

Cuprins

Capitolul I. Contractul de locațiune	1
<i>Secțiunea 1. Noțiunea, condițiile de validitate, proba, obiectul contractului de locațiune</i>	<i>1</i>
1. Existența contractului. Calitatea de proprietar a locatorului. Nerelevanță	1
2. Lipsa calității de proprietar a locatorului. Problema cauzei ilicite	4
3. Calitate procesuală activă. Evacuare. Lipsa raporturilor locative și a calității de proprietar a reclamantului	6
4. Contract de locațiune încheiat verbal. Lipsa dovezilor privind începerea executării. Probă cu martori. Inadmisibilitate. Neacordarea penalităților de întârziere	9
5. Lipsa înscrisului constatator. Proba contractului	15
6. Bun afectat de o servitute de interes public. Cerere de obligare la încheierea unui contract de închiriere privind terenul afectat rețelei electrice. Netemeinicie în lipsa acordului părților	17
7. Valoarea chiriei. Invocarea caracterului fictiv sau derizoriu. Condiții	20
<i>Secțiunea a 2-a. Obligațiile locatorului</i>	<i>25</i>
8. Predarea bunului în starea în care să poată fi întrebuințat. Excepția de neexecutare a contractului	25
9. Interpretarea clauzelor contractuale. Plata cheltuielilor efectuate pentru predarea bunului în stare de funcționare	29
10. Reparații efectuate fără acordul locatorului. Caracter urgent. Obligația locatorului de plată a contravalorii lucrărilor. Drept de retenție	39
11. Interdicție expresă a executării oricăror modificări ale spațiului închiriat. Cerere de obligare la plata contravalorii lucrărilor efectuate. Invocarea acordului locatorului	43

XII Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza

12. Sistarea alimentării cu energie electrică. Obligația locatorului de a asigura folosința corespunzătoare a imobilului. Ordonanță președințială _____	45
13. Schimbarea destinației bunului închiriat de către locator. Încălcarea drepturilor locative ale chiriașului. Fraudă la lege. Sancțiunea aplicabilă _____	49
14. Lucrări efectuate la spațiul închiriat. Natură. Posibilitatea recuperării lor la încetarea locațiunii _____	51
15. Garanție de bună execuție. Menținerea lucrului în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat. Interpretarea convenției _____	53
16. Lucrări necesare pentru aducerea bunului în stare corespunzătoare pentru a fi folosit conform destinației. Efectuarea lor de către chiriaș. Drept de retenție _____	57
17. Lucrări care au sporit valoarea imobilului. Obligația locatorului de desdăunare _____	59
18. Spațiu având altă destinație decât aceea de locuință. Cerere de obligare a locatorului la reînnoirea contractului. Clauză expresă în acest sens _____	64
<i>Secțiunea a 3-a. Obligațiile locatorului _____</i>	<i>68</i>
19. Neplata chiriei. Compensarea cu investițiile efectuate de chiriaș. Natura îmbunătățirilor. Drept de retenție. Condiții _____	68
20. Neachitarea chiriei. Cerere de renegociere neacceptată de locator. Modificarea unilaterală a convenției. Inadmisibilitate _____	70
21. Plata chiriei determinate în raport de tariful practicat de locator. Clauză valabilă. Acordul de voință al părților _____	71
22. Acțiune pentru plata chiriei. Invocarea părăsirii spațiului închiriat de către locator. Nedenunțarea contractului _____	76
23. Obligația de plată a chiriei. Executarea în timpul procesului. Interpretarea convenției _____	79
24. Neplata chiriei. Garanție de bună execuție. Nerestituire _____	82
25. Modificări constructive. Schimbarea destinației imobilului închiriat. Sancțiune _____	84

