

Cuprins

Listă de abrevieri.....	XXI
-------------------------	-----

Capitolul I. Domeniul de aplicare a O.U.G. nr. 40/1999	1
--------------------------------------------------------------	---

1. Contract de închiriere încheiat după intrarea în vigoare a Legii nr. 17/1994. Neîndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 pentru prelungirea anumitor contracte de închiriere.....	1
2. Prelungirea de drept a efectelor juridice ale închirierii în temeiul art. 2 din Legea nr. 17/1994. Incidența dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999	6
3. Imobil redobândit anterior intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 1 și art. 7	10
4. Înstrăinarea imobilului. Caracterul <i>propter rem</i> al obligației de a încheia contract de închiriere în cazurile prevăzute de art. 2-7	15
5. Imobil restituit anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001. Momentul de la care operează prelungirea de drept a contractului de închiriere.....	19
6. Aplicabilitatea art. 1. Noțiunea de „așezământ social-cultural”.....	24
7. Contract de închiriere încheiat între chiriaș și unitatea deținătoare. Nulitate absolută. Nerespectarea condiției de a fi titularul unui contract de închiriere la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999.....	29
8. Apartament folosit ca sediu al unei firme. Inaplicabilitatea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999	32
9. Spațiu comercial. Inaplicabilitatea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999.....	34
10. Contract de închiriere. Termen mai scurt decât cel prevăzut de art. 2 din O.U.G. nr. 40/1999. Consecințe	36
11. Contract de închiriere. Termen mai scurt decât cel prevăzut de lege.....	40
12. Încheierea noului contract de închiriere. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995. Condiția ocupării efective a locuinței. Refuzul de a prelua în folosință o altă locuință.....	44
13. Contract de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995. Termenul prevăzut de art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999. Momentul de la care începe să curgă	49
14. Locuință cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995. Admiterea acțiunii în revendicare, fără a se constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Inaplicabilitatea art. 6	54
15. Locuință cumpărată în temeiul Legii nr. 112/1995. Admiterea acțiunii în revendicare, fără a se constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. Titlu mai puțin preferabil. Aplicabilitatea art. 6	57
16. Desființarea contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995. Inaplicabilitatea art. 6 în favoarea succesorului cumpărătorului	61
17. Obligația fostului proprietar de a asigura chiriașului folosința locuinței. Caracterul <i>scriptae in rem</i>	63
18. Contract încheiat de chiriaș cu unitatea deținătoare. Restituirea imobilului preluat în mod abuziv. Subrogarea fostului proprietar în drepturile locatarului	66
19. Cerere de obligare a proprietarului la încheierea contractului de închiriere. Imposibilitatea suplinirii consimțământului acestuia	68
20. Părăsirea locuinței de către titularul contractului de închiriere. Continuarea închirierii. Condiții ...	74
21. Decesul titularului contractului. Continuarea închirierii. Articolul 12 din O.U.G. nr. 40/1999. Articolul 27 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 114/1996. Diferențe.....	76
22. Cazuri exceptate de la prelungirea contractului de închiriere. Deținerea de către chiriaș a unei alte locuințe. Folosirea spațiului închiriat ca depozit de materiale	80
23. Cazuri exceptate de la prelungirea contractului de închiriere. Pricinuirea de însemnate stricăciuni locuinței.....	83

