

(IM)POSSIBILITATEA EVACUĂRII PE CALEA PROCEDURII SPECIALE A LOCATARULUI PENTRU NEPLATA CHIRIEI ÎN LIPSA REZILIERII ANTERIOARE A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE



Lect. univ. dr. Cristian Alexandru MITROI
Universitatea Valahia din Târgoviște,
Facultatea de Științe și Inginerie Alexandria
Avocat, Baroul Teleorman

Abstract

Pursuant to art. 1038 para. 1 et seq. C.pr.civ., The court notified exclusively with the eviction request by special procedure, finding the simple fact of non-payment of rent, can not simply consider the lease contract terminated and can not directly order the eviction of the tenant if he did not intervene previously termination of the lease.

Until the termination of the lease, the basis on which the tenant has the right to use the property is the lease that is still in force and which obliges the landlord to ensure the continued use of the property and the mere fact of non-payment of rent does not affect these rights. obligations as long as the specific sanction did not intervene - termination for the culpable non-execution of the obligation to pay the rent.

Keywords: *location, termination, eviction.*

1. Precizări preliminare

Se poate dispune evacuarea pe calea procedurii speciale a locatarului pentru neplata chiriei în lipsa rezilierii anterioare a contractului de locațiune?

Desigur că, la prima vedere, răspunsul la întrebarea noastră ar putea fi ușor intuit: simpla nerespectare a obligației de plată a chiriei nu poate duce automat la evacuarea locatarului atât timp cât contractul este în ființă, întrucât neplata chiriei în mod culpabil atrage mai întâi sancțiunea rezilierii contractului de locațiune și, abia mai apoi, ca urmare a încetării contractului, nerespectarea obligației de predare prevăzute la art. 1796 alin. (1) lit. d) și art. 1821 alin. (1) C. civ., își poate găsi remediul pe calea evacuării.

Cu toate acestea, nelămurirea noastră este totuși justificată de existența dispozițiilor art. 1038 alin. (1) C. pr. civ., prevedere legală care, într-o posibilă interpretare (eronată, în opinia noastră), ar putea duce la concluzia că reclamantul ar putea obține evacuarea locatarului dacă instanța constată neplata chiriei la termenele stabilite, chiar în lipsa rezilierii anterioare a contractului de locațiune.

Deci, în temeiul acestei dispoziții legale, instanța sesizată exclusiv cu cererea de evacuare pe calea procedurii speciale, constatând simplul fapt al neplății chiriei, poate oare să dispună direct evacuarea locatarului chiar dacă nu a intervenit anterior rezilierea contractului de locațiune?

În continuare, vom încerca să aflăm care ar trebui să fie interpretarea corectă a art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. și, în final, să dăm un răspuns întrebării formulate mai sus.

2. Considerații referitoare la contractul de locațiune și procedura specială a evacuării

Înainte de a analiza problema pe care ne-am propus-o, considerăm că se impune o succintă analiză a câtorva aspecte esențiale ale instituțiilor incidente – contractul de locațiune și procedura specială a evacuării – aspecte care, lăsate neprecizate sau neclarificate, ar face anevoioasă înțelegerea și rezolvarea chestiunii abordate.

2.1. Contractul de locațiune

Regimul juridic al contractului de locațiune este reglementat de Codul civil începând cu art. 1777 C. civ., dispoziție legală, care constituie definiția dată contractului de locațiune, în sensul că acesta este un contract prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

În maniera în care este reglementat în prezent, contractul de locațiune este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual, translativ de folosință și cu executare succesivă¹.

Când vine vorba de efectele contractului de locațiune, art. 1786 și art. 1796 C. civ., enumeră obligațiile care iau naștere atât în sarcina locatorului, dar și a locatarului. Coroborând aceste dispoziții legale cu definiția dată de art. 1777 C. civ., în mod evident, putem reține că cele mai importante obligații generate de contractul de locațiune sunt obligația în sarcina locatorului de a asigura pentru

¹ Pentru detalii, a se vedea Florin Moțiu, *Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, ed. a IV-a, p. 152-153.

locatar folosința bunului pe toată perioada locațiunii în schimbul obligației locatarului de a achita chiria în cuantumul și la termenul stabilit.

