

Cuprins

Capitolul I. Decizii ale Curții Constituționale	1
1. Încetarea contractului de închiriere în ipoteza părăsirii imobilului de către titularul acestuia. Dreptul constituțional la liberă circulație	1
2. Rezilierea contractului de închiriere la cererea asociației de proprietari pentru neplata de către chiriaș a cheltuielilor comune. Principiul statului de drept. Obligația de respectare și ocrotire a vieții intime, familiale și private a persoanei. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent	3
3. Drepturile locative distincte ale persoanelor care locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere. Principiul constituțional al egalității în drepturi. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent	6
4. Obligația chiriașului de a părăsi locuința la expirarea termenului stabilit în contractul de închiriere. Principiul statului de drept. Obligația statului privind adoptarea de măsuri de dezvoltare economică și de protecție socială, de natură să asigure cetățenilor un nivel de trai decent. Obligația statului de a îndeplini întocmai și cu bună-credință sarcinile ce-i revin din tratatele internaționale	8
5. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, la cererea proprietarului, atunci când chiriașul nu a respectat clauzele contractuale. Garantarea și ocrotirea în mod egal a dreptului de proprietate privată, indiferent de titular	10
Capitolul al II-lea. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului	12
6. Îngrădirea dreptului de proprietate prin respingerea de către instanțele naționale a acțiunii proprietarului privind schimbul obligatoriu de locuință	12

7. Ingerința adusă dreptului de proprietate al foștilor proprietari cărora li s-a retrocedat imobilul prin dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 _____ 18

Capitolul al III-lea. Natura juridică a acțiunii în evacuare.

Delimitare față de alte acțiuni civile _____ 24

8. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în situația în care proprietarul solicită evacuarea chiriașilor din imobil _____ 24
Notă. Natura juridică a unei acțiuni în evacuare. Acțiune preventivă _____ 26
9. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în ipoteza în care proprietarul solicită revendicarea imobilului în contradictoriu cu chiriașul _____ 27
Notă. Dreptul de opțiune al proprietarului între acțiunea în revendicare și cea în evacuare _____ 29
10. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în ipoteza în care pârâta invocă existența unui antecontract de vânzare-cumpărare încheiat cu autorul reclamantului _____ 30
Notă. Hotărârea judecătorească care ține loc de contract de vânzare-cumpărare. Efecte _____ 32
11. Cerere reconvențională, având ca obiect pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare-cumpărare, formulată în cadrul unui litigiu privind evacuarea _____ 33
Notă. Hotărârea judecătorească care ține loc de contract de vânzare-cumpărare. Dispozitiv _____ 38
12. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în situația în care ambele părți din litigiu dețin titluri de proprietate. Admisibilitatea promovării de către posesorii unui imobil a unei acțiuni în constatarea dreptului lor de proprietate _____ 38
13. Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în ipoteza în care pârâatul opune reclamantului un titlu de proprietate _____ 45
14. Imobil evacuat prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă. Imposibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra acestuia prin efectul uzucapiunii. Inadmisibilitatea cererii de constatare a dreptului de

