

Prof. univ. dr. **Gabriela Răducan**
Lect. univ. dr. **Mădălina Dinu**

Fișe de procedură civilă

pentru admiterea în magistratură și avocatură

Ediția a 6-a, revizuită și adăugită

Editura
Stamangiu
2019

Sediul materiei: art. 1034-1049 CPC



Noțiune – *procedura specială a evacuării are ca sferă de aplicabilitate litigiile referitoare la evacuarea din imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau de către alte persoane.*

- noțiunea de *imobil* are în vedere construcția, terenul cu sau fără construcții, împreună cu accesoriile acestora [art. 1034 alin. (2) lit. d) CPC].

I. Particularități:

- este o procedură specială, astfel încât aceasta cuprinde norme derogatorii de la dreptul comun;
- **regula:** este facultativă, reclamantul având posibilitatea de a solicita evacuarea pârâtului potrivit dispozițiilor procedurii speciale sau conform dreptului comun;
- **excepția:** dacă reclamantul solicită numai plata chiriei sau a arenzii restante, procedura specială a evacuării este **inadmisibilă**, cererea având ca obiect plata chiriei sau a arenzii *putând fi formulată pe calea procedurii speciale (drept capăt de cerere accesoriu) doar în ipoteza în care pe cale principală se solicită evacuarea.*

II. Condiții de exercitare

Admisibilitate

- pentru admisibilitatea procedurii speciale a evacuării se cer a fi îndeplinite **condițiile generale** de exercitare a acțiunii civile (cu particularitățile sale în această materie), respectiv formularea unei pretenții, interesul, calitatea procesuală și capacitatea procesuală, precum și **condiția specială a notificării prealabile** a fostului locatar sau a ocupantului în fapt al imobilului.

1. Condiții generale

1.1. Formularea unei pretenții

- pretenția dedusă judecății trebuie să vizeze evacuarea fostului locatar sau a ocupantului **în fapt** al imobilului.

1.2. Justificarea unui interes

- interesul pentru promovarea cererii în evacuare există atunci când reclamantul nu deține un titlu executoriu împotriva pârâtului care refuză părăsirea de bunăvoie a imobilului;

- ⊖ contrar, promovarea unei cereri în evacuare atunci când reclamantul are un titlu executoriu împotriva pârâtului determină respingerea cererii ca **lipsită de interes**;
- ⊖ constituie *titlu executoriu* în materie, astfel încât partea interesată se poate adresa direct executorului judecătoresc în vederea evacuării ocupantului, fără a se mai impune parcurgerea fazei judecătii, următoarele:
 - ⊖ contractul de locațiune încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal competent, care constituie la expirarea termenului titlu executoriu atât pentru plata chiriei, cât și pentru predarea bunului [art. 1798 coroborat cu art. 1809 alin. (2) și (3) CC];
 - ⊖ contractul de locațiune pe durată nedeterminată, încheiat sub forma înscrisului autentic sau a înscrisului sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal, la data împlinirii termenului de preaviz constituie titlu executoriu atât pentru plata chiriei, cât și pentru predarea bunului [art. 1798 coroborat cu art. 1816 alin. (3) CC];
 - ⊖ contractul de comodat încheiat în formă autentică sau printr-un înscris sub semnătură privată cu dată certă constituie titlu executoriu în ceea ce privește obligația de restituire, în cazul încetării prin decesul comodatului sau prin expirarea termenului [art. 2157 alin. (1) CC];
 - ⊖ contractul de comodat încheiat fără termen, în cazul în care nu se prevede întrebuițarea pentru care s-a împrumutat bunul ori întrebuițarea prevăzută are un caracter permanent [art. 2157 alin. (2) CC].

1.3. Calitatea procesuală

⊖ Calitatea procesuală activă

⊖ în cadrul procedurii speciale a evacuării calitatea procesuală activă aparține:

- ⊖ **proprietarului**;
- ⊖ **titularului unui dezmembrământ al proprietății** care îi conferă posibilitatea solicitării predării bunului de la pârât;
- ⊖ **locatorului**, care poate fi, potrivit art. 1034 alin. (2) lit. c) CPC:
 - ⊖ *locatorul principal*;
 - ⊖ *sublocatorul*;
 - ⊖ *cesionarul*;
 - ⊖ *dobânditorul imobilului*.

⊖ Calitate procesuală pasivă

⊖ cererea de evacuare poate fi îndreptată împotriva:

- ⊖ **fostului locatar, care poate fi:**
 - ⊖ *locatorul*;
 - ⊖ *chiriașul*;
 - ⊖ *arendașul*;
 - ⊖ *sublocatarul*;
 - ⊖ *cesionarul locatarului*.

- **ocupantului imobilului**, care poate fi orice persoană, alta decât proprietarul sau locatarul, care ocupă în fapt imobilul cu sau fără permisiunea ori îngăduința proprietarului [art. 1034 alin. (2) lit. e) CPC], precum și orice altă persoană care are obligația de predare a unui imobil ce intră în conținutul unui raport juridic, altul decât cel de locațiune sau de închiriere (comodatarul, uzufructuarul care refuză predarea bunului la expirarea termenului contractual etc.).

