

Procedura specială a evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept

Special evacuation procedure for buildings used or occupied without right

prof. univ. dr. **Claudia ROȘU***
Universitatea de Vest din Timișoara
Facultatea de Drept

Abstract

The article analyzes the Evacuation of buildings used or occupied without right, introduced in the Code of civil procedure in Title XI, of Book VI, Special Procedures.

The scope of this procedure refers to disputes regarding the evacuation of the used buildings or, as the case may be, occupied without right by the former tenants or other persons.

This procedure is very useful because it is limited to summary debates and the judgment is enforceable.

The promotion of the appeal or the appeal during the execution, is not suspensive. In order to suspend the execution the defendant must give in cash, at the disposal of the creditor: the rent or lease to which he was obliged; the amount established to insure the rent or lease rates due up to the date of the suspension application and the amount related to the rent or lease rates that would become due during the trial.

Keywords: *special procedures; evacuation of used or occupied buildings without right; summary debates; executory judgment*

Rezumat

Articolul analizează Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, introdusă în Codul de procedură civilă în Titlul XI, din Cartea a VI-a, Proceduri speciale.

Domeniul de aplicare al acestei proceduri se referă la litigiile privind evacuarea din imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau alte persoane.

Această procedură este foarte utilă, deoarece se rezumă la dezbateri sumare, iar hotărârea este executorie.

Promovarea apelului sau a contestației la executare, nu are caracter suspensiv. Pentru suspendarea executării pârâtul trebuie să consemneze în numerar, la dispoziția creditorului: chiria sau arenda la care a fost obligat; suma stabilită pentru asigurarea ratelor de chirie sau arenda, datorate până la data cererii de suspendare și suma aferentă ratelor de chirie sau arenda ce ar deveni exigibile în cursul judecării procesului.

* claudia.rosu@e-uvt.ro.

Cuvinte-cheie: proceduri speciale; evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept; dezbateri sumare; hotărâre executorie.

Dispoziții generale. Dacă așa cum s-a spus, dreptul de proprietate nu este un simplu drept real, ci baza întregului sistem al drepturilor reale, iar între acestea cel mai important este dreptul de proprietate privată, nu trebuie să surprindă că pentru a i se asigura acestuia din urmă, cel puțin sub aspectul unora dintre atributele ce-o alcătuiesc conținutul juridic, o protecție cât mai adecvată, între procedurile speciale reglementate în Codul de procedură civilă se regăsește și cea privind evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept¹.

Procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept este reglementată de art. 1034-1049 C. pr. civ.

Domeniul de aplicare al acestei proceduri se referă la litigiile privind evacuarea din imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau alte persoane².

De la început, legiuitorul a stabilit sfera persoanelor care pot fi pârâte în astfel de cereri: foștii locatari care, deși au avut un titlu locativ valabil, acesta a încetat într-unul din modurile prevăzute de lege și în prezent nu mai au vreun temei pentru a folosi în continuare imobilele și alte persoane care fie nu au avut niciun titlu locativ și au ocupat abuziv, fără drept, imobilele, fie au avut acceptul proprietarului.

Pentru claritatea reglementării, legiuitorul a definit sensul noțiunilor utilizate în cadrul acestei proceduri:

– locațiune – este orice locațiune scrisă sau verbală, incluzând și sublocațiunea; se dă astfel eficiență și locațiunii constituite verbal, dar și sublocațiunii, prin care chiriașului i-a fost recunoscut dreptul de a subînchiria o parte din imobil;

– locatar – este locatarul principal, chiriaș sau arendaș, sublocatarul sau un cesionar al locatarului, indiferent dacă persoana care solicită evacuarea este locatorul sau sublocatorul ori dobânditorul imobilului; prin sublinierea *locatar principal* s-ar putea ajunge la ideea că doar pe acesta l-a avut în vedere legiuitorul, deși alături de el, de regulă, sunt și alți locatari. Credem că interpretarea corectă, este cea potrivit căreia s-a avut în vedere locatarul principal, pentru simplificarea raporturilor dintre acesta și locator, deoarece, în cazul mai multor locatari, trebuie desemnat un locatar principal care să încheie contractul cu locatorul, fără ca aceasta să însemne că ceilalți locatari ar avea drepturi mai puține sau că locatarul principal ar fi privilegiat;