	proprietate. Bun înstrăinat de proprietarul neposesor. Valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare. Inadmisibilitatea cererii de evacuare a posesorilor neproprietari, pe considerentul lipsei raporturilor locative cu proprietarii neposessori _____	47
15.	Acțiune în evacuare îndreptată de proprietar împotriva unor terți care dețin imobilul în temeiul contractului de închiriere încheiat cu o altă persoană ce invocă tot un drept de proprietate asupra imobilului. Cerere de arătare a titularului dreptului _____	53
	<i>Notă. 1. Inadmisibilitatea formulării unei cereri de arătare a titularului dreptului într-o acțiune în evacuare _____</i>	<i>57</i>
	<i>2. Închirierea lucrului altuia _____</i>	<i>57</i>
16.	Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în ipoteza în care pârâtul ocupă în mod abuziv imobilul, fără ca între părți să fi existat raporturi juridice locative _____	57
	<i>Notă. 2. Delimitarea acțiunii în evacuare de cea în revendicare _____</i>	<i>59</i>
17.	Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în ipoteza în care pârâtul ocupă în mod abuziv imobilul, fără a se putea prevala de vreun titlu locativ _____	60
18.	Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare, în situația în care pârâtul nu poate opune reclamantului niciun titlu _____	63
	<i>Notă. Invocarea uzucapiunii ca apărare de fond _____</i>	<i>66</i>
19.	Delimitarea acțiunii în evacuare de acțiunea în revendicare. Inadmisibilitatea acțiunii în evacuare. Interzicerea accesului liber la justiție. Opozabilitatea efectelor unei hotărâri judecătorești față de moștenitorul universal al uneia dintre părțile litigiului în care aceasta a fost pronunțată. Prescripția dreptului de executare silită a unei hotărâri judecătorești pronunțate într-o acțiune reală imobiliară _____	67
20.	Refuzul vânzătorului unui imobil de a-l preda cumpărătorului, prin ocuparea acestuia fără drept _____	71
	<i>Notă. Acțiunile în justiție ale cumpărătorului unui bun împotriva vânzătorului _____</i>	<i>72</i>
21.	Acțiune posesorie îndreptată de fostul proprietar împotriva proprietarului actual al imobilului _____	72
	<i>Notă. Acțiunea posesorie _____</i>	<i>76</i>

Capitolul al IV-lea. Aspecte procedurale	78
<i>Secțiunea 1. Timbrajul acțiunii în evacuare</i>	78
22. Timbrajul cererii de recurs. Opozabilitatea dreptului de abitație neînscris în cartea funciară față de cumpărătorii ulteriori ai imobilului	78
<i>Notă. 1. Timbrajul cererii de evacuare</i>	82
2. Timbrajul acțiunii posesorii	82
<i>Secțiunea a 2-a. Competența de soluționare a acțiunii în evacuare</i>	82
23. Cerere de evacuare în materie comercială. Competența materială și teritorială de soluționare	82
<i>Notă. 1. Competență teritorială alternativă. Excepția necompetenței Teritoriale</i>	83
2. Competența materială și teritorială de soluționare a unei cereri de evacuare	84
24. Cerere de evacuare în materie comercială. Competență materială. Conflict negativ de competență	85
25. Domeniul de aplicare al Legii nr. 85/2001. Inaplicabilitatea dispozițiilor acestui act normativ în situația în care locuința închiriată face parte din fondul de comerț al unei societăți comerciale. Competență materială și teritorială.	87
<i>Secțiunea a 3-a. Calitatea procesuală în acțiunea în evacuare</i>	92
26. Cerere de evacuare a unei persoane dintr-un spațiu aflat în condominiu, care împiedică folosirea normală a clădirii de locuit. Calitatea procesuală activă a asociației de proprietari	93
27. Cerere având ca obiect reziliere a contractului de închiriere și evacuare a chiriașului. Calitatea procesuală activă a asociației de proprietari	96
<i>Notă. Rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului la cererea asociației de proprietari</i>	97
28. Contract de închiriere neînregistrat la administrația financiară. Calitatea procesuală activă a proprietarului de a solicita evacuarea chiriașului. Procedura ofertei urmate de consemnațiune în vederea plății chiriei către proprietar. Tacita relocațiune. Lipsa compensării sumelor stabilite în dispozitivul hotărârii primei instanțe cu privire la evacuare și instituirea dreptului de retenție	99

