

LEXISTORIA

COD

Codul de procedură civilă

nr. 134/2010

CARTEA A VI-A

Titlul XI — Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept

16 articole

Dreptul la drept.

Portalul Legislativ · [legislatie.just.ro](#)

Generat 11 iulie 2026 · Lexistoria

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Articolul 1.033 — *Domeniu de aplicare*

(1) Dispozițiile prezentului titlu se aplică în litigiile privind evacuarea din imobilele folosite sau, după caz, ocupate fără drept de către foștii locatari sau alte persoane.

(2) În sensul prezentului titlu, termenii de mai jos au următorul înțeles:

- a) locațiune - orice locațiune scrisă sau verbală, incluzând și sublocațiunea;
- b) locatar - locatarul principal, chiriaș sau arendaș, sublocatarul sau un cesionar al locatarului, indiferent dacă persoana care solicită evacuarea este locatorul sau sublocatorul ori dobânditorul imobilului;
- c) locator - locatorul principal, sublocatorul, cesionarul și dobânditorul imobilului;
- d) imobil - construcția, terenul cu sau fără construcții, împreună cu accesoriile acestora;
- e) ocupantul - oricare persoană, alta decât proprietarul sau locatarul, care ocupă în fapt imobilul cu sau fără permisiunea ori îngăduința proprietarului;
- f) proprietar - titularul dreptului de proprietate asupra imobilului, inclusiv locatarul.

Articolul 1.034 — *Caracterul facultativ al procedurii*

(1) Reclamantul are alegerea între procedura reglementată de prezentul titlu și procedura de drept comun.

(2) De asemenea, dispozițiile prezentului titlu nu aduc 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.

(3) În cazul arătat la alin. (2), pentru realizarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor izvorând din contract, precum și a celor prevăzute de dispozițiile legale aplicabile în materie, partea interesată, sub rezerva aplicării dispozițiilor art. 1.041 alin. (4), va putea proceda, după caz, potrivit dispozițiilor referitoare la ordonanța de plată sau celor privind soluționarea cererilor cu valoare redusă ori la sesizarea instanței competente, în condițiile dreptului comun.

Articolul 1.035 — *nstanța competentă*

Cererile formulate în temeiul prezentului titlu sunt de competența judecătoreiei 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.

Articolul 1.036 — *Citarea și comunicarea actelor procedurale*

(1) Locatarul și ocupantul imobilului sunt socotiți ca având domiciliul lor obligatoriu la imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept.

(2) Dacă imobilul este închis, toate notificările, citațiile și celelalte acte de procedură emise potrivit dispozițiilor prezentului titlu vor fi afișate la ușa imobilului.

Articolul 1.037 — *Încetarea locațiunii. Notificarea locatarului*

(1) 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 între în posesia 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.

(2) Dacă locațiunea este pe durată nedeterminată, denunțarea cerută de lege pentru încetarea contractului va fi considerată și notificare de evacuare a imobilului, în condițiile prezentului articol.

(3) 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.

(4) Locatarul poate renunța la notificarea prevăzută în prezentul articol prin act scris cuprinzând recunoașterea dreptului locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută la cap. II din prezentul titlu, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatarului este socotit stins.

Articolul 1.038 — *Notificarea ocupantului*

Atunci când proprietarul unui imobil dorește să îl evacueze pe ocupantul acestuia, după ce dreptul de a ocupa imobilul a încetat, proprietarul va notifica în scris ocupantul, punându-i în vedere să elibereze imobilul pe care îl ocupă fără niciun drept, în termen de 5 zile de la comunicarea notificării.

CAPITOLUL II

Procedura de evacuare

Articolul 1.039 — *Evacuarea voluntară*

(1) Dacă locatarul sau ocupantul care a fost notificat în condițiile prezentului titlu a părăsit imobilul, locatorul sau proprietarul poate intra în posesia acestuia, de drept, fără nicio procedură judiciară de evacuare. În caz contrar, sunt incidente dispozițiile prezentului capitol.

(2) Se 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.

Articolul 1.040 — *Sesizarea instanței*

Dacă locatarul sau ocupantul notificat în condițiile prezentului titlu 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, locatorul sau proprietarul va solicita instanței să dispună, prin hotărâre executorie, evacuarea imediată a locatarului sau ocupantului din imobil, pentru lipsă de titlu.

Articolul 1.041 — *Procedura de judecată. Calea de atac*

(1) 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.

(2) Cererea de evacuare se judecă de urgență, în camera de consiliu, cu dezbateri sumare, dacă s-a dat cu citarea părților.

(3) Întâmpinarea nu este obligatorie.

(4) 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.

(5) 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.

Articolul 1.042 — *Apărările pârâtului în cazul judecării cu citare*

(1) Pârâtul chemat în judecată, potrivit procedurii prevăzute în prezentul titlu, 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.

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

Articolul 1.043 — *Contestația la executare*

Împotriva executării hotărârii de evacuare cei interesați pot introduce contestație la executare, în condițiile legii.

Articolul 1.044 — *Suspendarea executării*

(1) Executarea hotărârii de evacuare nu va putea fi suspendată. 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 consemnează în numerar, la dispoziția creditorului, chiria sau arenda la care a fost obligat, suma stabilită pentru asigurarea ratelor de chirie sau arendă datorate până

la data cererii de suspendare, precum și cea aferentă ratelor de chirie sau arendă ce ar deveni exigibile în cursul judecății procesului.

(2) 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 condițiile prevăzute la alin. (1).

CAPITOLUL III

Dispoziții speciale

Articolul 1.045 — *Încetarea abuzului de folosință*

(1) Dacă locatarul, nerespectând obligațiile ce îi revin privind folosirea normală, cu prudență și diligență, a imobilului închiriat ori arendat, întrebuițează 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, el va putea fi obligat, prin ordonanță președințială, dată cu citarea părților, la încetarea acestor abuzuri și la restabilirea situației anterioare.

(2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător 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 ori care tulbură buna conviețuire în acel imobil.

Articolul 1.046 — *Efectuarea reparațiilor. Restrângerea folosinței. Evacuarea*

Prin ordonanță președințială, dată cu citarea părților, locatarul sau, când este cazul, sublocatarul poate fi obligat la efectuarea reparațiilor necesare ce îi revin potrivit legii, precum și la restrângerea folosinței spațiului închiriat ori chiar la evacuarea din acest spațiu dacă aceste măsuri se justifică pentru efectuarea reparațiilor ori lucrărilor prevăzute de lege în sarcina locatorului.

Articolul 1.047 — *Examinarea imobilului*

Dispozițiile art. 1.046 se aplică și în cazul obligării locatarului sau, după caz, a sublocatarului de a permite, în condițiile legii, examinarea imobilului deținut în locațiune.

Articolul 1.048 — *Cereri ale asociațiilor de proprietari*

Dispozițiile art. 1.045 se aplică în mod corespunzător și pentru soluționarea cererii formulate de o asociație de proprietari împotriva proprietarilor, membri ai acesteia, în cazul în care neefectuarea reparațiilor ce sunt în sarcina fiecărui proprietar ori a reparațiilor sau a oricăror lucrări la părțile sau la instalațiile aflate în coproprietatea acestora ori 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.