

Secțiunea 1. Considerații generale asupra noii proceduri speciale a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept. Sediul materiei

1. Necesitatea adoptării unui nou Cod de procedură civilă. În peisajul juridic și economico-social românesc a apărut necesitatea adoptării unui nou Cod de procedură civilă, care să asigure o reglementare unitară, modernă și care să răspundă nu doar dezideratelor justițiabililor, ci și exigențelor judecătorilor și partenerilor lor în înfăptuirea actului de justiție: procurori, avocați, consilieri juridici, executori judecătorești.

Prin H.G. nr. 1527/2007^[1] au fost aprobate Tezele prealabile ale proiectului Codului de procedură civilă, reținându-se că în activitatea de elaborare a proiectului noului cod se impune a fi avute în vedere concepțiile moderne privind desfășurarea procesului civil, rolul și atribuțiile participanților la acest proces, în centrul atenției situându-se, desigur, preocuparea pentru recunoașterea și clarificarea, într-un termen optim și previzibil, a drepturilor și intereselor legitime deduse judecății.

De-a lungul timpului, între disfuncțiile majore ale justiției din România, cel mai aspru criticată a fost lipsa de celeritate în soluționarea cauzelor, cu toate efectele ei. Dat fiind că procedurile judiciare s-au dovedit deseori greoaie, formaliste, costisitoare și de lungă durată, s-a conștientizat faptul că eficacitatea administrării actului de justiție constă în mare măsură și în celeritatea cu care drepturile și obligațiile consfințite prin hotărâri judecătorești intră în circuitul civil, asigurându-se astfel stabilitatea raporturilor juridice deduse judecății, astfel cum rezultă din Expunerea de motive pentru proiectul Legii privind Codul de procedură civilă^[2].

^[1] Publicată în M. Of. nr. 889 din 27 decembrie 2007.

^[2] Disponibilă la adresa http://www.just.ro/Portals/0/Coduri/coduri_60309/Expunere%20de%20motive%20Proiectul%20Legii%20privindCodul%20de%20procedura%20civila-forma%20transmisaParlamentului.doc.

2. Caracterul de noutate legislativă și scopul procedurii speciale a evacuării. În acest sens, cu titlu de **noutate legislativă**^[1], actualul Cod de procedură civilă a instituit procedura specială a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept, legiuitorul dorind astfel să vină în întâmpinarea nevoii justițiabililor de a clarifica eficient și rapid situații litigioase des întâlnite în societate, așa cum sunt cele privind folosința sau ocuparea imobilelor.

Caracterul de noutate^[2] reiese din modalitatea de reglementare, în sensul stabilirii unei proceduri civile speciale, inserate ca atare în actuala ordine procesuală civilă. De altfel, evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept se putea realiza și sub imperiul vechii reglementări procesuale civile, potrivit normelor de drept comun, iar nu în cadrul unei proceduri civile speciale.

Nu mai puțin adevărat este faptul că evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept se poate obține și în prezent potrivit procedurii de drept comun, reclamantul având facultatea de a opta între procedura specială și cea de drept comun, fiecare dintre proceduri având avantajele și dezavantajele ei, fără a omite că evacuarea poate fi solicitată și pe calea ordonanței președințiale, în anumite condiții.

De asemenea, este interesant de precizat că în avizul^[3] dat proiectului de lege privind Codul de procedură civilă, Consiliul Superior al Magistraturii a menționat că procedura specială ce face obiectul prezentului demers judiciar instituie o protecție excesivă a drepturilor locatorului, rupând într-un mod iremediabil echilibrul dintre drepturile și obligațiile acestuia, pe de o parte, respectiv drepturile și obligațiile locatarului, pe de altă parte.

A mai învederat Consiliul Superior al Magistraturii în avizul său că, firește, orice reglementare adoptată în această materie extrem de complexă și sensibilă din punct de vedere social (în care se pune problema concilierii intereselor antagoniste ale proprietarilor și locatarilor) trebuie să respecte un raport rezonabil de proporționalitate

[1] Sursa de inspirație pentru reglementarea acestei proceduri se regăsește în Codul de procedură civilă Carol al II-lea din 1940.

[2] Este necesar a preciza că procedura specială a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept nu reprezintă o noutate absolută pe plan european, aceasta regăsindu-se și în Codul de procedură civilă italian (art. 657-669), instrument normativ european care a reprezentat una dintre sursele de inspirație pentru legiuitorul român.