– locator – este locatorul principal, sublocatorul, cesionarul și dobânditorul imobilului;

– imobil – este construcția, terenul cu sau fără construcții, împreună cu accesoriile acestora; categoria de imobil are în vedere definirea din Codul civil care detaliază noțiunea de bunuri imobile, bunuri care rămân sau devin imobile și bunurile accesorii;

– ocupantul – este oricare persoană, alta decât proprietarul sau locatarul, care ocupă în fapt imobilul cu sau fără permisiunea ori îngăduința proprietarului;

¹ V. Mitea în I. Deleanu, V. Mitea, S. Deleanu, *Tratat de procedură civilă*, vol. III, Editura Universul Juridic, București, 2013, p. 703.

² C. Roșu, *Drept procesual civil. Partea specială*, ed. 9, Editura C.H. Beck, București, 2019, p. 174 și urm.

– proprietar – este titularul dreptului de proprietate asupra imobilului, inclusiv locatarul. Este inclus și locatarul deoarece, dacă este permisă sublocatiunea, contractul se încheie între locatar și sublocatar. Calitatea de reclamant în acest caz o va avea locatarul.

Calitate procesuală activă vor avea: locatorul principal, sublocatorul, cesionarul și dobânditorul imobilului.

Procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept nu este obligatorie pentru reclamant, care are alegerea între procedura specială și procedura de drept comun, ci, are caracter facultativ.

Obiectul principal al acestei proceduri speciale îl reprezintă evacuarea. De aceea, recurgerea la această procedură nu aduce nicio atingere drepturilor locatorului sau proprietarului la plata chiriei sau arenzii, la plata de despăgubiri și nici altor drepturi născute în temeiul contractului sau al legii, după caz.

Pentru plata chiriei, a arenzii, a despăgubirilor sau a altor drepturi izvorând din contract sau lege, titularul are posibilitatea să opteze între mai multe proceduri:

- ordonanța de plată;
- soluționarea cererilor cu valoare redusă;
- în condițiile dreptului comun;

– procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept. În acest ultim caz, cererea de plată a chiriei, arenzii, despăgubirilor și altor drepturi va avea caracter accesoriu față de cererea principală de evacuare.

Condițiile de exercitare a cererii privind evacuarea pe calea procedurii speciale prevăzute de art. 1943 și urm. C. pr. civ., sunt cele generale pentru exercitarea oricărui mijloc procedural care intră în conținutul acțiunii civile, și anume: formularea unei pretenții, interesul, calitatea procesuală și capacitatea procesuală³.

Instanța competentă să soluționeze cererile este judecătoria în circumscripția căreia se află situat imobilul ocupat fără drept ori, după caz, închiriat sau arendat, chiar dacă locatarul a părăsit imobilul sau contractul a încetat. Competența teritorială este în acest caz exclusivă, fiind determinată de locul situării imobilului și nu de domiciliul pârâtului.

Prin excepție de la regulile de drept comun ale citării, locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept.

Dacă însă, imobilul este închis, toate notificările, citațiile și celelalte acte de procedură vor fi afișate la ușa imobilului.

Procedura începe cu o notificare scrisă adresată de locator, prin intermediul executorului judecătoresc, către locatar prin care îi pune în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Notificarea se poate trimite atunci când dreptul locatorului de a folosi un imobil s-a stins ca urmare a încetării locațiunii prin expirarea termenului, prin acțiunea locatorului, prin neplata chiriei sau a arenzii, precum și din orice altă cauză și locatorul dorește să intre în posesia imobilului.

Dacă locațiunea este pe durată nedeterminată, denunțarea cerută de lege pentru încetarea contractului va fi considerată și notificare de evacuare a imobilului.

³ G. Boroj, M. Stancu, *Drept procesual civil*, Editura Hamangiu, București, 2015, p. 856.

Când 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.

Notificarea va preceda cererea de chemare în judecată numai dacă nu s-a recunoscut dreptul locatarului de a recurge imediat la procedura de evacuare. Locatarul poate renunța la notificare prin act scris și se trece la evacuare, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Dacă dreptul ocupantului în imobil a încetat și proprietarul dorește să îl evacueze, proprietarul îl va notifica în scris, punându-i în vedere să elibereze imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept, în termen de 5 zile de la comunicarea notificării.