Fiind un contract sinalagmatic și cu executare succesivă, contractul de locațiune poate releva efectul specific² în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina părților consacrat de art. 1817 C. civ. – rezilierea contractului, care reprezintă „o sancțiune a neexecutării culpabile a contractului sinalagmatic, constând în încetarea numai pentru viitor a efectelor contractului, lăsând neatins prestațiile succesive care au fost făcute anterior rezilierii”³.

Ca în cazul oricărui contract sinalagmatic, contractul de locațiune poate cunoaște sancțiunea rezilierii în mai multe tipuri⁴ reglementate de art. 1550 și 1553 C. civ., iar acestea sunt: rezilierea judiciară, rezilierea unilaterală extrajudiciară, rezilierea de drept legală și rezilierea de drept convențională, în temeiul pactelor comisorii.

Indiferent de tipul rezilierii care operează, efectele rezilierii sunt aceleași – încetarea contractului de locațiune pentru viitor, așa cum prevede clar art. 1554 alin. (3) C. civ.

Ca urmare a încetării contractului prin incidența rezilierii, locatarul este obligat, în temeiul art. 1796 alin. (1) lit. d) și art. 1821 C. civ., să restituie către locator bunul dat în locațiune.

2.2. Procedura specială a evacuării

Această procedură specială este reglementată de art. 1034-1049 C. pr. civ. și se referă la un remediu judiciar derogatoriu de la dreptul comun în materie de evacuare prin care cel îndreptățit poate obține evacuarea foștilor locatari sau a altor persoane din imobilele folosite de aceștia de fără drept.

Deși derogă de la regulile de procedură obișnuite, procedura specială a evacuării nu este obligatorie pentru reclamant, acesta putând opta între această procedură specială și procedura de drept comun.

Înainte de sesizarea instanței competente, art. 1038 și art. 1039 C. pr. civ. instituie „o condiție specială de admisibilitate”⁵ a cererilor privind evacuarea în procedura specială, condiție care se referă la necesitatea notificării de evacuare prealabilă a locatarului, respectiv a ocupantului imobilului, notificare ce se va face în scris,

² Pentru detalii cu privire la efectele specifice ale contractelor sinalagmatice, a se vedea Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All beck, București, 2002, p. 91-104.

³ Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All beck, București, 2002, p. 91, 991.

⁴ Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 287.

⁵ Gabriel Boroi, Mirela Stancu, *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, București, 2015, p. 859.

prin intermediul executorului judecătoresc. Neîndeplinirea aceste condiții referitoare la notificarea prealabilă atrage sancțiunea inadmisibilității acțiunii în evacuare, sancțiune ce poate interveni ca urmare a invocării excepției necesare dar numai de către debitor nu și de către instanță din oficiu, considerându-se⁶ că este vorba de o excepție relativă. Fiind o excepție relativă, aceasta ar trebui invocată de pârât prin întâmpinare, însă potrivit art. 1042 alin. (2) C. pr. civ. întâmpinarea nu este obligatorie în cadrul procedurii speciale de evacuare, astfel încât în temeiul art. 247 alin. (2) coroborat cu art. 193 alin. (2) C. pr. civ., excepția inadmisibilității ar putea fi invocată până la primul termen la care părțile sunt legal citate.

Dacă în urma notificării, locatarul sau ocupantul refuză să părăsească imobilul, reclamantul poate sesiza instanța competentă cu o cerere de evacuare în temeiul procedurii speciale analizate.

Cererile de evacuare formulate în cadrul procedurii speciale de evacuare sunt, potrivit art. 1036 C. pr. civ., de competența judecătorei 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. Se poate observa că, în materie de competență, procedura specială analizată derogă de la dreptul comun prin aceea că instituie o competență teritorială exclusivă a judecătorei 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. După regulile obișnuite de competență teritorială, competența ar fi fost una alternativă, reclamantul având, în ipoteza existenței unui contract de locațiune, la alegere între instanța locului unde se află imobilul și instanțele competente potrivit art. 107-112 C. pr. civ.

Cererea de evacuare în cadrul procedurii speciale se judecă de urgență, în principiu cu citarea părților⁷, în camera de consiliu. În privința citării, procedura specială instituie din nou reguli derogatorii în sensul că, potrivit art. 1037 C. pr. civ., locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept, iar dacă imobilul este închis, toate notificările, citațiile și celelalte acte de procedură vor fi afișate la ușa imobilului. Normele derogatorii restrâng și dreptul pârâtului de a formula cereri incidentale în cadrul procedurii speciale a evacuării, art. 1043 alin. (1) C. pr. civ., prevăzând că pârâtul nu poate formula cerere reconvențională, de chemare în judecată a altei persoane sau în garanție, pretențiile sale urmând a fi valorificate numai pe cale separată.