29. Cerere formulată de coproprietari, având ca obiect evacuarea persoanei care nu are un titlu locativ. Coparticipare procesuală activă _____	106
<i>Notă. Coparticiparea procesuală obligatorie</i> _____	109
30. Cerere formulată de un coproprietar, având ca obiect evacuarea persoanei tolerate în imobil de către celălalt coproprietar, pentru inexistența titlului locativ, ulterior decesului coproprietarului respectiv _____	109
<i>Notă. Calitatea procesuală activă în acțiunea în evacuare a unui imobil proprietate comună</i> _____	111
31. Lipsa calității procesuale active a foștilor proprietari ai imobilului în promovarea cererii în evacuare. Transmiterea prin înstrăinarea imobilului și a acțiunilor petitorii și posesorii din patrimoniul înstrăinătorului în cel al achizitorului _____	112
32. Cerere în evacuarea din imobil a titularului dreptului de proprietate. Calitatea procesuală activă a titularului dreptului de abitație. Interpretarea contractului de vânzare-cumpărare cu rezerva dreptului de abitație în favoarea vânzătoarei _____	115
<i>Notă. Acțiunile în justiție ale titularului unui dezmembrământ al dreptului de proprietate</i> _____	123
33. Cerere în evacuarea persoanelor ce ocupă imobilul, fără titlu locativ. Calitatea procesuală activă a chiriașului. Daune cominatorii în executarea obligației de a evacua imobilul _____	123
<i>Notă. Acțiunile în justiție ale chiriașului</i> _____	125
34. Cerere în evacuarea unor persoane tolerate în imobilul închiriat, pentru imposibilă conviețuire. Calitatea procesuală activă a chiriașului. Formularea cererii și în contradictoriu cu proprietarul imobilului _____	125
<i>Notă. 2. Calitatea procesuală pasivă a proprietarului locator</i> _____	127
<i>Secțiunea a 4-a. Capacitatea procesuală în acțiunea în evacuare</i> _____	127
35. Ratificarea în apel de reprezentanții legali ai părților minori a actelor efectuate de aceștia în fața primei instanțe. Invocarea tacitei relocațiuni de către chiriașul unei locuințe de intervenție, care a pierdut calitatea de angajat al proprietarului imobilului _____	128
<i>Notă. Locuința de intervenție</i> _____	132

<i>Secțiunea a 5-a. Reprezentarea judiciară în acțiunea în evacuare</i>	132
36. Reprezentarea reclamantului. Procura cerută de lege pentru exercițiul dreptului de chemare în judecată	132
<i>Notă. Reprezentarea judiciară în cazul cererii în evacuare</i>	134
<i>Secțiunea a 6-a. Suspendarea judecării unei acțiuni în evacuare</i>	135
37. Cerere de suspendare a judecării acțiunii în evacuare până la soluționarea irevocabilă a acțiunii în pretenții privind cheltuielile necesare și utile efectuate de pârât în legătură cu imobilul	135
<i>Secțiunea a 7-a. Obiectul și interesul promovării acțiunii în evacuare</i>	137
38. Lipsa locuirii pârâtului în imobil la data sesizării instanței cu cererea în evacuare. Prezența sporadică a pârâtului în imobilul din care se solicită evacuarea acestuia	137
<i>Notă. Obiectul și interesul promovării acțiunii în evacuare</i>	139
39. Dovada locuirii pârâților în imobilul din care se solicită evacuarea acestora. Îndeplinirea legală a procedurii de citare	139
<i>Secțiunea a 8-a. Hotărârea judecătorească pronunțată într-o acțiune în evacuare. Căile de atac și procedura executării silite a acesteia</i>	141
40. Contestație în anulare. Invocarea motivului privind greșelile materiale cuprinse în decizia instanței de recurs vizând stabilirea situației de fapt și calificarea acțiunii în evacuare	141
41. Prescripția dreptului de executare silită a unei hotărâri judecătorești de evacuare. Contestație în anulare pe motivul omisiunii cercetării unui motiv de recurs	145
<i>Notă. Prescripția dreptului de executare silită a unei hotărâri judecătorești de evacuare</i>	146
42. Contestație la executare silită, formulată ca urmare a existenței unor vicii de fond consemnate în dispozitivul hotărârii judecătorești prin care s-a dispus evacuarea	147

Capitolul al V-lea. Acțiunea în evacuare în materia**contractului de locațiune/închiriere _____ 150***Secțiunea 1. Rezilierea contractului de locațiune/închiriere _____ 150*

