

## Cuprins

<b>Capitolul 1. Încheierea contractului de închiriere</b> .....	1
<i>I. Părțile contractului de închiriere</i> .....	1
1. Încheierea contractului de închiriere de către administratorul societății, fără acordul consiliului de administrație. Consecințe .....	1
2. Invocarea nulității pentru cauză ilicită. Încheierea contractului de către alte persoane decât cele pentru care s-a emis actul administrativ. Valabilitate .....	2
3. Locuință închiriată. Persoană tolerată. Drepturile locative ale membrilor familiei titularului de contract .....	3
<i>II. Forma și dovada contractului de închiriere</i> .....	5
4. Prorogarea legală a contractului de închiriere. Lipsa înscrisului constatator. Efecte. Rezilierea contractului pentru neplata chiriei. Condiții .....	5
5. Contract de închiriere. Lipsa înscrisului constatator. Efecte .....	7
6. Lipsa înscrisului constatator. Proba contractului. Cuantumul despăgubirilor .....	8
<i>III. Obiectul contractului. Lucrul închiriat. Chiria</i> .....	10
7. Dreptul la extinderea spațiului locativ. Inadmisibilitate sub incidența Legii nr. 114/1996 .....	10
8. Noțiunea de locuință. Camerele unui cămin de nefamiliști. Regim juridic aplicabil. Vânzare în temeiul Legii nr. 61/1990 și al Legii nr. 85/1992 .....	12
9. Restrângerea suprafeței locative. Interpretarea dispozițiilor art. 33 din O.U.G. nr. 40/1999 .....	13
10. Chirie restantă. Majorări de întârziere. Tacita relocațiune. Efectele garanțiilor prevăzute în contractul inițial. Clauza penală .....	15
11. Chirie restantă. Penalități de întârziere. Clauză de modificare a chiriei. Neretroactivitate .....	17
<i>IV. Durata închirierii</i> .....	19
A. Tacita relocațiune .....	19
12. Pact comisoriu referitor la rezilierea contractului pentru nerespectarea obligației chiriașului.	

Contract pe durată nedeterminată urmare a tacitei relocațiuni. Inaplicabilitate .....	19
13. Tacita relocațiune. Notificarea locatorului în sensul că nu mai este de acord cu prelungirea contractului. Imposibilitatea constatării relocațiunii tacite în acest caz .....	21
14. Tacita relocațiune. Imposibilitatea invocării acesteia de către partea ce nu și-a executat obligația. Investiții efectuate de chiriaș. Acordul condiționat al locatorului.....	24
15. Tacita relocațiune. Condițiile în care acționează. Efecte .....	27
16. Contract pe durată determinată. Tacita relocațiune. Încetarea contractului.....	29
17. Tacita relocațiune. Plata chiriei cu anticipație în condițiile în care se procedase deja la anunțarea concediului .....	30
B. Dreptul la reînnoirea contractului de închiriere – art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999 .....	32
18. Tacita relocațiune. Aplicabilitatea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere de către moștenitorul locatorului. Contestație asupra cuantumului chiriei. Evacuare .....	32
19. Obligarea la reînnoirea contractului de închiriere. Momentul nașterii dreptului la acțiune.....	36
20. Termenul contractului de închiriere. Dreptul la reînnoirea contractului. Evacuare .....	37
21. Imobil restituit foștilor proprietari în temeiul Legii nr. 10/2001. Aplicarea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999. Evacuare .....	39
22. Încheierea contractului. Renunțarea chiriașului la dispozițiile de protecție prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999. Consecințe.....	41
23. Încetarea contractului. Inaplicabilitatea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999 privind încheierea unui nou contract sau prelungirea acestuia după 8 aprilie 2004. Evacuare.....	43
24. O.U.G. nr. 40/1999 privind termenul închirierii și cuantumul chiriei. Nulitatea contractului. Frauda la lege .....	46