Capitolul II. Procedura încheierii noului contract de închiriere și consecințele nerespectării acesteia	88
24. Notificarea chiriașului în vederea încheierii noului contract de închiriere. Termenul prevăzut de art. 10. Depășire. Consecințe	88
25. Drepturi locative derivate. Inexistența obligației proprietarului de a notifica pe titularii acestora ..	91
26. Necomunicarea de către persoana juridică care a deținut sau administrat locuința, către chiriaș, a posibilității încheierii contractului de închiriere cu proprietarul. Lipsa notificării chiriașului de către proprietar. Consecințe.....	95
27. Conținutul notificării chiriașului. Lipsa intenției proprietarului de a încheia contractul de închiriere	96
28. Comunicarea notificării prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.....	100
29. Comunicarea notificării de către executorul judecătoresc.....	104
30. Refuzul chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Neprelungirea contractului anterior.....	109
31. Inexistența unui refuz nejustificat. Prezența chiriașului la negocieri.....	111
32. Inexistența unui refuz nejustificat. Clauze discutabile în proiectul de contract propus de proprietar	115
33. Refuz justificat al chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Contestarea dreptului de proprietate al reclamantului de către o altă persoană care pretinde drepturi asupra imobilului.....	118
34. Refuz justificat al chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Recurs în anulare admis. Imobil reintrat în proprietatea statului.....	122
35. Refuz nejustificat al chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Negarea expresă a dreptului reclamantului cu privire la bunul imobil	125
36. Refuz nejustificat al chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Neprezentarea veniturilor pentru calcularea chiriei lunare	134
37. Refuz nejustificat al chiriașului de a încheia un nou contract de închiriere. Puncte de vedere contrare cu privire la clauzele acestuia. Necesitatea negocierii	137
38. Refuz de a răspunde la notificare. Cerere reconvențională având ca obiect obligarea proprietarului de a încheia contractul de închiriere.....	141
39. Răspuns la notificare. Comunicarea la o altă adresă. Asimilarea cu lipsa unui răspuns scris	144
40. Proces-verbal privind neprezentarea chiriașului la data și locul stabilite. Organul competent pentru întocmirea acestuia.....	147
41. Nerespectarea cerinței expedierii notificării prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Ordonanță președințială. Inadmisibilitate	150
42. Inadmisibilitatea evacuării pe cale de ordonanță președințială, în temeiul art. 11 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999, după încheierea contractului de închiriere între proprietar și chiriaș.....	151
43. Evacuare pe calea schimbului obligatoriu. Inadmisibilitatea folosirii procedurii ordonanței președințiale în temeiul art. 11 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999.....	153
44. Evacuarea chiriașului pe calea ordonanței președințiale. Inexistența obligației reclamantului de a face dovada condițiilor prevăzute de art. 581 C. proc. civ. Aplicarea legii în timp.....	156
45. Durata prelungirii de drept a contractului anterior. Termenul maxim	160
46. Durata prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Interzicerea locațiunilor ereditare.....	163
47. Durata prelungirii de drept a contractului anterior. Termen maxim pentru protejarea chiriașilor. Respectarea dreptului de proprietate	171
48. Durata prelungirii contractului de închiriere. Neacordarea folosinței veșnice a imobilului în favoarea chiriașului. Respectarea dreptului de proprietate	173
49. Durata prelungirii de drept a contractului anterior. Neacordarea chiriașilor a dreptului de a locui în imobilele retrocedate proprietarilor pe o perioadă care s-ar prelungi de drept, în mod automat.....	176
50. Durata prelungirii de drept a contractului de închiriere. Prelungirea contractului anterior până la încheierea unui nou contract cu actualul proprietar	178
51. Durata prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Aplicabilitatea dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999 după data de 8 aprilie 2004	183