[3] Disponibil la adresa http://www.cdep.ro/pls/proiecte/upl_pck.proiect?idp=10395.

între mijloacele folosite și scopul vizat, de natură să asigure acel „echilibru just” care trebuie păstrat între exigențele interesului general al comunității și imperativele protejării drepturilor fundamentale ale individului, concluzionându-se că, pentru valorificarea drepturilor locatorului, este suficientă procedura de drept comun – iar în anumite cazuri și procedura ordonanței președințiale –, cu atât mai mult cu cât prin cod se asigură o celeritate sporită a procesului și, totodată, eficiența acestuia.

Cu toate acestea, opinez că, prin adoptarea procedurii speciale în discuție, legiuitorul a reușit să asigure o **firească protecție a dreptului de folosință privind imobilele**, păstrând, totodată, o **relație rezonabilă de echilibru între interesele divergente** ale titularilor dreptului de a folosi un imobil și cei care folosesc ori ocupă fără drept acel imobil.

Astfel cum a statuat în mod constant C.E.D.O.^[1], statele contractante ale Convenției, la care se adaugă protocoalele adiționale (în special Primul Protocol adițional, care reglementează protecția proprietății prin art. 1), dispun de o amplă marjă de apreciere în materie de reglementare a utilizării bunurilor, sens în care statul român a reglementat o procedură simplă, rapidă, eficientă și de natură a corespunde realității sociale contemporane.

Drept cu valoare constituțională ce constituie fundamentul întregului sistem al drepturilor reale, dreptul de proprietate beneficiază în prezent, cel puțin sub aspectul unora dintre atributele ce-i formează conținutul juridic, de o protecție judiciară corespunzătoare grație procedurii speciale examinate.

Protecția concretă și efectivă a dreptului de proprietate nu poate fi disociată, sub aspect procesual, de mijloacele prin intermediul cărora forța statală reacționează prompt și cu celeritate în scopul restabilirii ordinii juridice și sociale.

Or, mecanismul judiciar pe care l-a creat legiuitorul, anume procedura specială a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept, instituie premisele înfăptuirii unui act de justiție modern, credibil și care să se desfășoare într-un termen optim și previzibil.

[1] Hotărârea din 2 noiembrie 2006, pronunțată în cauza *Radovici și Stănescu împotriva României*, disponibilă la adresa http://www.csm1909.ro/csm/linkuri/24_11_2006_6777_ro.doc.

3. Sediul materiei privitor la această procedură civilă specială se regăsește în Cartea a VI-a, Titlul XI, art. 1034-1049 C.proc.civ., texte legale care au clarificat noțiunile tehnico-juridice privind obiectul materiei reglementate și au identificat condițiile aplicării procedurii speciale, respectiv au instituit reguli de formulare și de soluționare a cererilor specifice domeniului legiferat.

Secțiunea a 2-a. Caracterere procedurii evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept

2.1. Procedură specială

4. Distincție procedură de drept comun – proceduri speciale. Există dispoziții normative în funcție de care are loc judecata oricărui proces civil, indiferent că este vorba despre judecata în primă instanță sau în căile de atac, iar acestea formează **procedura de drept comun**. În acest sens, art. 2 alin. (1) C.proc.civ. prevede că dispozițiile prezentului cod constituie procedura de drept comun în materie civilă.

De asemenea, sunt anumite materii care, față de obiectul și natura lor, presupun reguli specifice, derogatorii de la dreptul comun, sens în care legiuitorul a integrat în Codul de procedură civilă instituția procedurilor speciale.

Așadar, se poate susține că **procedurile speciale** reprezintă totalitatea normelor de procedură civilă care reglementează o anumită materie, introducând elemente derogatorii în ceea ce privește competența, judecata, căile de atac sau executarea.

Caracteristic procedurilor speciale este faptul că acestea nu asigură o reglementare completă în materia respectivă, ci doar instituie anumite reguli specifice, motiv pentru care se completează cu normele dreptului comun.

5. Dispoziții speciale față de procedura contencioasă de drept comun. Procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept este calificată ca având un caracter special, fiind reglementată în Titlul XI al Cărtii a VI-a, intitulată „Proceduri speciale”, a noului Cod de procedură civilă.