Observăm deosebirea de tratament între locatar și ocupant, justificată prin absența sau existența unui titlu locativ, care a stat la baza folosirii imobilului.

Importanța notificării a fost subliniată în practica judiciară, de ex. fiind respinsă o cerere de chemare în judecată, în absența acesteia. Astfel, în speță, reclamantul a depus la dosar un înscris denumit notificare, care însă nu este datat și nici nu s-a făcut dovada că a fost înmănat pârâtei. Prin urmare având în vedere că nu s-a făcut dovada îndeplinirii condițiilor prevăzute de art. 1039 C. pr. civ., respectiv, dovada comunicării către pârâtă a notificării de eliberare a imobilului ocupat în mod abuziv, instanța a respins acțiunea ca neîntemeiată⁴.

Procedura de evacuare. După primirea notificării, locatarul sau ocupantul pot să evacueze în mod voluntar imobilul, evitând astfel un proces sau, dacă refuză, locatarul sau proprietarul vor putea recurge la procedura specială de evacuare.

În primul caz, dacă locatarul sau ocupantul care a fost notificat a părăsit imobilul, locatarul sau proprietarul poate intra în posesia acestuia, de drept, fără nicio procedură judiciară de evacuare.

Părăsirea imobilului poate rezulta și din alte fapte; art. 1040 alin. (2) C. pr. civ. prezumă că imobilul este părăsit în caz de încetare a activității economice ori de încetare a folosirii imobilului de către locatar sau ocupant ori de către persoanele aflate sub controlul lor, precum și în cazul returnării cheilor imobilului, ridicării echipamentelor, mărfurilor sau altor bunuri mobile din imobil.

Sesizarea instanței de judecată are loc dacă locatarul sau ocupantul notificat refuză să evacueze imobilul ori dacă locatarul a renunțat la dreptul său de a fi notificat și a pierdut, din orice motive, dreptul de a folosi imobilul. În acest caz, locatarul sau proprietarul va solicita instanței să dispună, prin hotărâre executorie, evacuarea imediată a locatarului sau ocupantului din imobil, pentru lipsa de titlu.

Evacuarea imediată se justifică prin faptul că procedura este precedată de notificare sau locatarul a renunțat la acest drept și se poate solicita direct evacuarea.

Dacă s-a dispus citarea pârâtului, în prezenta procedură, prin derogare de la dreptul comun, acesta nu poate formula cerere reconvențională, cerere de chemare în judecată a altei persoane sau în garanție, pretențiile sale urmând a fi valorificate numai pe cale separată.

⁴ Sentința civilă nr. 1189/2018 a Judecătoreiei Panciu, <http://www.rolii.ro/hotarari/5c36b2bce49009740a00002a>.

Dintre formele de intervenție a terților în proces nu sunt admise chemarea în judecată a altei persoane și chemarea în garanție și nu este admisă cererea incidentală reconvențională. Prin urmare, este admisă intervenția voluntară, arătarea titularului dreptului și introducerea forțată din oficiu a altei persoane.

Derogarea se justifică prin rapiditatea care caracterizează această procedură, incompatibilă cu soluționarea cererilor incidentale, ceea ce nu împiedică valorificarea pretențiilor pârâtului pe calea dreptului comun.

Pârâtul însă, poate invoca apărări de fond privind temeinicia motivelor de fapt și de drept ale cererii, inclusiv lipsa titlului reclamantului.

Spre exemplu, pârâtul poate invoca tacita relocațiune sau lipsa operării rezilierii de drept a contractului de locațiune ori poate opune reclamantului un titlu de proprietate asupra bunului⁵.

Regula este că cererea de evacuare se judecă cu citarea părților, în afară de cazul în care evacuarea imobilului pentru neplata chiriei sau a arenzii se solicită în baza unui contract care constituie, pentru plata acestora, titlu executoriu, potrivit legii.

Dacă contractul constituie în caz de neplată titlu executoriu, cererea se soluționează fără citarea părților. În acest caz, derogarea se întemeiază pe caracterul de titlu executoriu al contractului, datorită căruia nu se mai impune citarea, debitorul consimțind de la data încheierii contractului la executare în caz de neplată.