<b>Capitolul 2. Procedura încheierii noului contract de închiriere conform O.U.G. nr. 40/1999</b> .....	49
25. Contract de închiriere. Acțiune intentată de chiriași pentru obligarea proprietarului să încheie contract de închiriere. Admisibilitate.....	49
26. Încheierea noului contract de închiriere conform art. 9 din O.U.G. nr. 40/1999. Răspunsul chiriașului la notificarea proprietarului. Data de la care curge termenul de 30 de zile pentru a răspunde .....	51
27. Procedura încheierii noului contract de închiriere. Obligația proprietarului de notifica pe chiriaș cu privire la data și locul întâlnirii. Momentul în care ia naștere această obligație .....	54
28. Încheierea contractului. Invocarea prevederilor art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999. Inaplicabilitate .....	57
29. Imobil preluat de stat și redobândit de fostul proprietar. Situația contractului de închiriere al chiriașului încheiat cu statul. Încheierea unui nou contract.....	62
30. Încheierea contractului. Notificarea proprietarului. Răspunsul chiriașului. Consecințe .....	69
31. Evacuare. Imobil restituit fostului proprietar. Prelungirea de drept a contractului. Culpă neîncheierii contractului.....	72
32. Restituirea imobilului în natură în baza Legii nr. 112/1995. Constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare către chiriaș. Situația chiriașului .....	74
33. Încetarea contractului. Ajungerea la termen. Lipsa notificării chiriașului pentru prelungirea contractului. Evacuare.....	75
34. Lipsa notificării prevăzute de art. 10 și 11 din O.U.G. nr. 40/1999. Efecte asupra contractului de închiriere.....	77
35. Situația contractelor de închiriere a imobilelor restituite foștilor proprietari. Evacuare.....	79
36. Condițiile de aplicare a prevederilor O.U.G. nr. 40/1999. Contract de închiriere constat nul anterior actului normativ. Inaplicabilitate.....	82

**Capitolul 3. Efectele contractului de închiriere.**

<b>Obligațiile părților</b> .....	84
<i>I. Obligațiile locatorului</i> .....	84
37. Conținutul obligației locatorului. Întinderea în timp a acesteia. Sancțiune.....	84
38. Reparații capitale. Convenția părților în sensul de a fi efectuate de chiriaș. Compensare cu prețul chiriei .....	89
39. Investiții efectuate de chiriaș. Lucrări de întreținere. Imposibilitatea compensării cu chiria. Evacuare.....	91
40. Neplata chiriei. Compensare cu investițiile efectuate de chiriaș. Drept de retenție .....	92
41. Îmbunătățiri necesare și utile efectuate de chiriași. Imobil preluat cu titlu valabil și redobândit de foștii proprietari. Obligația de despăgubire.....	94
42. Închiriere spațiu comercial. Evacuare. Lucrări de investiții. Compensare cu valoarea chiriei. Neacordarea de penalități în cazul datorilor reciproce.....	96
43. Investiții efectuate de chiriaș. Acordul tacit al locatorului. Natura lucrărilor necesare pentru aducerea bunului în stare corespunzătoare pentru a fi folosit conform destinației. Obligația proprietarului locator de a efectua aceste cheltuieli. Drept de retenție .....	98
44. Investiții la imobilul preluat de stat fără titlu valabil și restituit foștilor proprietari. Cuantumul acestora. Debitorul obligației.....	101
45. Natura cheltuielilor locatorului efectuate la spațiul închiriat. Posibilitatea recuperării lor la încetarea locațiunii.....	103
46. Lucrări efectuate de către locatar la imobilul închiriat. Lipsa acordului locatorului. Consecințe.....	105
<i>II. Obligațiile locatarului</i> .....	107
47. Schimbarea destinației bunului închiriat în timpul locațiunii. Drepturile locative ale chiriașului. Consecințe.....	107
48. Schimbarea destinației imobilului închiriat. Consecințe.....	110