⁶ Idem, p. 861.

⁷ Cererea de evacuare în procedura specială se judecă fără citarea părților, potrivit art. 1042 alin. 1 C.pr.civ., în 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.

Conform art. 1042 alin. (5) C. pr. civ., hotărârea de evacuare 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 lor.

Cu privire la acest ultim aspect, trebuie să facem o observație în legătură cu calea de atac derogatorie de la dreptul comun în materie. Art. 1042 alin. (5) C. pr. civ., „hotărârea de evacuare” poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la pronunțare, respectiv comunicare.

Sintagma „hotărârea de evacuare” sugerează că este vorba numai de hotărârea prin care s-a admis cererea reclamantului și s-a dispus evacuarea locatarului sau ocupantului. Ce se întâmplă în cazul în care cererea reclamantului este respinsă și hotărârea nu este una „de evacuare” așa cum prevede art. 1042 alin. (5) C. pr. civ.? Oare hotărârea de respingere a cererii de evacuare nu ar mai beneficia de regimul juridic derogatoriu în privința exercitării căii de atac și s-ar aplica termenul de drept comun de 30 de zile de apel calculat de la comunicarea hotărârii?

La prima vedere, s-ar putea considera că răspunsul ar trebui să fie afirmativ și în caz de respingere a cererii de evacuare să se aplice termenul de drept comun de 30 de zile de apel calculat de la comunicarea hotărârii întrucât art. 1042 alin. (5) C. pr. civ. prevede că termenul special de 5 zile și modalitatea sa de calcul de la data pronunțării să se aplice numai în cazul în care instanța admite cererea de evacuare și pronunță o „hotărâre de evacuare”.

Cu toate acestea, la o analiză mai atentă, considerăm că o astfel de interpretare literală a textului de lege ar ignora principiul judecării de urgență a cererii de evacuare în cadrul procedurii speciale, motiv pentru care apreciem că trebuie făcută o interpretare teleologică a textului analizat, astfel încât urgența în soluționarea cauzei să fie satisfăcută și în ipoteza respingerii în primă instanță a cererii de evacuare în procedura specială.

În aceste condiții, sintagma „hotărârea de evacuare” din textul art. art. 1042 alin. (5) C. pr. civ. nu pare să fie decât o inadvertență, o simplă scăpare a legiuitorului, având în vedere că același legiuitor a prevăzut clar principiul judecării de urgență a cererilor de evacuare în procedura specială, neexistând nicio rațiune pentru care exercitarea căii de atac să difere în funcție de soluția pronunțată de instanță.

3. (Im)posibilitatea evacuării pentru neplata chiriei în lipsa rezilierii contractului de locațiune

3.1. Contextul și termenii ipotezei

Înainte de a prezenta problema sesizată precum și analiza noastră, considerăm că se impune clarificarea atât din punct de vedere al dreptului substanțial, cât și procedural, a contextului și termenilor ipotezei de la care plecăm în analiza propusă.

Astfel, pentru ipoteza noastră avem în vedere existența unui contract de locațiune pe durată determinată, încheiat în formă de înscris sub semnătură privată, neînregistrat la organul fiscal competent. Am optat pentru această variantă pentru o mai simplă situație de fapt întrucât, în cazul în care ar fi vorba de un contract de locațiune încheiat în formă autentică sau în formă de înscris sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal competent, acest contract ar constitui deja titlu executoriu în privința obligației de restituire a bunului la expirarea termenului contractului potrivit art. 1809 alin. (2) și (3) C. civ. Astfel, s-a susținut⁸ că procedura judiciară ar trebui urmată în situația în care ar fi vorba de un contract încheiat verbal sau în forma unui înscris sub semnătură privată neînregistrat la organul fiscal competent.

Nu putem fi de acord cu o asemenea opinie întrucât art. 1809 alin. (2) și (3) C. civ. este foarte clar și recunoaște caracterul de titlu executoriu al contractului de locațiune în privința obligației de predare a bunului numai la momentul încetării contractului prin expirarea termenului.