Caracterul special al procedurii este conturat de o serie de prevederi distincte de procedura contencioasă de drept comun, dintre care se evidențiază următoarele:

- reclamantul, anterior sesizării instanței, va trebui să notifice fostul locatar (art. 1038 C.proc.civ.) sau ocupantul (art. 1039 C.proc.civ.) pentru a încerca o evacuare voluntară a imobilului;

- competența teritorială este atribuită în mod exclusiv judecătoriei în circumscripția căreia se află situat imobilul ocupat fără drept ori, după caz, închiriat sau arendat (art. 1036 C.proc.civ.);
- în măsura în care cererea de chemare în judecată întrunește exigențele prevăzute de art. 194-197 C.proc.civ., se va trece direct la fixarea primului termen de judecată, prin derogare de la dispozițiile art. 201 alin. (1) C.proc.civ.;
- pârâtul nu are obligația, ci posibilitatea de a depune întâmpinare [art. 1042 alin. (3) coroborat cu art. 208 alin. (1) C.proc.civ.];
- este inadmisibilă formularea de către pârât a unei cereri reconvenționale, de chemare în judecată a altei persoane sau în garanție, pretențiile sale urmând a fi valorificate exclusiv pe cale separată [art. 1043 alin. (1) C.proc.civ.];
- referitor la citarea și comunicarea actelor procedurale, locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept [art. 1037 alin. (1) C.proc.civ.];
- judecata are loc în camera de consiliu [art. 1042 alin. (2) C.proc.civ.];
- hotărârea este executorie și poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la pronunțare, dacă s-a dat cu citarea părților, sau de la comunicare, când s-a dat fără citarea părților [art. 1042 alin. (5) C.proc.civ.].

2.2. Procedură facultativă

6. Lipsa caracterului obligatoriu. Dreptul de opțiune al reclamantului. Procedura specială a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept are caracter facultativ, iar nu obligatoriu, reclamantul fiind îndrituit să utilizeze sau nu această procedură, după libera sa apreciere, astfel cum rezultă din dispozițiile art. 1035 alin. (1) C.proc.civ.

Așadar, dacă nu înțelege să își valorifice dreptul prin intermediul procedurii speciale, reclamantul are posibilitatea de a formula o cerere de evacuare potrivit dreptului comun sau poate apela la procedura ordonanței președințiale.

7. Posibilitatea reclamantului de a folosi simultan mai multe proceduri. Opinii.

7.1. Reclamantul poate folosi, în același timp, atât o cerere în evacuare întemeiată pe dreptul comun, cât și una potrivit

procedurii speciale. Într-un scurt articol^[1] dedicat procedurii în discuție s-a pus întrebarea dacă reclamantul are posibilitatea de a introduce simultan atât o cerere în evacuare întemeiată pe dreptul comun, cât și una potrivit procedurii speciale, răspunzându-se pozitiv.

Pe drumul către concluzia la care a ajuns, autorul articolului a pornit de la constatarea faptului că între cele două cereri (cea specială și cea potrivit dreptului comun) nu există un caz de litispendență, întrucât cauza este diferită, reținându-se că, dacă în ipoteza unei acțiuni în evacuare fundamentul de fapt îl reprezintă titlul pe care îl deține locatorul/proprietarul și lipsa unui titlu valabil al locatarului/ocupantului, după intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă fundamentul de drept poate diferi în funcție de mijlocul procedural ales de către reclamant pentru îndeplinirea scopului urmărit.

Consider că este util să redau conținutul art. 138 alin. (1) C.proc.civ., care se referă la excepția litispendenței, potrivit căruia nimeni nu poate fi chemat în judecată pentru aceeași cauză, același obiect și de aceeași parte, înaintea mai multor instanțe competente sau chiar înaintea aceleiași instanțe, prin cereri distincte.

Totodată, având denumirea marginală „Efectele lucrului judecat”, art. 431 alin. (1) C.proc.civ. prevede că nimeni nu poate fi chemat în judecată de două ori în aceeași calitate, în temeiul aceleiași cauze și pentru același obiect.

7.2. Opinia contrară. Reclamantul nu poate folosi, în același timp, atât o cerere în evacuare întemeiată pe dreptul comun, cât și una potrivit procedurii speciale. Nu pot rezona cu opinia exprimată și consider că **reclamantul nu poate promova, în același timp, atât o cerere de evacuare conform dreptului comun, cât și o cerere pe calea procedurii speciale, fiind incidentă, după caz, excepția litispendenței sau excepția autorității de lucru judecat.**

Astfel, cu titlu preliminar, este benefic a releva anumite noțiuni de natură teoretică în ceea ce privește cauza acțiunii civile și cauza cererii de chemare în judecată.