43. Rezilierea contractului de închiriere pe considerentul neplății chiriei timp de 3 luni consecutiv de către chiriaș. Evacuarea chiriașului pentru lipsa titlului locativ, ca urmare a rezilierii contractului de închiriere _____ 150
Notă. Rezilierea contractului de închiriere pentru neplata chiriei _____ 152
44. Rezilierea contractului de închiriere ca urmare a neplății chiriei timp de 3 luni consecutiv. Pierderea calității de salariat a chiriașului care beneficiază de o locuință de serviciu. Drepturile locative ale membrilor familiei titularului contractului de închiriere. Modificarea unilaterală a cuantumului chiriei de către proprietar. Achitarea de către chiriaș a chiriei restante ulterior perioadei de neplată _____ 154
45. Rezilierea contractului de închiriere pentru neplata chiriei timp de 3 luni consecutiv. Termen de grație pentru plata chiriei restante. Obligația privind plata chiriei nu incumbă și membrilor de familie, care locuiesc cu titularul contractului și sunt înscrși în contractul de închiriere. Plata chiriei restante și a penalităților de întârziere aferente pe parcursul derulării procesului _____ 158
46. Rezilierea contractului de închiriere încheiat ulterior pierderii calității de salariat a chiriașului. Necesitatea stipulării în contractul de închiriere a destinației imobilului de locuință de serviciu _____ 160
47. Condițiile rezilierii contractului de locațiune. Contract de locațiune încheiat atât sub forma unui înscris sub semnătură privată conceput de părți, cât și în format tipizat și înregistrat la administrația financiară. Calificarea de către instanță a contractului de închiriere în contract de locațiune _____ 163
Notă. 1. Pactul comisoriu în contractele de locațiune și de Închiriere _____ 167
2. Termenul de grație în materie de evacuare _____ 167
48. Rezilierea contractului de închiriere pentru neîndeplinirea obligației chiriașului de a plăti cheltuielile privind utilitățile. Necesitatea stipulării unei clauze exprese în contractul de închiriere privind plata acestor cheltuieli. Lipsa semnăturii chiriașului pe actul adițional la contractul de închiriere în

	care este menționată obligația de plată a cheltuielilor privind utilitățile _____	168
49.	Promovarea unei cereri în evacuarea chirieșului în condițiile în care nu a fost solicitată și rezilierea contractului de închiriere _____	172
50.	Rezilierea convențională a contractului de închiriere. Pact comisoriu de gradul IV inserat în cuprinsul contractului de închiriere. Tacită relocațiune. Imposibilitatea chirieșului de achitare a cheltuielilor de întreținere și a chiriei din cauza situației materiale precare _____	173
	<i>Notă. 1. Lipsa efectelor pactului comisoriu în cazul tacitei relocațiuni _____</i>	<i>175</i>
	<i>2. Condițiile rezilierii contractului de închiriere _____</i>	<i>175</i>
51.	Reziliere convențională a contractului de închiriere. Opozabilitatea rezilierii față de persoanele tolerate de chirieș _____	176
<i>Secțiunea a 2-a. Încetarea de drept a contractului de locațiune/inchiriere _____</i>		<i>178</i>
52.	Încetarea de drept a contractului de locațiune prin expirarea termenului contractual stabilit de părți. Clauză expresă contractuală privind excluderea tacitei relocațiuni _____	179
	<i>Notă. Încetarea de drept a contractului de locațiune prin expirarea termenului. Tacită relocațiune _____</i>	<i>180</i>
53.	Încetarea de drept a contractului de închiriere a locuinței de serviciu ca urmare a încetării calității chirieșului care a determinat atribuirea acesteia _____	181
<i>Secțiunea a 3-a. Tacita relocațiune _____</i>		<i>182</i>
54.	Condițiile în care operează tacita relocațiune. Imobil restituit foștilor proprietari. Perceperea în continuare de către Primărie a chiriei _____	183
	<i>Notă. Condițiile în care operează tacita relocațiune _____</i>	<i>186</i>
55.	Folosirea imobilului de către chirieș după anunțarea concediului de către proprietar, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Anunțarea concediului după expirarea termenului contractual de închiriere. Înlocuirea centralei termice constituie o reparație capitală, nefiind o obligație existentă în sarcina chirieșului _____	187
	<i>Notă. Anunțarea concediului de către proprietar pentru a nu opera tacita relocațiune _____</i>	<i>192</i>