În aceste condiții, contractul de locațiune, chiar încheiat în formă autentică sau de înscris sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal, nu poate constitui titlu executoriu în privința obligației de restituire a bunului în ipoteza încetării contractului pentru neplata chiriei, astfel încât procedura judiciară trebuie urmată și în acest caz, chiar dacă am avea de a face cu un contract în formă autentică sau de înscris sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal.

Deci, pentru a evita aceste controverse inutile în contextul de față, și, având în vedere că ipoteza noastră presupune o neexecutare a obligației de plată a chiriei, vom rămâne la situația simplă în care este vorba de un contract de locațiune pe durată determinată încheiat în formă de înscris sub semnătură privată neînregistrat la organul fiscal competent.

În al doilea rând, ipoteza la care ne referim presupune o neexecutare a obligației de plată a chiriei la termenele stabilite, iar anterior sesizării instanței cu o cerere de evacuare în procedura specială, nu a intervenit rezilierea contractului de locațiune, indiferent de ce tip de reziliere este vorba.

3.2. Problema imposibilității evacuării pentru neplata chiriei în lipsa rezilierii contractului de locațiune

Referindu-se la condiția de admisibilitate a acțiunii în evacuare în procedura specială cu privire la notificare prealabilă, art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. prevede că atunci când dreptul locatarului 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

⁸ Gabriel Boroi, Octavia Spineanu-Matei și alții, Noul Cod de procedură civilă, Comentariu pe articole, Ed. Hamangiu, București, 2016, Vol.1, ed. a 2-a, p. 938.

imobilului, acesta va notifica locatarul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze și să-i predea liber imobilul, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării.

Denumirea marginală a art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. - „Încetarea locațiunii. Notificarea locatarului” - precum și formularea acestuia sugerează că dreptul locatarului de a folosi un imobil se poate stinge ca urmare a încetării locațiunii prin neplata chiriei.

Astfel, într-o anumită interpretare, eronată în opinia noastră, prevederile art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. ar putea duce la concluzia că simpla neplată a chiriei duce automat la încetarea locațiunii, iar reclamantul ar putea obține direct evacuarea locatarului în procedura specială dacă instanța constată neplata chiriei la termenele stabilite, chiar în lipsa rezilierii anterioare a contractului de locațiune.

Deci, în temeiul acestei dispoziții legale, instanța sesizată exclusiv cu cererea de evacuare pe calea procedurii speciale, constatând simplul fapt al neplății chiriei, poate oare să dispună direct evacuarea locatarului, chiar dacă nu a intervenit anterior rezilierea contractului de locațiune?

În doctrină, s-a exprimat deja opinia, corectă, apreciem noi, că pentru a putea fi urmată procedura specială de evacuare, este necesar ca efectele contractului de locațiune să fi încetat⁹. Numai că această concluzie nu este suficientă întrucât nu face decât reia ideea conținută de art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. referitoare la necesitatea încetării contractului de locațiune. Ceea ce este esențial pentru înlăturarea neclarității este să fie stabilit dacă art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. scoate din joc necesitatea rezilierii ca o condiție de încetare a contractului astfel încât simpla neplată a chiriei ar duce automat la încetarea locațiunii, iar reclamantul ar putea obține direct evacuarea locatarului în procedura specială dacă instanța constată neplata chiriei la termenele stabilite, chiar în lipsa rezilierii anterioare a contractului de locațiune.

Pentru a rezolva problema considerăm că trebuie precizat în mod clar faptul că, din punct de vedere al dreptului substanțial, neplata chiriei nu duce automat și direct la încetarea contractului, ci această situație atrage mai întâi sancțiunea rezilierii contractului de locațiune. Încetarea contractului este o simplă consecință firească a rezilierii.

Astfel, potrivit art. 1321 C. civ. contractul încetează, în condițiile legii, prin executare, acordul de voință al părților, denunțare unilaterală, expirarea termenului, îndeplinirea sau, după caz, neîndeplinirea condiției, imposibilitate fortuită de executare, precum și din orice alte cauze prevăzute de lege.

