de pârât(ă), iar accesul în acest spațiu se poate face numai trecând printr-un hol pe care pârâtul(a) l-a închis. Scopul acestui act abuziv este ca eu să părăsesc locuința.

Este adevărat că holul nu este trecut în contractul de închiriere, mențiune care nu era necesară pentru că prin natura sa este destinat să folosească ca loc de acces la spațiul care mi-a fost închiriat.

De aceea, vă rog să-l (o) obligați pe pârât(ă) să deschue ușile de la intrarea și de la ieșirea din hol și să-mi permită să-l folosesc în continuare ca loc de trecere spre locuința mea, respectând astfel destinația pe care holul o are prin natura lui;

3) locuiesc în două camere care mi-au fost închiriate de pârât(ă). În contract nu s-a stipulat expres dreptul meu de a folosi în comun cu pârâtul(a) holul de la intrare, veranda bucătăria, camera, debaraua, baia, W.C.-ul, spălătoria, uscătoria, terasa acoperită, boxe de la subsol, pivnița etc., precum și grădina. Pentru că acestea constituie un accesoriu a suprafeței locuibile, nu pot să fie folosite exclusiv de pârât(ă). Deoarece în fapt folosirea lor este posibilă și de către mine, vă rog ca, prin hotărârea judecătorească pe care o veți pronunța, să stabiliți modalitatea practică de folosire a lor în comun.

În drept, îmi întemeiez acțiunea pe dispozițiile art. 1420 pct. 3, art. 1424 C. civ și art. 50 din Legea nr. 114/1996.

În dovedirea acțiunii înțeleg să mă folosesc de proba cu acte, cu expertiza tehnică, cercetare locală și de următorii martori: _.

Depun prezenta cerere în dublu exemplar, copia contractului de închiriere și timbru fiscal 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 RAPORTURILOR 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 locațiune reglementat de dispozițiile art. 1416 și urm. C. civ.

2. COMPETENȚA INSTANȚELOR JUDECĂTOREȘTI. În principiu, toate litigiile privind contractul de locațiune 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). Exercițarea 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 așa 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 PENTRU ASIGURAREA FOLOSINȚEI PAȘNICE A LUCRULUI ÎNCHIRIAT

1. **PRECIZĂRI.** Cea mai importantă obligație a locatorului este aceea de a asigura locatarului folosința pașnică a lucrului închiriat. În acest scop, el este dator să se abțină de la orice fapt personal care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului. Mai este dator să garanteze pe locatar împotriva oricăror tulburări de drept ale folosinței lucrului închiriat ce provin din partea unui terț.

Potrivit art. 1424 C. civ., locatorul nu poate în cursul locațiunii să schimbe forma lucrului închiriat, fie direct, fie prin modificări sau adăugiri, fie indirect prin schimbarea destinației, iar art. 26 din Legea nr. 114/1996 prevede: "chiriașul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar.

Neîndeplinirea de către locator a obligației de a se abține de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului, poate genera multiple și variate neînțelegeri. Cele mai numeroase sunt cele privitoare la folosirea părților comune ale locuințelor și a accesoriilor acestora.

În continuare ne vom referi, succint, la trei situații ce pot genera litigii locative

1) **Interzicerea actelor abuzive.** Locatorului îi sunt interzise actele abuzive prin care împiedică pe locatar să folosească curtea, ascensorul, holul comun, scara de serviciu, pivnița, baia, magazia de depozitat lemne, o sursă de apă, de energie electrică etc. Săvârșirea unor astfel de acte, prin care se încalcă obligația de a asigura locatarului folosința pașnică a lucrului închiriat, deschide acestuia calea acțiunii civile în cadrul căreia poate cere desființarea sau interzicerea actelor abuzive și restabilirea situației de fapt anterioare.

Cu ocazia judecării unui asemenea litigiu, locatorul poate formula anumite apărări. El poate pretinde că în contractul de închiriere există o clauză expresă care justifică fapta sa, iar instanța este obligată să examineze asemenea apărări și, în acest scop, trebuie să aibă ca o conduită generală de apreciere clauzele contractului de închiriere.