<i>Secțiunea a 4-a. Încetarea locațiunii</i>	86
§ 1. Expirarea termenului. Tacita relocațiune	86
26. Stabilirea duratei locațiunii. Anunțarea concediului	86
27. Împlinirea termenului. Încetare de drept a contractului	88
28. Încetarea locațiunii prin ajungere la termen. Evacuarea locatarului. Invocarea unui drept de retenție. Condiții	89
29. Tacita relocațiune. Anunțarea concediului prin scoaterea imobilului la licitație publică	92
30. Lipsa concediului. Tacita relocațiune	94
31. Tacita relocațiune. Efecte asupra clauzei penale	96
32. Reziliere contract. Folosire ulterioară a spațiului. Tacita relocațiune. Despăgubiri	98
33. Clauză privind actualizarea chiriei în raport de rata inflației. Consecințele tacitei relocațiuni	99
34. Tacita relocațiune. Condiții în care operează. Cuantumul chiriei. Majorări de întârziere	100
35. Pact comisoriu de gradul IV. Rezilierea contractului. Neîndeplinirea cerințelor pentru tacita relocațiune	103
§ 2. Denunțarea unilaterală	105
36. Denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului. Daune-interese pretinse de către locatar	105
§ 3. Înstrăinarea lucrului prin acte între vii	106
37. Obligația noului proprietar de a respecta locațiunea anterioară. Cerințe. Încetarea contractului prin ajungere la termen	106
38. Înstrăinarea imobilului. Restituirea garanției plătite de locatar. Îmbogățire fără just temeii. Condiții	109
§ 4. Rezilierea contractului	118
39. Nerespectarea unei îndatoriri contractuale. Motive de reziliere. Acțiune în nulitatea contractului. Clauză contractuală contrară legii	118
40. Nestabilirea valorii chiriei prin contract. Hotărâre a Consiliului local	121
41. Refuz de renegociere a chiriei. Consecințe. Intervenția instanței. Limite	124
42. Hotărâre a consiliului local. Reziliere unilaterală. Inadmisibilitate	127

XIV Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza

43. Intervenția rezilierii. Folosirea în continuare a spațiului. Contravaloarea lipsei de folosință. Penalități de întârziere. Lipsa unei clauze exprese	128
44. Contract de locațiune privind un teren. Desființarea construcției edificate fără consimțământul locatarului. Rezilierea convenției și evacuarea locatarului. Dovada plății chiriei	130
45. Clauză privind executarea unor lucrări pe terenul închiriat. Nerespectare. Intervenția rezilierii	137
46. Pact comisoriu. Invocare și interpretare	140
47. Acțiune în reziliere. Pact comisoriu. Plata debitului pe parcursul procesului. Limitele intervenției instanței	141
<i>Secțiunea a 5-a. Soluționarea litigiilor locative. Aspecte procedurale</i>	<i>143</i>
48. Comercianți. Natura convenției de locațiune încheiate	143
49. Spațiu închiriat de Consiliul General al Municipiului București – Administrația Fondului Imobiliar. Natura juridică a litigiului. Obligarea la plata chiriei și solicitarea rezilierii contractului de locațiune. Inexistența unui raport de accesorialitate între cele două capete de cerere	145
Capitolul al II-lea. Închirierea locuințelor	154
<i>Secțiunea 1. Încheierea contractului</i>	<i>154</i>
50. Cerere de prelungire a contractului de închiriere. Lipsa acordului locatarului. Imposibilitatea suplinirii	154
<i>Secțiunea a 2-a. Obligațiile locatarului</i>	<i>156</i>
51. Obligații corelative ale părților contractului de închiriere. Îndatorirea locatarului de a preda c hirieșului bunul închiriat în stare de funcționare. Compensarea chiriei cu contravaloarea lucrărilor efectuate de locatar	156
<i>Secțiunea a 3-a. Obligațiile chiriașului</i>	<i>159</i>
52. Distrugerii importante cauzate părților comune ale imobilului. Necesitatea determinării culpei exclusive a chiriașului	159