<i>Secțiunea a 4-a. Dreptul de retenție</i>	192
56. Necesitatea instituirii dreptului de retenție de către instanța de judecată	192
57. Admiterea cererii reconvenționale având ca obiect instituirea unui drept de retenție în favoarea chiriașilor pentru cheltuielile necesare și utile privind imobilul închiriat. Soluția pronunțată pe cererea principală de evacuare	194
<i>Notă. Soluția pronunțată pe cererea principală având ca obiect evacuare, în situația instituirii dreptului de retenție în favoarea pârâtului</i>	198
58. Disjungerea cererii reconvenționale, având ca obiect instituirea unui drept de retenție de cererea principală, având ca obiect evacuare	198
<i>Notă. 1. Condiții pentru instituirea dreptului de retenție</i>	202
<i>2. Dreptul chiriașilor la despăgubire pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare și utile</i>	202
59. Imobil naționalizat și vândut în baza Legii nr. 112/1995. Anteccontract de vânzare-cumpărare încheiat cu foștii chiriași. Cerere de instituire a dreptului de retenție formulată de promitenții-cumpărători împotriva fostului proprietar, căruia i s-a restituit imobilul în baza Legii nr. 10/2001, până la restituirea sporului de valoare	203
<i>Notă. 2. Inexistența unei obligații de garanție contra evicțiunii în cazul unui anteccontract de vânzare-cumpărare</i>	208
<i>3. Acțiune în pretenții, întemeiată pe îmbogățirea fără just temei</i>	208
60. Drept de retenție izvorât din contribuția unui concubin la achiziționarea imobilului	208
<i>Notă. Inadmisibilitatea acordării daunelor cominatorii în materie de evacuare</i>	213
<i>Secțiunea a 5-a. Denunțarea unilaterală a contractului de locațiune/inchiriere</i>	213
61. Contract de închiriere neîncheiat în formă scrisă. Denunțare unilaterală a contractului de închiriere încheiat pe durată nedeterminată de către proprietar. Acordarea unui termen de preaviz. Notificarea numai a unei părți din totalul chiriașilor	213
62. Tacită relocațiune. Denunțarea unilaterală a contractului de închiriere cu durată nedeterminată de către proprietar.	

- Echivalarea duratei soluționării cererii de evacuare cu termenul de preaviz. Neacordarea daunelor cominatorii. Domeniul de aplicare al art. 5 din O.U.G. nr. 40/1999__ 217
63. Vânzarea imobilului închiriat pe durată nedeterminată. Cesiunea contractului de închiriere. Denunțarea unilaterală a contractului de închiriere de către proprietarul-cumpărător. Calitatea procesuală activă a cumpărătorilor-cesonari în acțiunea de evacuare a chiriașului _____ 225
Notă. Vânzarea bunului închiriat către un terț _____ 231
- Secțiunea a 6-a. Inopozabilitatea contractului de locațiune/inchiriere _____ 233*
64. Inopozabilitatea contractului de închiriere încheiat de către o persoană care nu avea niciun drept asupra imobilului față de titularul dreptului de proprietate. Opozabilitatea față de acesta a contractului de închiriere încheiat în scris și cu dată certă anterioară vânzării _____ 233
65. Consecințele lipsei îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară în cazul încheierii unui contract de locațiune pe durată mai mare de 3 ani _____ 236
Notă. Data certă și opozabilitatea contractului de locațiune _____ 240
- Secțiunea a 7-a. Subînchirierea/sublocațiunea _____ 240*
66. Solicitarea evacuării proprietarului din imobilul închiriat de către sublocator. Suspendarea judecării cauzei până la soluționarea irevocabilă a dosarului având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de închiriere și a celui de subînchiriere _____ 240
Notă. Subînchirierea _____ 242
67. Nerespectarea clauzei exprese stipulate în contractul de concesiune privind interdicția subînchirierii. Invocarea erorii-viciu de consimțământ _____ 243