În acord cu dispozițiile art. 1817 rap. la art. 1549 C. civ., putem reține că atunci când, fără justificare, locatarul nu își execută obligația de plată a chiriei prevăzută

⁹ Gabriel Boroi, Octavia Spineanu-Matei și alții, Noul Cod de procedură civilă, Comentariu pe articole, Ed. Hamangiu, București, 2016, Vol.1, ed. a 2-a, p. 945.

de art. 1796 alin. (1) lit. b) C. civ., locatorul are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii. Abia ca urmare a rezilierii, în acord cu dispozițiile art. 1554 alin. (3) C. civ., contractul de locațiune încetează pentru viitor. Mergând mai departe, abia la încetarea contractului se naște obligația locatarului de a restitui bunul luat în locațiune, așa cum prevede expres art. 1821 alin. (1) C. civ. și tocmai în temeiul aceste obligații de restituire procedura judiciară a evacuării poate fi valorificată.

Normele procedurale prevăzute de art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. care sugerează că dreptul locatarului de a folosi un imobil se poate stinge ca urmare a încetării locațiunii prin neplata chiriei nu pot schimba principiile și regulile de drept substanțial care guvernează efectele contractului de locațiune. Formularea art. 1038 alin. (1) C. pr. civ. trebuie înțeleasă ca o modalitate prin care norma de procedură face trimitere, desigur, în mod abreviat, la principiile și regulile de drept substanțial atunci când vine vorba de încetarea contractului și în niciun caz nu poate fi interpretată în sensul că ar eluda necesitatea rezilierii pentru neplata chiriei pentru a se ajunge în final la încetarea contractului.

Până la rezilierea contractului locațiune, temeiul în baza căruia locatarul are dreptul să folosească imobilul este conferit contractul de locațiune care este încă în ființă și care îl obligă pe locator să îi asigure folosința continuă a imobilului, iar simplul fapt al neplății chiriei nu afectează aceste drepturi și obligații atât timp cât nu a intervenit sancțiunea specifică – rezilierea pentru neexecutarea culpabilă a obligației de plată a chiriei.

De asemenea, până la rezilierea contractului nu se naște încă obligația de restituire a bunului luat în locațiune, așa cum prevede art. 1821 alin. (1) C. civ. și nici dreptul corelativ a locatorului de a solicita predarea bunului. Tocmai acest drept corelativ al locatorului la restituirea bunului este dreptul individual civil, material, care trebuie să fie valorificat prin intermediul procedurii speciale a evacuării și atâta timp cât acest drept nu există, întrucât contractul de locațiune nu a încetat prin reziliere, acțiunea în evacuare nu poate fi întemeiată.

Deci, în opinia noastră, în temeiul art. 1038 alin. (1) și urm. C. pr. civ., instanța sesizată exclusiv cu cererea de evacuare pe calea procedurii speciale, constatând simplul fapt al neplății chiriei, nu poate considera pur și simplu contractul de locațiune a încetat și nu poate să dispună direct evacuarea locatarului dacă nu a intervenit anterior rezilierea contractului de locațiune.

În privința rezilierii contractului de locațiune, trebuie precizat că aceasta poate fi de mai multe tipuri¹⁰, reglementate de art. 1550 și 1553 C. civ., iar acestea sunt: rezilierea judiciară, rezilierea unilaterală extrajudiciară, rezilierea de drept legală și rezilierea de drept convențională, în temeiul pactelor comisarii.

¹⁰ Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012, p. 287.

În legătură cu rezilierea judiciară a contractului de locațiune, considerăm că aceasta nu poate fi cerută de către reclamant prin aceeași cerere prin care a investit instanța cu cererea de evacuare pe cale specială. În acord cu doctrina de specialitate¹¹, apreciem că nu se poate solicita în cadrul procedurii speciale de evacuare, prin formularea unui capăt de cerere distinct, ca instanța să dispună rezilierea contractului de locațiune, întrucât art. 1042 C. pr. civ. prevede că locatorul va solicita instanței să dispună evacuarea imediată a locatarului pentru lipsă de titlu. Suplimentar față de acest argument, susținem că imposibilitatea reclamantului de a cere rezilierea contractului de locațiune în cadrul procedurii speciale a evacuării este justificată și de caracterul special, derogatoriu al acestei proceduri judiciare, care se judecă de urgență și care impune aceleași limitări și pârâtului, art. 1043 alin. (1) C. pr. civ., prevăzând că pârâtul nu poate formula cerere reconvențională, de chemare în judecată a altei persoane sau în garanție, pretențiile sale urmând a fi valorificate numai pe cale separată.