53. Degradări produse lucrului închiriat. Răspunderea chiriașului _____	161
54. Stricăciuni aduse locuinței. Natura și importanța acestora. Reziliere _____	162
55. Neachitarea chiriei. Lipsa încunoștințării creditorului asupra efectuării procedurii ofertei reale urmate de consemnațiune. Consecințe asupra valabilității plății _____	163
56. Obligația de plată a chiriei. Executarea de către chiriaș a unor lucrări voluptorii. Cerere de compensare. Inexistența dreptului la despăgubiri _____	167
57. Plata chiriei în timpul procesului. Consecințe. Buna-credință a chiriașului _____	171
58. Neplata chiriei. Încălcarea interdicției de subînchiriere. Executarea obligațiilor de către locatar pe parcursul procesului. Ineficiență _____	174
59. Interdicția subînchirierii în lipsa acordului locatorului. Invocarea cesiunii contractului de închiriere _____	177
<i>Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului _____</i>	<i>178</i>
§ 1. Expirarea termenului. Tacita relocațiune _____	178
60. Contract de închiriere pe durată determinată. Tacită relocațiune. Pact comisoriu. Eficiență _____	178
§ 2. Denunțarea unilaterală _____	180
61. Denunțarea unilaterală. Consecințe _____	180
62. Reziliere unilaterală. Nelegalitate. Efecte asupra dreptului locativ. Acte subsecvente _____	181
§ 3. Desființarea titlului locatorului _____	183
63. Teoria proprietarului aparent. Distincția locațiunii față de comodat. Denunțare unilaterală. Preaviz. Manifestare de voință în sensul evacuării _____	183
§ 4. Rezilierea contractului _____	187
64. Reziliere. Evacuare. Calitatea procesuală activă a Asociației de locatari _____	187
65. Neplata chiriei. Acțiune de evacuare. Neformularea unei cereri exprese pentru rezilierea contractului de locațiune _____	190
66. Termen de grație. Condiții de acordare _____	192
§ 5. Părăsirea definitivă a locuinței _____	193
67. Lipsa locatorului din imobilul închiriat pentru o perioadă mai mare de 3 luni. Culpă contractuală _____	193

XVI Contracte speciale. Locațiunea, închirierea locuințelor, antrepriza

68. Părăsirea domiciliului de către titularul contractului de locațiune. Încetare de drept. Distingție față de reziliere _____	195
69. Acțiune pentru constatarea încetării contractului de închiriere prin neuz. Calitate procesuală activă _____	199
§ 6. Decesul titularului contractului de închiriere _____	200
70. Locuință. Decesul titularului. Dreptul de a continua locațiunea. Ordine de preferință _____	200
71. Decesul titularului de contract. Continuarea locațiunii _____	206
§ 7. Pieirea lucrului închiriat _____	208
72. Prăbușirea iminentă a construcției închiriate. Desființarea locațiunii _____	208
<i>Secțiunea a 5-a. Acțiunea în evacuare _____</i>	<i>210</i>
73. Proprietate devălmașă. Calitate procesuală activă pentru a cere evacuarea _____	210
74. Apărarea dreptului locativ. Calitatea procesuală activă a chiriașului pentru a cere evacuarea unui terț. Cadru legal _____	212
75. Opunerea unui titlu de proprietate. Evacuare. Distingție față de acțiunea în revendicare _____	214
76. Distingția între acțiunea în evacuare și cea în revendicare. Lipsa titlului locativ _____	217
77. Neformularea unei cereri privind rezilierea contractului de locațiune. Inadmisibilitatea evacuării _____	220
78. Imposibilă conviețuire. Evacuarea unui coproprietar _____	221
79. Ordonanță președințială. Admisibilitatea evacuării _____	223
80. Ordonanță președințială. Comportament violent al pârâtului. Evacuare. Condiții _____	225
<i>Secțiunea a 6-a. Locuințe cu destinație specială _____</i>	<i>226</i>
81. Legea nr. 85/1992. Vocația chiriașului la cumpărare. Natura obligației locatorului de a vinde. Preț legal _____	226
82. Locuință socială. Mențiune olografă pe contractul de închiriere. Neaplicarea prevederilor din Decretul-lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992 _____	236
83. Posibilitatea chiriașului de a încheia contract de vânzare-cumpărare în temeiul Legii nr. 85/1992. Lipsa actului de autoritate în sensul includerii imobilului în	