Dacă s-a dat cu citarea părților, cererea de evacuare se judecă de urgență, în camera de consiliu, cu dezbateri sumare, motiv pentru care nici întâmpinarea nu este obligatorie. Totuși, dacă pârâtul invocă temeinicia motivelor de fapt și de drept ale cererii reclamantului, considerăm că pentru verificarea titlului reclamantului, se poate deroga de la caracterul sumar al dezbaterilor.

Consacrarea unei asemenea proceduri este utilă, întrucât oferă proprietarului posibilitatea de a obține, în cadrul unei proceduri accelerate, o decizie judiciară favorabilă și în baza căreia poate reintra în stăpânirea bunului ce-i aparține⁶.

Dacă s-a solicitat și plata chiriei ori a arenzii exigibile, instanța, cu citarea părților, va putea dispune odată cu evacuarea și obligarea pârâtului la plata acestora, inclusiv a sumelor devenite exigibile în cursul judecății.

Prin urmare, dacă cererea se judecă fără citarea părților, instanța poate dispune numai evacuarea din imobil, în timp ce în cazul soluționării cererii cu citarea părților, pe lângă evacuare, instanța va putea obliga pârâtul și la plata sumelor exigibile legate de folosința imobilului.

În ceea ce privește probele, legea nu stabilește reguli speciale derogatorii de la dreptul comun referitor la admisibilitatea și administrarea acestora. Dat fiind că întâmpinarea nu este obligatorie, pârâtul va propune probele până la primul termen de judecată, sub sancțiunea decăderii⁷.

⁵ D. N Theohari, în *Noul Cod de procedură civilă. Comentariu pe articole*, vol. II, Art. 527-1133 (coordonator Gabriel Boroj), Editura Hamangiu, București, 2013, p. 651.

⁶ I. Leș, *Noul Cod de procedură civilă. Comentariu pe articole*, art. 1-1133, Editura C.H. Beck, București, 2013, p. 1324.

⁷ G. Boroj, M. Stancu, *op. cit.*, p. 863.

Probele uzuale în astfel de litigii, sunt înscrisurile. În acest sens, exemplificăm cu situația dintr-o speță, în care reclamantul a solicitat evacuarea pârâtului din imobilul proprietatea sa, depunând actul de proprietate, adică, contractul de vânzare-cumpărare autentificat. Instanța a admis cererea reclamantului și a dispus evacuarea pârâtului din imobilul proprietatea reclamantului, având în vedere că pârâtul a fost tolerat în locuința reclamantului și a manifestat un comportament violent verbal și fizic⁸.

Hotărârea de evacuare este executorie. Calea de atac prevăzută este numai apelul, care se poate promova într-un termen scurt de 5 zile, derogatoriu de la termenul general de apel. Momentul începerii curgerii termenului diferă după cum cererea a fost soluționată cu sau fără citarea părților. Dacă hotărârea a fost pronunțată cu citarea părților, termenul de apel curge de la pronunțare, dacă s-a dat fără citarea lor, de la comunicare.

Împotriva modului în care a avut loc executarea hotărârii de evacuare, cei interesați pot introduce contestație la executare.

Promovarea apelului sau a contestației la executare nu determină suspendarea executării. Cu toate acestea, în cazul evacuării pentru neplata chiriei sau a arenzii se va putea dispune suspendarea executării hotărârii în cadrul contestației la executare sau a apelului exercitat de către pârât numai dacă acesta îndeplinește anumite cerințe. Astfel, el trebuie să consemneze în numerar, la dispoziția creditorului:

- chiria sau arenda la care a fost obligat;
- suma stabilită pentru asigurarea ratelor de chirie sau arenda datorate până la data cererii de suspendare;
- suma aferentă ratelor de chirie sau arendă ce ar deveni exigibile în cursul judecării procesului.

Suspendarea încetează de drept dacă, la expirarea termenului pentru care chiria sau arenda a fost astfel acoperită, debitorul nu cere și nu depune suma ce se va fixa de instanța de executare pentru acoperirea unor noi rate, în aceleași condiții, adică atât sumele datorate până la data cererii de suspendare, cât și cele devenite exigibile în cursul judecării procesului.