52. Durata prelungirii de drept a contractului. Prolungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract. Limitarea legală a dreptului de proprietate.....	187
Capitolul III. Reînnoirea contractului de închiriere	193
53. Contractul de închiriere la care face referire art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999	193
54. Sintagma „dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii”. Aplicabilitatea art. 14 și în situația încheierii convenției pentru o perioadă mai mică decât cea stabilită prin art. 2	195
55. Inaplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Inexistența unui contract ca rezultat al voinței părților	198
56. Inaplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Necesitatea adoptării O.U.G. nr. 8/2004.....	200
57. Aplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Finalitatea urmărită de legiuitor	205
58. Aplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Interpretarea sistematică a expresiei „la expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență”	210
59. Aplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Existența unui titlu locativ <i>ex lege</i>	214
60. Aplicabilitatea art. 14. Situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior. Corelația cu dispozițiile O.U.G. nr. 8/2004	217
61. Sintagma „termenul de închiriere stabilit în condițiile prezentei ordonanțe de urgență”. Contract de închiriere încheiat după expirarea termenului stabilit în condițiile O.U.G. nr. 40/1999. Inaplicabilitatea art. 14.....	220
62. Sintagma „termenul de închiriere stabilit în condițiile prezentei ordonanțe de urgență”. Obiect diferit al noului contract de închiriere. Inaplicabilitatea art. 14	223
63. Sintagma „termenul de închiriere stabilit în condițiile prezentei ordonanțe de urgență”. Termen mai lung stabilit în noul contract de închiriere. Inaplicabilitatea art. 14	226
64. Sintagma „termen de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență”. Termen mai scurt prevăzut în noul contract de închiriere. Aplicabilitatea art. 14.....	229
65. Reînnoire. Hotărâre judecătorească prin care s-a constatat prelungirea de drept.....	234
66. Hotărâre judecătorească prin care s-a constatat prelungirea de drept. Expirarea termenului. Consecințe	239
67. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Inexistența unui drept discreționar al proprietarului.....	240
68. Reînnoirea contractului de închiriere. Obligația proprietarului de a notifica chiriașului refuzul. Cauze de încetare.....	243
69. Reînnoire. Obligația proprietarului de a notifica refuzul. Condiții.....	246
70. Durata prelungirii de drept a contractului de închiriere. Reînnoire. Necesitatea manifestării intenției chiriașului	250
71. Aplicabilitatea art. 14. Necesitatea inițiativei chiriașului.....	255
72. Reînnoire (relocațiune). Necesitatea invocării acesteia de către chiriași.....	259
73. Reînnoire. Expirarea termenului de închiriere. Inițiativa prelungirii contractului	261
74. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Locuință necesară nevoilor locative ale proprietarului. Sarcina probei	263
75. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Locuință necesară nevoilor locative ale proprietarului. Răsturnarea sarcinii probei	267
76. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Locuință necesară nevoilor locative ale proprietarului. Nerespectarea termenului pentru comunicarea notificării.....	271
77. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Motivul neachitării chiriei cel puțin 3 luni consecutiv. Inexistența obligației de notificare	274

78. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Motivul deținerii în proprietate de către chiriaș a unei alte locuințe	278
79. Refuzul reînnoirii contractului de închiriere. Comportamentul chiriașului ce face imposibilă conviețuirea	280
80. Nulitatea notificării emise cu încălcarea termenelor prevăzute de art. 14 alin. (3). Consecințe	284
81. Nulitatea notificării emise cu încălcarea termenelor prevăzute de art. 14 alin. (3). Caracterul imperativ, de ordine privată, al normei juridice	287
82. Reînnoirea repetată a contractului de închiriere. Acordarea unei folosințe locative viagere.....	289
83. Limitarea reînnoirilor succesive. Dreptul chiriașului la o singură reînnoire a contractului de închiriere	291
84. Limitarea reînnoirilor succesive pe cel mult perioada prorogării legale	294
85. Expirarea contractului de închiriere. Reglementarea raporturilor dintre proprietar și chiriaș după adoptarea O.U.G. nr. 8/2004.....	297
86. Reînnoire. Tacita relocațiune	299
87. Obligația contractuală a chiriașilor de predare a imobilului către proprietar la data împlinirii termenului de închiriere. Caracterul supletiv al normei juridice prevăzute de art. 14	303
88. Renunțarea anticipată la dreptul la reînnoire. Caracterul imperativ, de ordine privată, al normei juridice prevăzute de art. 14.....	309
89. Dreptul la prelungirea/reînnoirea contractului prevăzut de Normele metodologice ale Legii nr. 114/1996, dar nu și de lege.....	312
Capitolul IV. Dreptul de preempțiune al chiriașului și opozabilitatea contractului de închiriere față de cumpărători.....	315
90. Drept de preempțiune. Drepturi locative în temeiul legii. Sancțiuni.....	315
91. Drept de preempțiune. Constatarea intervenirii subrogării. Admisibilitate.....	320
92. Drept de preempțiune. Cazurile în care operează. Calitatea de chiriaș a celui care îl invocă.....	328
93. Protecția specială acordată de O.U.G. nr. 40/1999. Condiții. Inaplicabilitatea dispozițiilor privind dreptul de preempțiune.....	331
94. Drept de preempțiune. Inexistență. Culpă chiriașului pentru nefinalizarea demersurilor în scopul reînnoirii contractului.....	339
95. Drept de preempțiune. Inexistența acestuia cu privire la teren	341
96. Opozabilitatea contractului de închiriere. Obligația cumpărătorului de a respecta contractul încheiat în scris și înregistrat la organul fiscal teritorial	345
Capitolul V. Schimbul de locuință.....	351
97. Ocuparea locuinței în cadrul termenului convenit de părți. Inaplicabilitatea schimbului obligatoriu ...	351
98. Aplicabilitatea schimbului obligatoriu și în situația prelungirii de drept a contractului de închiriere anterior	354
99. Schimb obligatoriu de locuință. Inexistența altor condiții decât cele prevăzute de art. 23 din O.U.G. nr. 40/1999	356
100. Neîndeplinirea condițiilor de locuit pentru apartamentul oferit la schimb. Neclaritatea consimțământului proprietarului imobilului pus la dispoziție.....	359
101. Refuzul chiriașului de a prelua locuința pusă la dispoziție de proprietar	365
102. Inexistența cerinței asigurării unui spațiu de locuit cu același grad de confort cu acela din care se cere evacuarea	369
103. Neîndeplinirea condițiilor legale privind locuința oferită la schimb.....	373
104. Locuință oferită la schimb, situată într-o altă localitate.....	374
105. Locuință oferită la schimb, ce aparține unei alte persoane. Durata contractului de închiriere care se va încheia cu această persoană.....	376