	categoria „locuințe sociale”. Mențiune olografă pe contract _____	239
84.	Locuință socială. Cererea chiriașilor de extindere a spațiului locativ _____	249
85.	Rezilierea convenției de locațiune. Pierderea caracterului de locuință de serviciu _____	250
<i>Secțiunea a 7-a. Imobile restituite foștilor proprietari.</i>		
	<i>O.U.G. nr. 40/1999. Legea nr. 10/2001 _____</i>	<i>253</i>
86.	Deținerea unei alte locuințe în proprietate de către chiriaș. Dol prin reticență. Încălcarea dispozițiilor art. 13 lit. b) din O.U.G. nr. 40/1999 _____	253
87.	Garaj restituit proprietarului posedat în mod abuziv de stat. Incidența O.U.G. nr. 40/1999 _____	255
88.	Ineficiența dispozițiilor din O.U.G. nr. 40/1999 privind reînnoirea contractului de închiriere. Încălcarea dreptului de proprietate. Imobil preluat de stat fără titlu. Calitate procesuală pasivă în cererea chiriașului privind restituirea contravalorii îmbunătățirilor aduse imobilului. Aplicarea în timp a Legii nr. 10/2001 _____	256
89.	Convenție de închiriere pe durată determinată. Reînnoire a contractului în baza O.U.G. nr. 40/1999. Condiții _____	263
90.	Aplicarea art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999. Ineficiență după data de 8 aprilie 2004 ca urmare a intrării în vigoare a O.U.G. nr. 8/2004. Sarcină excesivă impusă proprietarului _____	267
Capitolul al III-lea. Contractul de antrepriză _____ 273		
91.	Contract de antrepriză încheiat verbal. Mijloace de probă _____	273
92.	Contract de execuție între absenți. Acceptarea condiționată a ofertei. Semnificație juridică _____	275
93.	Neachitarea contravalorii lucrărilor de construcții. Natura comercială a litigiului. Competența materială _____	285
94.	Lucrări de consolidare. Vicii ascunse. Răspunderea concomitentă a antreprenorului și arhitectului. Culpă contractuală. Aspecte privind proba _____	290

95. Vicii ale construcției. Răspunderea contractuală. Temei juridic. Încheierea unui contract de subantrepriză. Efecte _____ 298
96. Vicii ascunse. Prescripția dreptului material la acțiune. Termenul și momentul de la care curge ___ 304
97. Lipsa procesului-verbal de recepție finală. Condițiile de restituire a garanției de bună execuție_ 307
98. Neexecutarea obligației de plată a contravalorii lucrărilor. Contract de credit încheiat de antreprenor. Dobânzi bancare. Legătură de cauzalitate _____ 310
99. Preț forfetar. Lucrări suplimentare. Solicitarea diferenței de preț _____ 313
100. Refuzul antreprenorului de remediere a lucrărilor necorespunzătoare calitativ. Daune-interese. Inadmisibilitatea cumulului despăgubirilor cu executarea în natură _____ 319
101. Răspundere contractuală. Penalități de întârziere. Forța majoră. Noțiune _____ 321
102. Pretenții privind contravaloarea lucrărilor executate. Probe. Lipsa procesului verbal de recepție _____ 323
103. Defecțiuni. Răspunderea executantului. Condiții. Recepționarea lucrării fără obiecțiuni _____ 325
104. Răspunderea antreprenorului. Condiții. Culpă beneficiarului _____ 327
105. Termen de execuție. Contractarea unor lucrări suplimentare. Clauză penală inaplicabilă. Culpă beneficiarului _____ 328
106. Desființarea contractului de antrepriză. Voința părților. Aprecieri. Obligarea antreprenorului la finalizarea lucrării _____ 330
107. Antrepriză. Ajungere la termen. Efecte _____ 335
108. Expirarea contractului de antrepriză. Obligația de restituire a bunurilor primite în temeiul convenției _____ 338
109. Subantrepriză. Acțiune directă a lucrătorilor împotriva beneficiarului lucrării. Cerințe _____ 339