Cauza acțiunii civile reprezintă scopul către care se îndreaptă voința celui ce reclamă sau se apără, ce trebuie căutat în complexul de

[1] *D.R. Răducanu*, Procedura alternativă de evacuare în NCPC, p. 4, disponibil la adresa <http://www.bizlawyer.ro/stiri/juridice/procedura-alternativa-de-evacuare-in-ncpc>.

circumstanțe care determină și întrețin voința părții interesate de a reclama sau de a se apăra și de a stăruî în ceea ce reclamă ori în ceea ce contestă^[1].

Or, nu se poate pune semnul egalității între cauza acțiunii civile (*causa petendî*) și cauza dreptului (*causa debendî*), care constituie cauza cererii de chemare în judecată, cele două noțiuni fiind diferite, neputând fi confundate^[2].

Prin cauza cererii de chemare în judecată se înțelege fundamentul raportului juridic dedus judecății, temeiul juridic al cererii^[3]. Altfel spus, cauza cererii de chemare în judecată reprezintă fundamentul pretenției deduse judecății sau situația de fapt calificată juridic, însă cu accentul pe situația de fapt. Causa cererii de chemare în judecată nu se modifică în funcție de calea procedurală aleasă și nici prin indicarea unor temeuri de drept adiționale.

Pe cale de consecință, **cauza acțiunii civile** de evacuare o constituie folosirea sau ocuparea fără drept a unui imobil de către fostul locatar sau de către ocupant și voința de a face ca această folosire sau ocupare să înceteze, stabilindu-se o stare corespunzătoare dreptului pretins, iar **cauza cererii de chemare în judecată** poate fi contractul de locațiune sau contractul de vânzare-cumpărare (ori un alt titlu care conferă dreptul de folosință asupra imobilului).

În atare condiții, este **lipsit de relevanță care este calea procedurală aleasă**, respectiv drept comun sau procedura specială, întrucât **cauza cererii de chemare în judecată poate fi aceeași**.

Această concluzie referitoare la cauza cererii de chemare în judecată este întărită și de interpretarea sistemică a Codului de procedură civilă, având în vedere o altă procedură specială, respectiv procedura cu privire la cererile de valoare redusă (art. 1026-1033 C.proc.civ.).

De exemplu, dacă un reclamant introduce o cerere de chemare în judecată prin care solicită instanței să dispună obligarea pârâtului la plata sumei de 10.000 lei, reprezentând contravaloare servicii prestate (răspundere civilă contractuală), încercând să își valorifice dreptul de

[1] E. Herovanu, *Principiile procedurii judiciare*, Institutul de arte grafice „Lupta” N. Stroilă, București, 1932, p. 195-201.

[2] V.M. Ciobanu, T.C. Briciu, C.C. Dinu, *Drept procesual civil*, Ed. Național, București, 2013, p. 121.

[3] M. Tăbărcă, *Drept procesual civil*, vol. II, Ed. Universul Juridic, București, 2013, p. 592.

creanță atât pe calea procedurii de drept comun, cât și pe calea procedurii cu privire la cererile de valoare redusă, este lesne de observat că cele două proceduri nu se pot desfășura concomitent, cauza cererii de chemare în judecată fiind aceeași (contractul de antrepriză în temeiul căruia reclamantul a prestat serviciile de care a beneficiat pârâtul), indiferent de calea procedurală aleasă.

Așadar, **excepția litispendenței** va putea fi invocată cu succes, de părți sau de instanță din oficiu, dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 138 alin. (1) și (2) C.proc.civ., respectiv:

– să existe cel puțin două cereri de chemare în judecată în care se regăsește tripla identitate de elemente: părți, obiect și cauză;

– pricinile să se afle pe rolul aceleiași instanțe sau a unor instanțe deosebite, dar deopotrivă competente, în caz contrar fiind incidentă excepția necompetenței;

– pricinile să se afle în fața instanțelor de fond, fiind instanțe de fond cele care judecă în primă instanță și cele care judecă în apel, având astfel plenitudine de jurisdicție în fapt și în drept.