---

49. Clauză de exclusivitate asumată de locatar în favoarea locatarului privind exclusivitatea comercializării unor produse. Consecințe.....	112
50. Neplata chiriei. Cererea locatorului pentru plata chiriei restante cu majorări. Inadmisibilitatea cererii de penalități care nu au fost prevăzute în contractul de închiriere.....	114
<b>Capitolul 4. Circulația contractului de închiriere.....</b>	<b>117</b>
51. Interdicția subînchirierii. Nulitate. Invocarea erorii obstacol.....	117
52. Contract de subînchiriere. Dovada contractului.....	118
53. Cesiunea contractului de închiriere. Lipsa notificării cesiunii către locatorul principal. Invocarea tacitei relocațiuni.....	119
<b>Capitolul 5. Schimbul de locuințe.....</b>	<b>121</b>
54. Schimb obligatoriu. Cerințe legale pentru spațiul oferit în schimb. Gradul de confort.....	121
55. Schimb de locuințe. Dovada schimbului.....	123
<b>Capitolul 6. Încetarea contractului de închiriere.....</b>	<b>125</b>
<i>I. Expirarea termenului.....</i>	<i>125</i>
56. Încetarea contractului. Tacita relocațiune. Condiții ....	125
57. Încetarea locațiunii. Contract pe durată determinată. Anunțarea concediului.....	126
<i>II. Denunțarea unilaterală .....</i>	<i>128</i>
58. Contract de închiriere. Denunțare unilaterală. Ineficacitate .....	128
59. Denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului. Despăgubirea locatorului .....	130
<i>III. Rezilierea contractului .....</i>	<i>131</i>
60. Chirie neachitată la scadență. Rezilierea contractului de închiriere. Inadmisibilitatea modificării unilaterale a chiriei.....	131
61. Neplata chiriei. Penalități de întârziere. Imposibilitatea acordării acestora în lipsa clauzei din contractul de închiriere .....	132

62. Reziliere contract. Evacuare. Distrugerii importante cauzate părților comune ale imobilului. Culpa exclusivă a chiriașului.....	134
63. Contract de închiriere a unei locuințe din fondul locativ de stat. Reziliere. Caducitate. Legea aplicabilă. Deținerea unei locuințe proprietate personală. Consecințe.....	136
64. Rezilierea contractului pentru neplata chiriei. Condiții. Prorogarea legală a contractului de închiriere. Lipsa înscrisului constatator. Efecte .....	139
65. Rezilierea contractului. Calitate procesuală activă a asociației de proprietari. Evacuare.....	141
66. Neplata chiriei. Reziliere. Plata chiriei după formularea cererii de chemare în judecată.....	143
67. Rezilierea contractului de închiriere pentru neplata chiriei. Irelevanța bunei-credințe a chiriașilor .....	144
<i>IV. Înstrăinarea bunului închiriat.....</i>	<i>147</i>
68. Transmiterea proprietății bunului închiriat. Obligațiile noului proprietar. Întinderea acestora.....	147
<i>V. Părăsirea definitivă a locuinței .....</i>	<i>149</i>
69. Lipsa locatarului din locuință mai mult de 3 luni. Reziliere. Împrejurări în care nu se justifică rezilierea.....	149
70. Părăsirea definitivă a locuinței. Încetarea contractului. Calitate procesuală activă. Colocatar.....	151
<i>VI. Decesul titularului contractului de închiriere .....</i>	<i>153</i>
71. Decesul titularului contractului de închiriere. Continuarea locațiunii. Persoane. Condiții .....	153
72. Încetarea contractului. Decesul titularului. Continuarea locațiunii .....	154
<b>Capitolul 7. Efectele încetării contractului de închiriere .....</b>	<b>157</b>
<i>I. Evacuarea .....</i>	<i>157</i>
73. Evacuare. Calitate procesuală activă. Dreptul la acțiune al locatarului (pentru evacuarea unor persoane).....	157
74. Imobil aflat în coproprietate. Acțiune în evacuare. Calitate procesuală activă.....	159
75. Imobil aflat în coproprietate. Evacuarea unui coproprietar pentru imposibilă conviețuire. Admisibilitate .....	160