Deci, înainte de a solicita evacuarea pe calea procedurii speciale pentru neplata chiriei, reclamantul trebuie să fi obținut deja o hotărâre definitivă de reziliere a contractului de locațiune.

De asemenea, în opinia noastră, chiar și în cazul rezilierii unilaterale extrajudiciare, a rezilierii de drept legală și rezilierii de drept convenționale, în temeiul pactelor comisorii, în situația contestării din partea locatarului, este nevoie în prealabil de existența unei hotărâri judecătorești definitive prin care s-a constatat rezilierea unilaterală, rezilierea de drept legală sau operarea pactelor comisorii, întrucât în această situație deși nu mai este vorba de o reziliere judiciară, intervenția instanței este totuși necesară pentru verifica dacă sunt îndeplinite condițiile rezilierii extrajudiciare și de a constata rezilierea și nu pentru a o dispune.

3. Concluzii

În urma argumentelor expuse, putem concluziona că, în temeiul art. 1038 alin. (1) și urm. C. pr. civ., instanța sesizată exclusiv cu cererea de evacuare pe calea procedurii speciale, constatând simplul fapt al neplății chiriei, nu poate considera pur și simplu contractul de locațiune a încetat și nu poate să dispună direct evacuarea locatarului dacă nu a intervenit anterior rezilierea contractului de locațiune.

Până la rezilierea contractului locațiune, temeiul în baza căruia locatarul are dreptul să folosească imobilul este conferit contractul de locațiune care este încă în ființă și care îl obligă pe locator să îi asigure folosința continuă a imobilului, iar simplul fapt al neplății chiriei nu afectează aceste drepturi și obligații atât timp cât

¹¹ Alex Bogdan Arghir, Procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept, Ed. Hamangiu, 2015 apud Gabriel Boroi, Octavia Spineanu-Matei și alții, Noul Cod de procedură civilă, Comentariu pe articole, Ed. Hamangiu, București, 2016, Vol.1, ed. a 2-a, p. 938.

nu a intervenit sancțiunea specifică - rezilierea pentru neexecutarea culpabilă a obligației de plată a chiriei.

De asemenea, până la rezilierea contractului nu se naște încă obligația de restituire a bunului luat în locațiune și nici dreptul corelativ a locatorului de a solicita predarea bunului. Tocmai acest drept corelativ al locatorului la restituirea bunului este dreptul individual civil, material, care trebuie să fie valorificat prin intermediul procedurii speciale a evacuării și atâta timp cât acest drept nu există, întrucât contractul de locațiune nu a încetat prin reziliere, acțiunea în evacuare nu poate fi întemeiată.

Nu se poate solicita în cadrul procedurii speciale de evacuare, prin formularea unui capăt de cerere distinct, ca instanța să dispună rezilierea contractului de locațiune, astfel încât înainte de a solicita evacuarea pe calea procedurii speciale pentru neplata chiriei, reclamantul trebuie să fi obținut deja o hotărâre definitivă de reziliere a contractului de locațiune. Chiar și în cazul rezilierii unilaterale extrajudiciare, a rezilierii de drept legală și rezilierii de drept convenționale, în temeiul pactelor comisorii, în situația contestării din partea locatarului, este nevoie în prealabil de existența unei hotărâri judecătorești definitive prin care s-a constatat rezilierea unilaterală, rezilierea de drept legală sau operarea pactelor comisorii.

Bibliografie

1. Florin Moțiu, *Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2015, ed. a IV-a.
2. Constantin Stătescu, Corneliu Bîrsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All Beck, București, 2002.
3. Liviu Pop, Ionuț-Florin Popa, Stelian Ioan Vidu, *Tratat elementar de drept civil. Obligațiile*, Ed. Universul Juridic, București, 2012.
4. Gabriel Boroi, Mirela Stancu, *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, București, 2015.
5. Gabriel Boroi, Octavia Spineanu-Matei și alții, *Noul Cod de procedură civilă, Comentariu pe articole*, Ed. Hamangiu, București, 2016, Vol.1, ed. a 2-a.
6. Alex Bogdan Arghir, *Procedura evacuării din imobilele folosite sau ocupate fără drept*, Ed. Hamangiu, 2015.