Contractul poate conține o clauză expresă privitoare la folosința în comun a holului, a unor dependințe, curților și grădinilor aferente lucrului închiriat și pe care locatorul nu o respectă. El poate interzice

locatarului întrebuințarea totală sau parțială a bunului aflat în folosință comună sau poate schimba destinația lui. În acest sens, s-a decis că instanța are datoria să oblige pe locator să respecte clauza contractuală încălcată, prin aceasta obligându-l să respecte dreptul locatarului asupra folosinței în comun a bunului, să respecte destinația inițială a acestuia.

2) Respectarea destinației bunului prin natura lui Există situații când anumite holuri, dependințe, curtea sau grădina aferentă lucrului închiriat, prin natura lor, sunt destinate folosinței în comun a părților, fără ca în contract să existe o asemenea mențiune. Lipsa stipulării exprese a dreptului de a întrebuința în comun asemenea bunuri se poate datora fie faptului că părțile au socotit inutilă o atare precizare, fie omisiunii.

3) Stabilirea modalității practice de folosire a holurilor, camerelor de trecere, dependințelor și grădinilor comune. În cazul în care un apartament este închiriat mai multor familii pe baza unor contracte de închiriere separate, avându-se în vedere că holurile, camerele de trecere și dependințele constituie un accesoriu al suprafeței locuibile, ele nu trebuie să aparțină, în principiu, exclusiv unui singur locatar, în cazul în care accesul la ele este posibil și necesar și celorlalți colocatari. Din acest fapt decurge consecința că, spre deosebire de regimul suprafeței locuibile, primul locatar principal, căruia i-au fost închiriate holurile, camerele de trecere sau dependințele, nu poate invoca un drept de exclusivitate asupra lor. De aceea, ținând seama de situația de fapt, locatorul este oricând îndreptățit să închirieze și altui locatar folosința unora sau tuturor holurilor, camerelor de trecere și dependințelor dacă utilizarea lor comună se impune.

S-a decis că instanțele judecătorești sunt competente să verifice, la cerere, dacă folosirea holurilor, camerelor de trecere și dependințelor de către toți colocatarii este posibilă în fapt și dacă nu cumva prin lărgirea dreptului de acces la ele s-ar aduce o gravă stânjenire folosinței exercitate de locatarii cărora le-au fost închiriate anterior.

Nu există nici o dispoziție legală care să interzică locatarilor dreptul de a stabili, prin înțelegere directă, modalitatea folosirii în comun a holurilor, camerelor de trecere și dependințelor ce le-au fost închiriate pentru a preveni sau a face să înceteze greutatea și neînțelegerile ce ar rezulta din conlocuirea în același apartament. De aceea, îi este îngăduit unui locatar principal să renunțe la o dependință, hol sau cameră de trecere pentru a i se recunoaște de către colocatarul său dreptul de a folosi exclusiv un alt hol, cameră de trecere sau dependință sau să stabilească împreună alte modalități practice de folosire a holurilor, camerelor de trecere sau dependințelor comune, fără ca astfel de convenții să ducă la modificarea structurală a imobilului.

2. SESIZAREA INSTANȚEI. Investirea instanței de judecată se face prin cererea de chemare în judecată formulată de locatar împotriva locatorului.

Cererea de chemare în judecată trebuie să cuprindă elementele prevăzute de art. 112 C. proc. civ.

Locatarul are obligația să-și precizeze obiectul acțiunii care poate consta în interzicerea unor acte abuzive comise de locator sau în stabilirea unei modalități practice de folosire în comun a holurilor, camerelor de trecere, dependințelor și grădinilor comune, măsură al cărei scop este acela de a i se asigura folosința pașnică a lucrului închiriat.

Cererea se adresează judecătoriei în a cărei rază teritorială se află bunul imobil și se depune în două

exemplare, timbrată cu timbru fiscal și timbru judiciar.

LegeAZ.net