76. Evacuare. Inadmisibilitatea acțiunii în condițiile în care nu s-a cerut și rezilierea contractului de închiriere.....	162
77. Evacuare. Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească notificarea actualului proprietar .....	163
78. Acțiunea în evacuare. Act de administrare .....	169
79. Evacuare. Ordonanță președințială. Condiții de admisibilitate .....	170
80. Evacuare. Ordonanță președințială. Persoană tolerată.....	171
<i>II. Diferența între acțiunea în evacuare și acțiunea în revendicare .....</i>	<i>173</i>
81. Evacuare - acțiune inadmisibilă când se opune un titlu de proprietate. Acțiune în revendicare.....	173
82. Acțiune în evacuare. Acțiune în revendicare. Distincție. Principiul disponibilității .....	175
83. Acțiune în evacuare. Persoană care ocupă spațiul fără titlu locativ. Acțiune în revendicare. Calitate procesuală activă .....	178
84. Distincția între acțiunea în evacuare și cea în revendicare. Admisibilitatea acțiunii în evacuare chiar în lipsa oricărui titlu locativ .....	179
<i>III. Dreptul de retenție .....</i>	<i>182</i>
85. Drept de retenție. Imobil redobândit de fostul proprietar. Obligația de despăgubire a chiriașului.....	182
86. Drept de retenție. Îmbunătățiri necesare și utile. Imobil preluat abuziv și restituit în natură. Condiția bunei-credințe a posesorului imobilului .....	186
<b>Capitolul 8. Locuințele cu destinație specială .....</b>	<b>190</b>
87. Locuință de serviciu. Pierderea calității de salariat. Evacuare.....	190
88. Locuință socială. Vânzare către chiriaș. Inadmisibilitate .....	193
89. Locuință de serviciu. Reziliere. Continuarea contractului după pierderea calității de salariat a chiriașului .....	195
90. Locuință de serviciu și nu de intervenție. Calificare în funcție de caracteristicile locuinței. Irelevanța deciziei consiliului de administrație. Cenzura instanței. Vocația chiriașului la	

	cumpărarea ei, în baza dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 85/1992, la prețul prevăzut de această lege .....	198
91.	Locuință de intervenție. Contract de închiriere accesoriu la contractul de muncă. Imposibilitatea vânzării .....	200
<b>Capitolul 9. Soluționarea litigiilor locative .....</b>		<b>203</b>
92.	Contract de închiriere între societăți comerciale. Instanța competentă material. Natura comercială a litigiului.....	203
93.	Act administrativ emis în domeniul locativ. Acțiune în anulare. Competență materială.....	204
94.	Acțiunea în evacuare. Calitate procesuală activă. Proprietate devălmașă .....	206
95.	Neplata chiriei. Dovada cuantumului acesteia. Probe noi. Recurs.....	207
<b>Capitolul 10. Protecția chiriașului din locuințele redobândite de foștii proprietari.....</b>		<b>211</b>
96.	Locuință restituită proprietarului deposedat abuziv. Garaj. Evacuarea chiriașului.....	211
97.	Imobil redobândit de foștii proprietari. Protecția chiriașului. Aplicabilitatea O.U.G. nr. 40/1999. Condițiile în care se poate cere evacuarea chiriașului .....	212
98.	Protecția chiriașului. Cazuri în care nu se aplică. Înstrăinarea unei locuințe. Locuință corespunzătoare. Condamnarea unui membru al familiei chiriașilor pentru tulburarea folosinței locuinței .....	214
99.	Acțiunea în anularea deciziei/dispoziției deținătorului bunului de restituire în natură a imobilului către proprietarul deposedat emisă în temeiul Legii nr. 10/2001. Calitate procesuală activă a chiriașului imobilului. Interes .....	217
<b>Index .....</b>		<b>221</b>