106. Schimb obligatoriu de locuință. Refuzul chiriei. Motive	379
Capitolul VI. Protecția chiriei prin Legea nr. 10/2001.....	382
107. Imobil restituit în natură, potrivit Legii nr. 10/2001. Natura raporturilor juridice dintre chiriaș și proprietarul care a redobândit imobilul	382
108. Evacuare. Neîndeplinirea obligației de plată a chiriei stabilite prin contractul de închiriere anterior..	386
109. Imobil afectat de un contract de închiriere, restituit în natură, potrivit Legii nr. 10/2001. Termenul noului contract de închiriere. Momentul de la care începe să curgă. Corelația cu prevederile O.U.G. nr. 40/1999	388
110. Imobil restituit după expirarea termenelor prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999. Aplicarea, prin analogie, a dispozițiilor art. 7 din O.U.G. nr. 40/1999 contractelor de închiriere prelungite în temeiul O.U.G. nr. 8/2004.....	392
111. Imobil restituit după expirarea termenelor prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999. Aplicarea dispozițiilor dreptului comun	395
112. Imobil restituit în temeiul Legii nr. 10/2001. Contract de închiriere având ca obiect un garaj. Inaplicabilitatea prevederilor O.U.G. nr. 8/2004.....	397
113. Imobil restituit după expirarea termenelor prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999. Interpretarea restrictivă a prevederilor art. 13 din Legea nr. 10/2001. Inaplicabilitatea dispozițiilor art. 18 din O.U.G. nr. 40/1999 privind dreptul de preempțiune al chiriașului.....	399
114. Contract de închiriere încheiat de chiriaș cu unitatea deținătoare. Durata. Nulitate absolută. Sarcina probei fraudei	402
Capitolul VII. Aplicarea dreptului comun contractelor de închiriere încheiate sau prelungite în temeiul O.U.G. nr. 40/1999	411
115. Reziliere. Aplicarea prevederilor dreptului comun.....	411
116. Evacuare. Cerere de majorare a chiriei. Netemeinicie	415
117. Reziliere pentru neplata chiriei. Condiția dovedirii relei-credițe a chiriașului	418
118. Reziliere pentru neplata chiriei. Neexecutare culpabilă. Condiția relei-credițe.....	420
119. Reziliere. Imposibilitatea conviețuirii.....	422
120. Predarea locuinței. Mijlocul procedural folosit	429
121. Cerere de evacuare pe cale de ordonanță președințială. Cerere reconvențională având ca obiect obligarea la încheierea unui contract de închiriere. Mod de soluționare.....	435
122. Evacuare. Contract de închiriere în vigoare. Netemeinicie.....	439
123. Evacuare. Ocuparea locuinței în baza unui titlu locativ provenind de la un alt pretins proprietar. Netemeinicia cererii	441
124. Evacuare. Calitatea de proprietari a părților. Netemeinicie.....	442
125. Evacuare. Opoziția unuia dintre coproprietari. Netemeinicia cererii	444
126. Despăgubiri. Condiții.....	449
127. Despăgubiri. Prelungirea de drept a contractului de închiriere. Netemeinicia cererii.....	450
128. Despăgubiri. Evaluarea prejudiciului cauzat prin ocuparea imobilului după expirarea prelungirii legale.....	454
129. Despăgubiri. Sarcina probei cuantumului prejudiciului.....	456
Capitolul VIII. Jurisprudența Curții Constituționale.....	460
130. Reglementarea raporturilor locative dintre proprietari și chiriași. Egalitatea în drepturi. Dreptul la un nivel de trai decent.....	460
131. Necesitatea adoptării unei ordonanțe de urgență. Instituirea unui regim juridic al căminelor pentru salariați identic cu cel al locuințelor de serviciu și al altor categorii de spații cu destinația de locuințe	462