Pe de altă parte, mă limitez doar a preciza în cadrul acestei secțiuni, pentru identitate de rațiune, că o hotărâre definitivă pronunțată în procedura specială a evacuării are **autoritate de lucru judecat** în cadrul unui noi cereri de evacuare întemeiate pe dreptul comun, în măsura în care situația de fapt calificată juridic nu a suferit nicio modificare, urmând a prezenta argumentele acestei opinii în cadrul secțiunii destinate corelației dintre cele două proceduri. În același sens, dacă cererea formulată de reclamant pe calea procedurii cu privire la cererile de valoare redusă a fost respinsă ca neîntemeiată, este cu neputință formularea aceleiași cereri, potrivit procedurii de drept comun, cauza fiind identică, deoarece se opune autoritatea de lucru judecat.

JURISPRUDENȚĂ

- În condițiile de exigență ale art. 1034 C.proc.civ. (actualul art. 1035 – *n.n.*), intitulat „Caracterul facultativ al procedurii”, reclamantul are alegerea între procedura reglementată de prezentul titlu (Titlul XI al Cărții a VI-a, intitulată „Proceduri speciale”, a noului Cod de procedură civilă – *n.n.*) și procedura de drept comun, însă odată ce a optat pentru procedura de drept comun nu mai poate recurge și la prezenta procedură cu caracter special, potrivit principiului *ellecta una via, non datur recursus ad alterum*.

Or, tribunalul constată că, anterior declanșării procedurii speciale, reclamanta a înregistrat pe rolul Judecătoria Timișoara dosarul cu nr. (...), aflat în curs de soluționare, potrivit fișei Ecris, dosar ce are ca obiect rezoluțiunea contractului de întreținere și rentă viageră, cu petit în evacuare.

Atunci când legiuitorul a intenționat să admită coexistența procedurii de drept comun cu cea specială, ca derogare de la principiul anterior evocat, a prevăzut-o în mod expres, cum a făcut-o în cazul procedurii ordonanței președințiale (la art. 996 C.proc.civ., denumit „Condiții de admisibilitate” – actualul art. 997, *n.n.* –, legiuitorul arată că ordonanța va putea fi dată chiar și atunci când este în curs judecata asupra fondului), în considerarea caracterului vremelnic al măsurii luate în această procedură.

Pentru toate aceste considerente, în temeiul art. 480 C.proc.civ., instanța a admis apelul, cu consecința schimbării hotărârii primei instanțe (prin sentința civilă nr. 10758/31.07.2014, Judecătoria Timișoara a admis cererea de chemare în judecată și a dispus evacuarea pârâtului), în sensul respingerii cererii de evacuare, ca inadmisibilă (*Trib. Timiș, s. I civ., dec. nr. 1038/19.11.2014, definitivă, nepublicată*).

Notă. *Într-adevăr, art. 1035 alin. (1) C.proc.civ. prevede că reclamantul are alegerea între procedura specială și procedura de drept comun pentru a obține evacuarea pârâtului și, implicit, folosința imobilului, ceea ce însă nu înseamnă că poate exercita concomitent aceste acțiuni.*

În cazul în care legea prevede două căi procedurale diferite, cu aceeași finalitate, opțiunea părților implicate în proces pentru prima posibilitate este de natură a împiedica accesul la cea de-a doua cale procedurală. Desigur, trebuie acordată o atenție particulară situației de fapt calificate juridic.

➤ Instanța a respins excepția litispendenței, invocată de pârâți prin întâmpinare, având în vedere că dosarul nr. (...) a fost înregistrat în perioada în care erau aplicabile dispozițiile Codului de procedură civilă din 1865, iar prezentul dosar a fost înregistrat în perioada în care erau aplicabile dispozițiile Codului de procedură civilă actual, neputând fi judecate împreună cauze supuse unor dispoziții procedurale diferite.

Instanța, în temeiul art. 413 alin. (1) pct. 1 C.proc.civ., a pus în discuție suspendarea judecării până la soluționarea irevocabilă a dosarului nr. (...) al Judecătoriei Sectorului 2 București.

Apărătorul reclamantilor a arătat că se opune suspendării judecării, învederând că în dosarul nr. (...) s-a dispus administrarea unui probatoriu complex, care presupune acordarea mai multor termene de judecată. Or, în cauză, cererea privind evacuarea pârâților se impune a fi soluționată cu celeritate.

Apărătorul pârâților a arătat că nu se opune suspendării judecării, apreciind-o ca fiind oportună, atât timp cât cauza care formează obiectul dosarului nr. (...) se află în curs de finalizare, fiind deja efectuate cele două expertize încuviințate de instanță.