Capitolul al VI-lea. Acțiunea în evacuare în materia dezmembrămintelor dreptului de proprietate _____ 245

68. Rezoluțiunea contractului de întreținere cu rezerva uzufructului. Evacuarea nudului proprietar de către uzufructuar, creditor al întreținerii _____ 245
Notă. 2. Obiectul cererii și principiul disponibilității părților în procesul civil. Rezoluțiunea contractului de întreținere _____ 248
69. Dreptul de uzufruct, ca bun comun al soților. Acțiune în evacuare formulată de nudul proprietar și de un uzufructuar

împotriva persoanelor tolerate în imobil de celălalt uzufructuar _____	249
70. Evacuarea de către proprietarul imobilului a persoanei tolerate în imobil de către titularul dreptului de abitație _____	253
<i>Notă. Prerogativele titularului dreptului de abitație _____</i>	<i>255</i>
71. Semnificația locuirii uzufructuarului și a nudului proprietar în același imobil. Evacuarea nudului proprietar la cererea uzufructuarului din imobilul cumpărat. Modificarea contractului _____	256
<i>Notă. 2. Momentul dobândirii dreptului de proprietate de către cumpărător _____</i>	<i>260</i>
<i>3. Temeiul juridic al evacuării nudului proprietar _____</i>	<i>260</i>
<i>4. Forma actului juridic de dobândire a unei locuințe _____</i>	<i>260</i>
72. Stingerea dreptului de uzufruct ca urmare a abuzului de folosință asupra bunului imobil. Evacuarea uzufructuarului _____	260
<i>Notă. Acțiunea negatorie _____</i>	<i>263</i>

Capitolul al VII-lea. Acțiunea în evacuare în materia dreptului de coproprietate și a partajului judiciar _____ 264

73. Evacuarea unui coproprietar pentru imposibilitate de conviețuire _____	265
74. Acțiune în evacuare promovată de către o persoană căreia i-a fost atribuit imobilul prin hotărâre judecătorească de partaj. Condiția interesului. Litigiu având ca obiect evacuarea unei persoane care locuiește în străinătate dintr-un imobil situat în România. Calitate procesuală pasivă _____	267
<i>Notă. Interesul promovării unei acțiuni în evacuare în ipoteza în care titularul dreptului de proprietate asupra bunului se poate prevala de o hotărâre de partaj sau de o hotărâre pronunțată într-o acțiune în revendicare _____</i>	<i>271</i>
75. Evacuarea fostului coindivizar din imobilul ce nu i s-a atribuit cu ocazia ieșirii din indiviziune _____	272

Capitolul al VIII-lea. Acțiunea în evacuare în materia contractului de comodat _____ 276

76. Restituirea bunului dat în folosință gratuită pe termen nelimitat la solicitarea comodantului _____	276
<i>Notă. Conexitatea și litispendența _____</i>	<i>280</i>

77. Contract de comodat încheiat de către o persoană al cărei titlu locativ a fost desființat. Inopozabilitatea contractului de comodat față de titularul dreptului de proprietate asupra imobilului _____ 281

Capitolul al IX-lea. Acțiunea în evacuare în materia

raporturilor de familie _____ **285**

78. Evacuarea soțului din locuința comună pentru imposibilitate de conviețuire _____ 286
79. Cerere de evacuare a fostului soț coproprietar din locuința comună, pe calea dreptului comun, în afara procesului de divorț. Inadmisibilitate _____ 289
Notă. Acțiunile în justiție ale soților cu privire la locuința bun comun _____ 291
80. Cerere de evacuare a soțului comodatarei, pe considerentul lipsei titlului locativ. Existența unui drept derivat al pârâtului din calitatea de soț al comodatarei. Respingerea cererii, ca neîntemeiată _____ 292
81. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere unuia dintre foștii soți. Putere de lucru judecat _____ 294
Notă. 1. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere între foștii soți _____ 297
2. Calificarea dreptului de folosință al locuinței ca bun comun sau propriu al soților _____ 298
82. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere fostului soț al titularului de contract. Criterii _____ 298
83. Calitatea procesuală activă a chiriașului de a evacua membrii de familie cu care locuiește, înscriși în contractul de închiriere. Persoana care poate solicita încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, în temeiul Legii nr. 112/1995. Drepturile locative proprii derivate ale membrilor de familie. Dovada imposibilității de coabitare _____ 305
84. Evacuare minor. Părinți ce figurează ca pârâți. Inaplicabilitatea dispozițiilor legale privind numirea unui curator special _____ 309
Notă. Evacuarea pârâților minori _____ 312
85. Domeniul de aplicare al dispozițiilor art. 27 alin. (1) din Legea nr. 114/1996, republicată. Lipsa condiției ca descendentul titularului contractului de închiriere să