132. Domeniul de reglementare al O.U.G. nr. 40/1999. Neincluderea acestuia în domeniile care fac obiectul legilor organice. Necesitatea emiterii unei ordonanțe de urgență.....	464
133. Interdicția reglementării de către Guvern în domeniul legii organice. Regimul juridic al reglementărilor privind procedura civilă	465
134. Încheierea noului contract de închiriere între proprietar și chiriaș. Principiul neretroactivității legii. Egalitatea în drepturi.....	467
135. Cerere de evacuare pe cale de ordonanță președințială. Protecția proprietății private. Completarea unor dispoziții de procedură civilă. Interdicția reglementării prin ordonanță în domenii rezervate legii organice	468
136. Cerere de evacuare pe cale de ordonanță președințială. Condiții. Conduita culpabilă a chiriașului. Procedură de judecată reglementată prin lege. Dreptul la condiții rezonabile de viață și la ameliorarea lor continuă	470
137. Situații juridice diferite, ce justifică diferența de tratament juridic între titularul contractului de închiriere și locatarul înscris în contract. Egalitatea în fața legii.....	472
138. Cerere de evacuare pe cale de ordonanță președințială. Egalitatea între cetățeni. Accesul liber la justiție. Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți fundamentale. Exercițarea cu bună-credință a unor asemenea drepturi sau libertăți	473
139. Posibilitatea prelungirii contractului de închiriere. Limitele restrângerii exercițiului acestui drept....	476
140. Finalitatea O.U.G. nr. 40/1999. Situația neprelungirii contractelor pentru o anumită categorie de chiriași	476
141. Aplicarea în timp a art. 13 lit. b). Caracterul retroactiv al unei legi noi.....	477
142. Obligația de notificare prealabilă a chiriașului de către proprietar pentru a evita reînnoirea contractului de închiriere. Menținerea unui just echilibru între interesele proprietarului și cele ale chiriașului	479
143. Dreptul de preempțiune și dreptul de a se subroga cumpărătorului, recunoscute chiriașului. Restrângerea prerogativei de dispoziție a dreptului de proprietate.....	482
144. Schimbul obligatoriu de locuință. Aplicabilitate numai în cazul chiriașilor din locuințele redobândite de foștii proprietari. Principiul egalității în fața legii.....	483
145. Schimbul obligatoriu de locuință. Egalitatea între cetățeni. Asigurarea unui nivel de trai decent. Dreptul la viață intimă, familială și privată.....	485
146. Schimbul obligatoriu de locuință. Principiul egalității în fața legii. Stabilirea unor exigențe rezonabile cu privire la locuința oferită. Accesul liber la justiție	487
147. Schimbul obligatoriu de locuință. Dreptul la un proces echitabil. Dreptul persoanei la respectarea vieții private și de familie, a domiciliului	489
148. Stabilirea nivelului chiriei în cazul chiriașilor statului și cel al chiriașilor din locuințele retrocedate. Principiul egalității în fața legii. Garantarea dreptului de proprietate	491
149. Plafonarea chiriei numai pentru chiriașii cu venituri reduse. Principiul egalității în drepturi a cetățenilor. Obligația statului de a asigura un nivel de trai decent	492
150. Prolungirea contractelor de închiriere. Ocrotirea dreptului de proprietate al persoanelor care au redobândit imobilele preluate abuziv	493
Index alfabetic	493