Deliberând asupra suspendării judecării în condițiile art. 413 alin. (1) pct. 1 C.proc.civ., instanța a constatat că o asemenea măsură este oportună, deoarece există suprapunere de părți, obiect și cauză între cele două dosare și este necesar a evita pronunțarea unor hotărâri potrivnice (în ambele dosare este solicitată evacuarea pârâților din același imobil, ca urmare a lipsei de eficacitate a contractelor de închiriere semnate de pârâți), iar soluționarea prezentei cauze depinde de soluția care urmează a fi pronunțată în dosarul nr. (...), în care a fost pusă în discuție încetarea titlurilor locative ale pârâților (*Jud. Sect. 2 București, înch. din 01.09.2014, nerecurată, nepublicată*).

Notă. *În speță, între părți exista un dosar având ca obiect reziliere contract și evacuare din imobil, cererea de chemare în judecată fiind introdusă când era în vigoare Codul de procedură civilă din 1865. Ulterior intrării în vigoare a Codului de procedură civilă actual, reclamantii au apelat la noul mecanism instituit de legiuitor și au solicitat evacuarea acelorași pârâți din același imobil, fără a renunța la judecata cererii de evacuare de drept comun.*

Așadar, în mod corect instanța a respins excepția litispendenței, motivat de faptul că este cu neputință a fi reunite o pricină în care este incident Codul de procedură civilă din 1865 cu o pricină în care este incident Codul de procedură civilă actual, și nu pentru că nu ar fi fost identitate de părți, obiect și cauză sub aspectul evacuării. Totodată, soluția de suspendare a judecării cererii de evacuare întemeiate pe procedura specială este totalmente justificată, câtă vreme are drept scop evitarea pronunțării unor hotărâri contradictorii.

*Consider că această abordare este preferabilă celei de respingere potrivit principiului *ellecta una via*, non datur recursus ad alterum, întrucât, după caz, este incidentă **excepția litispendenței** dacă pricinile sunt începute sub imperiul aceluiași cod de procedură civilă, sau **suspendarea judecării**, dacă procesele au fost declanșate în baza unor coduri diferite de procedură civilă, consacrarea legală a acestei soluții fiind mai riguroasă și mai fundamentată legislativ.*

➤ Instanța a respins excepția litispendenței, invocată de pârâtă, ca neîntemeiată, dat fiind că, deși dosarul de față și dosarul nr. (...) al Judecătorei Sectorului 4 București privesc aceleași părți și au același obiect, totuși cauza acestora este diferită, în sensul că acțiunea în evacuare obiect al dosarului nr. (...) are ca temei juridic dispozițiile art. 480 C.civ. 1864, în timp ce acțiunea în evacuare obiect al dosarului de față are ca temei juridic dispozițiile art. 1033 C.proc.civ. (actualul art. 1034 – *n.n.*).

Acțiunea reclamanților este totuși neîntemeiată, pentru motivele ce se vor arăta în continuare. Astfel, instanța a constatat că, la data de 30.09.2011, reclamanții au sesizat Judecătoria Sectorului 4 București cu o acțiune în evacuare de drept comun a pârâtei, aceasta formând obiectul dosarului nr. (...), a cărui judecată a fost suspendată până la soluționarea în mod irevocabil a dosarului nr. (...) al Judecătorei Sectorului 4 București, având ca obiect anulare act, soluționat pe fond, în sensul respingerii acțiunii, la data de 19.03.2013 și aflat în prezent în recurs la Tribunalul București.

La data de 14.11.2013, reclamanții au sesizat Judecătoria Sectorului 4 București cu prezenta acțiune de evacuare întemeiată pe prevederile art. 1033 C.proc.civ. (actualul art. 1034 – *n.n.*).

Conform art. 1034 alin. (1) C.proc.civ. (actualul art. 1035 – *n.n.*), reclamantul are alegerea între procedura reglementată de prezentul titlu și procedura de drept comun. Or, din moment ce reclamanții au formulat înainte de intrarea în vigoare a noului Cod de procedură civilă o acțiune în evacuare pe calea dreptului comun, aceștia trebuie să aștepte soluționarea irevocabilă a dosarului de evacuare menționat, neputând apela între timp la procedura specială reglementată de art. 1033 și urm. C.proc.civ. (actualul art. 1034 și urm. – *n.n.*), care se judecă cu dezbateri sumare.

Această concluzie este cu atât mai valabilă cu cât judecata acțiunii în evacuare de drept comun a fost suspendată până la soluționarea