- locuiască cu acesta la momentul decesului titularului sau ca locuirea să aibă o anumită durată sau caracter continuu. Condiția locuirii în fapt în imobil _____ 313
86. Calitatea procesuală activă într-o acțiune în evacuare a unicului moștenitor legal al unuia dintre coindivizarii dreptului de proprietate asupra unui imobil. Respingerea excepției lipsei de interes în promovarea acestei cereri. Evacuarea descendentului chiriașului decedat, neînscris în contractul de închiriere, dar care a locuit împreună cu titularul acestuia _____ 319
Notă. Evacuarea pârâților minori _____ 312
87. Prestarea obligației de întreținere în natură prin asigurarea unui spațiu locativ minorului. Evacuarea reprezentantului legal al minorului dintr-un imobil aflat în coproprietatea debitorului obligației de întreținere și a unui terț _____ 324
Notă. Citarea autorității tutelare în litigiile privind pensiile de întreținere _____ 331
88. Evacuarea fostului soț căruia i s-a încredințat minorul, spre creștere și educare, din imobilul proprietatea exclusivă a celuilalt părinte. Incidența obligației de întreținere față de minor ce incumbă și părintelui căruia nu i-a fost încredințat acesta. Existența unui alt imobil, bun comun al foștilor soți _____ 331
Notă. Calitate procesuală pasivă în acțiunea în evacuare. Pârât minor 335
89. Evacuarea tatălui titularului dreptului de proprietate asupra imobilului, în condițiile în care acesta este în stare de nevoie și nu are o altă locuință. Incidența obligației legale de întreținere existente în sarcina copilului față de părinții săi _____ 335

Capitolul al X-lea. Acțiunea în evacuare formulată pe calea ordonanței președințiale _____ 339

90. Ordonanță președințială având ca obiect evacuarea persoanei tolerate temporar în imobil de către proprietar _____ 339
91. Cerere de evacuare provizorie a chiriașului, promovată pe cale de ordonanță președințială de proprietar, pe considerentul efectuării lucrărilor cu caracter urgent de

- consolidare a imobilului. Condiții de admisibilitate. Lipsa calității procesuale pasive a persoanei înscrise în contractul de închiriere ca membru de familie, dar care nu mai locuiește în imobil cu titularul contractului, la data sesizării instanței _____ 340
- Notă. Tulburarea chiriașului în folosința bunului prin efectuarea reparațiilor de către proprietar _____ 344*
92. Admisibilitatea cererii de evacuare promovate pe cale de ordonanță președințială, pe considerentul imposibilității conviețuirii soților până la soluționarea irevocabilă a litigiului, având ca obiect partajarea imobilului-locuință comună _____ 344
- Notă. 2. Evacuarea unui soț din locuința comună. Evacuarea colectivă a soților chiriași _____ 347*
93. Cerere de evacuare promovată pe cale de ordonanță președințială în condițiile în care pârâtul se poate prevala de un titlu locativ. Inadmisibilitate _____ 347
94. Cerere de evacuare promovată pe cale de ordonanță președințială în condițiile în care pârâtul se poate prevala de un titlu locativ. Inadmisibilitate. Sarcina probei _____ 350
95. Neîndeplinirea obligației de predare a imobilului de către vânzător cumpărătorului. Titlu executoriu reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare autentificat. Excepția lipsei de interes în promovarea cererii de evacuare a vânzătorului. Cerere de evacuare promovată pe cale de ordonanță președințială. Inadmisibilitate _____ 353
96. Condiția urgenței cerută în acțiunea în evacuare promovată pe calea ordonanței președințiale. Înregistrarea contractului de închiriere la organul fiscal nu reprezintă o condiție de valabilitate a acestuia. Valabilitatea contractului de închiriere a imobilului bun comun, nesemnat decât de către unul dintre soți. Punerea sub interdicție a unei persoane ulterior semnării contractului de închiriere _____ 356
- Notă. Evacuarea unei persoane pe calea ordonanței președințiale, pe motivul înlăturării piedicii ivite cu prilejul executării silite _____ 360*