1.4. Capacitatea procesuală

- atât în ceea ce privește *capacitatea de exercițiu*, cât și cea *de folosință*, procedura specială a evacuării nu instituie dispoziții speciale, astfel încât urmează a fi aplicate normele de drept comun (a se vedea Fișa nr. 3).

2. Condiții speciale

- pentru admisibilitatea procedurii evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept legiuitorul impune cerința **notificării prealabile** a persoanei a cărei evacuare se solicită, potrivit următoarelor reguli:

2.1. Dacă se solicită evacuarea din imobil a locatarului:

- ca **regulă**, locatarul are obligația de a-l notifica pe acesta, în scris, *prin intermediul executorului judecătoresc*, punându-i în vedere să elibereze și să îi predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării [art. 1038 alin. (1) CPC];
- dacă locațiunea este pe durată nedeterminată, denunțarea contractului este considerată și notificare de evacuare a imobilului [art. 1038 alin. (2) CPC];
- dacă locațiunea este pe durată determinată, notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului, dacă prin lege nu se prevede altfel [art. 1038 alin. (3) CPC].
- **Excepția:** dacă locatarul a renunțat la notificare, prin act scris cuprinzând recunoașterea dreptului locatarului de a recurge imediat la procedura specială a evacuării, legea nu mai impune cerința notificării în vederea eliberării imobilului [art. 1038 alin. (4) CPC].

2.2. Dacă se solicită evacuarea ocupantului în fapt:

- proprietarul trebuie să notifice în scris ocupantul, *prin orice mijloc care să asigure confirmarea primirii actului de către acesta*, punându-i în vedere să elibereze imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept, în termen de 5 zile de la comunicarea notificării (art. 1039 CPC). În această ipoteză, notificarea nu trebuie să fie comunicată prin executor judecătoresc.

III. Locul unde se comunică notificarea

- având în vedere că locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept [art. 1037 alin. (1) CPC], *comunicarea notificării prealabile se va face la acest imobil*;
- în ipoteza în care imobilul este închis, se va proceda la afișarea notificărilor/citațiilor/actelor de procedură la ușa respectivului imobil [art. 1037 alin. (2) CPC], caz în care procedura va fi considerată legal îndeplinită.

IV. Evacuarea voluntară

- dacă locatarul sau ocupantul, după comunicarea notificării, a părăsit imobilul, locatorul sau proprietarul poate intra în posesia acestuia, de drept, fără nicio procedură judiciară de evacuare [art. 1040 alin. (1) CPC].

V. Presumția de părăsire a imobilului

- legiuitorul prezumă că *imobilul a fost părăsit* în următoarele situații [art. 1040 alin. (2) CPC]:
 - în caz de încetare a activității economice de către locatar sau ocupant ori de către persoanele aflate sub controlul lor;
 - în caz de încetare a folosirii imobilului de către locatar sau ocupant ori de către persoanele aflate sub controlul lor;
 - în cazul returnării cheilor imobilului, ridicării echipamentelor, mărfurilor sau altor bunuri mobile din imobil;
- *presumția de părăsire a imobilului* instituită de legiuitor este una **relativă**, astfel încât aceasta poate fi răsturnată, dacă se face proba contrară, prin orice mijloc de probă.

VI. Sesizarea instanței

1. Procedura prealabilă

- *dovada comunicării* către ocupant sau locatar a notificării se va atașa cererii de chemare în judecată având ca obiect evacuarea, sub sancțiunea respingerii acesteia ca **inadmisibilă**, în ipoteza invocării acesteia de către pârât în condițiile art. 193 alin. (1) CPC, deci *până la primul termen de judecată la care părțile sunt legal citate în fața primei instanțe*, având în vedere faptul că **întâmpinarea** în cadrul acestei proceduri **nu este obligatorie**.

2. Competența instanței

2.1. Competența materială

- cererea privind procedura evacuării din imobilele ocupate sau folosite fără drept este de competența **judecătorei**.

2.2. Competența teritorială

- legiuitorul instituie în cazul acestei proceduri un caz de *competență teritorială exclusivă*, cererea urmând a fi soluționată **de judecătoria în circumscripția căreia se află imobilul din care se solicită evacuarea**, chiar dacă locatarul a părăsit imobilul sau contractul a încetat.

VII. Procedura de judecată

1. Citarea părților

- ca **regulă**, citarea părților este obligatorie;
- fiind o procedură care se judecă **de urgență** [art. 1042 alin. (2) CPC], citarea părții se poate realiza cu mai puțin de 5 zile înaintea termenului stabilit pentru judecată (art. 159 teza II CPC);
- prin **excepție**, judecata cererii de evacuare se face **fără citarea părților** atunci când evacuarea imobilului se face pentru *neplata chiriei sau a arenzii*, evacuarea solicitându-se în temeiul unui contract care constituie, pentru plata acestora, titlu executoriu [art. 1042 alin. (1) CPC].

2. Locul citării

- în ceea ce privește **locul citării**, locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept [art. 1037 alin. (1) CPC], astfel încât **procedura de citare a acestora se va realiza la locul imobilului din care se solicită evauarea**, indiferent de domiciliul pe care aceste persoane îl au; dacă imobilul este închis, toate notificările, citațiile și celelalte acte de procedură în procedura evacuării vor fi **afișate** la ușa imobilului [art. 1037 alin. (2) CPC].