Dispoziții speciale. Dacă, prin conduita lor, locatarul sau proprietarul aduc atingere folosinței normale a imobilului, partea prejudiciată poate recurge la procedura ordonanței președințiale.

Astfel, dacă locatarul, nerespectând obligațiile ce îi revin privind folosirea normală, cu prudență și diligență, a imobilului închiriat ori arendat, săvârșește următoarele fapte:

- întrebuințează imobilul în alt scop decât cel prevăzut în contract;
- îi modifică structura stabilită prin construcție;
- îi produce stricăciuni ori săvârșește orice alte abuzuri de folosință
va putea fi obligat, prin ordonanță președințială, dată cu citarea părților, la următoarele măsuri:
 - încetarea acestor abuzuri;
 - restabilirea situației anterioare.

⁸ Sentința civilă nr. 606/2019 a Judecătoria Focșani, <http://www.rolii.ro/hotarari/5c5a4b8ee49009c01600003e>.

Aceeași procedură se aplică și pentru soluționarea cererii privind încetarea oricăror abuzuri săvârșite de proprietarul care:

- prejudiciază folosința normală a părților sau instalațiilor aflate în proprietate comună din imobilele cu mai multe etaje sau apartamente;
- tulbură buna conviețuire în acel imobil.

Tot procedura ordonanței președințiale este utilizată când este necesar să fie efectuate reparații, dar și pentru restrângerea folosinței spațiului închiriat sau evacuarea.

În acest sens, locatarul sau, când este cazul, sublocatarul poate fi obligat la efectuarea reparațiilor necesare ce îi revin potrivit legii, prin ordonanță președințială, dată cu citarea părților.

Din acest punct de vedere, soluția evocată diferă parțial de cea promovată în cazul ordonanței președințiale obișnuite, situație în care cererea poate fi judecată și fără citarea părților [art. 999 alin. (2) C. pr. civ.]⁹.

De asemenea, pe calea ordonanței președințiale se poate solicita restrângerea folosinței spațiului închiriat ori chiar evacuarea din acest spațiu dacă aceste măsuri se justifică pentru efectuarea reparațiilor ori lucrărilor prevăzute de lege în sarcina locatorului.

Procedura ordonanței președințiale este utilizată și în cazul obligării locatarului sau, după caz, a sublocatarului de a permite, în condițiile legii, examinarea imobilului deținut în locațiune.

Datorită deselor situații de abuz din partea unor proprietari care s-au opus sau chiar au obstrucționat lucrările necesare pentru părțile comune din imobile, era necesară o procedură specială de soluționare rapidă și eficientă a acestor piedici.

Răspunzând acestui imperativ, legiuitorul a extins dispozițiile speciale de la evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept la cererile formulate de o asociație de proprietari.

Cererea se introduce împotriva proprietarilor, membri ai asociației, în următoarele cazuri:

- neefectuarea reparațiilor ce sunt în sarcina fiecărui proprietar;
- neefectuarea reparațiilor sau a oricăror lucrări la părțile sau la instalațiile aflate în coproprietatea acestora;
- neefectuarea reparațiilor la spațiile aflate în proprietate exclusivă, afectează folosința normală a părților comune sau a altor spații locative din imobil, precum și siguranța locuirii în acel imobil.

Cererile de evacuare din imobilele folosite sau ocupate fără drept, soluționate potrivit procedurii speciale, se taxează cu 100 lei.

Concluzii. Titlul XI, din Cartea a VI-a, *Proceduri speciale*, a instituit o procedură simplificată și facultativă pentru soluționarea litigiilor privind evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept, pe care o apreciem foarte utilă pentru locatorul care intenționează să își redobândească bunul.

⁹ I. Leș, *op. cit.*, p. 1333.

Apreciem inovatoare introducerea în Codul de procedură civilă, în contextul modernizării procedurilor speciale, în scopul clarificării rapide și eficiente a situațiilor litigioase, printre altele, a procedurii evacuării din imobilele deținute sau ocupate fără drept¹⁰.

¹⁰ Expunerea de motive la Legea privind Codul de procedură civilă, <http://www.cdep.ro/proiecte/2009/400/10/3/em413.pdf>.