Capitolul al XI-lea. Acțiunea în evacuare întemeiată pe dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999	361
97. Stabilirea neconcordanței existente între dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999 și cele ale art. 1 Protocolul 1 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale. Posibilitatea aplicării în mod direct a normelor cuprinse în Convenție. Condițiile în care un stat semnatar al Convenției poate aduce restricții dreptului de proprietate	361
98. Lipsa semnăturii chiriașului de pe contractul de închiriere încheiat în temeiul dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Sancțiunea aplicabilă. Proba contractului de închiriere. Obligarea proprietarului la încheierea unui contract de închiriere	366
<i>Notă. 1. Lipsa semnăturii chiriașului la încheierea contractului de închiriere</i>	<i>372</i>
<i>2. Forma contractului de închiriere</i>	<i>372</i>
99. Prorogarea legală a contractelor de închiriere. Data de la care începe să curgă termenul de 5 ani. Solicitarea de către chiriaș a unui drept de retenție asupra imobilului până la plata cheltuielilor necesare și utile și a prețului actualizat, în contradictoriu cu foștii proprietari	373
100. Notificarea către chiriaș a intenției proprietarului de vânzare a imobilului închiriat. Refuzul chiriașului de a încheia contract de închiriere cu noul proprietar al imobilului. Calculul contravalorii lipsei de folosință a imobilului	379
<i>Notă. Modul de comunicare a notificării de către proprietar chiriașului</i>	<i>383</i>
101. Contract de comodat încheiat între fostul chiriaș și actualul proprietar. Derogare de la dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999. Constatarea prescripției dreptului de a cere punerea în executare a hotărârii judecătorești prin care foștii proprietari au fost obligați la încheierea unui contract de închiriere	384
<i>Notă. Derogarea părților de la dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999</i>	<i>387</i>
102. Calitatea procesuală activă a unui codevălmaș de a solicita evacuarea chiriașilor din imobil. Calitatea procesuală pasivă într-o cerere în evacuare a unor persoane aflate în executarea unei pedepse privative de libertate. Evacuarea chiria-	

- șilor ce au beneficiat de prelungirea de drept a contractului de închiriere, în temeiul dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999 pentru lipsa titlului locativ ulterioară datei de 08.04.2004. Inaplicabilitatea reînnoirii contractului de închiriere ___ 388
- Notă. 1. Acțiunea în evacuare exercitată de un codevălmaș împotriva Terților* _____ 397
- 2. Dreptul chiriașului la reînnoirea de drept a contractului de închiriere, în ipoteza în care locuința a fost redobândită de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora* _____ 397
103. Imposibilitatea folosirii locuinței ca urmare a deteriorării avansate a acesteia. Consecințe. Inaplicabilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere în temeiul dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Obligația proprietarilor să încheie contract de închiriere. Principiul autonomiei de voință. Schimbul obligatoriu de locuințe _____ 398
104. Evacuarea chiriașului din garajul restituit proprietarului deposedat de stat _____ 403
105. Sancțiunea lipsei calității locatarului de proprietar al imobilului dat în folosință. Cerere în constatare a nulității absolute a contractului de închiriere. Lipsa calității procesuale pasive a reprezentantului unității administrativ-teritoriale. Calitatea procesuală pasivă în cererea având ca obiect evacuare. Domeniul de aplicare al O.U.G. nr. 8/2004 __ 405