

ROMÂNIA

Tribunalul Timiș

Sediul: Timișoara, P-ța Doicești, nr.2a

Dosar nr. 273/325/2014

ÎNCHEIERE

Sedința publică din data de: 08.10.2014

Președinte: Corina Balcu

Judecător :Andra Andrei

Grefier: Gabriela Guliță

Reclamantă apelantă : B.E.A., lipsă

Pârât intimat: S.r. prin CLM., reprezentat prin consilier juridic N.V.

Obiectul cererii: pretenții pecuniare, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru cota de 10/24 din ap. nr..... situat în....., aparținând reclamantei pentru perioada 01.01.2014-31.01.2014, formulate în procedura cererilor cu valoare redusă reglementată de art.1025-1032 NCPC

Stadiul judecății: apel

Procedura de citare legal îndeplinită.

Instanța pune în discuție admisibilitatea sesizării Î.C.C.J., în raport de exigențele art.519 și 520 NCPC, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea modului de interpretare și aplicare a prevederilor dispozițiilor articolului unic din OUG nr.44/2009, conform căruia „Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere, aprobată prin Legea nr. 219/2004, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.437 din Codul civil, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență”, cum și a art.14 alin.1 din OUG nr.40/1999, după care „La expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanțe de urgență chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeași perioadă, dacă părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii”, solicitare formulată de partea reclamantă apelantă.

Susținerile pârâtului intimat, prin reprezentant, au fost în sensul respingerii cererii de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, apreciindu-se că nu sunt întrunite cerințele de admisibilitate prevăzute de art.519 NCPC, dat fiind că problema de drept nu se privește a fi una nouă, iar în jurisprudența Curții de Apel Timișoara există numeroase hotărâri de respingere a unor solicitări precum cea pendinte dedusă judecății de reclamantă.

INSTANȚA,

analizând lucrările dosarului,

I. constată admisibilitatea sesizării cu privire la dezlegarea chestiunii de drept reprezentantă de interpretarea și aplicarea articolului unic din OUG nr.44/2009, în conformitate cu prevederile art. 519 Cod procedură civilă, motivat de faptul că:

1. de lămurirea modului de interpretare/aplicare a dispozițiilor articolului unic din OUG nr.44/2009 depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât, în speță, reclamanta pretinde contravaloarea lipsei de folosință a cotei sale de proprietate de 10/24 părți (dobândită prin retrocedare în condițiile legii speciale nr.10/2001), de la Statul român, la rându-i titular al cotei de proprietate de 14/24 părți, din apartamentului nr..... situat în....., cel din urmă coproprietar procedând la prelungirea locațiunii existente asupra apartamentului astfel individualizat, în virtutea prorogării legale reglementată de articolul unic al OUG nr.44/2009.

Context în care, devine necesară stabilirea sferei de incidență a textului de lege din OUG nr.44/2009, respectiv, de a ști dacă prorogarea legală de el reglementată vizează numai locuințele care la data apariției ordonanței se aflau în proprietatea exclusivă a statului român sau a unităților administrativ teritoriale ori prorogarea se aplică și locuințelor deținute de statul român în coproprietate cu persoane fizice ori juridice de drept privat sau dacă, dimpotrivă în această din urmă ipoteză nu sunt incidente dispozițiile OUG nr.44/2009 și OUG nr.40/1999, ci devin aplicabile regulile din dreptul comun privind regimul juridic al exercitării coproprietății, pretinzând respectarea regulii unanimității pentru încheierea actelor juridice de dispoziție; numai după lămurirea acestei chestiuni de drept, putând a se stabili, față de temeiul de drept invocat de reclamantă constând în art.998 din vechiul Cod civil, în ce măsură prorogarea efectuată de pârâtul intimat în speță se privește a avea caracter licit sau nu, după cum era necesară sau nu și obținerea consimțământului coproprietarului persoană fizică la noua locațiune, dar și pentru stabilirea în concret a modului de calcul al pretențiilor pecuniare (respectiv, dacă cuantumul pretențiilor are a se raporta la prevederile art.26 din OUG nr.40/1999 sau la valoarea de piață a folosinței lunare a apartamentului).

2. problema de drept enunțată este nouă, deoarece, prin consultarea jurisprudenței, s-a constatat că asupra acestei probleme Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat printr-o altă hotărâre, astfel cum rezultă din consultarea Buletinului Jurisprudenței - Culegerile de decizii pe anii 2010, 2011, 2012, emanând de la instanța supremă.

3. problema de drept nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, conform evidențelor Înaltei Curți de Casație și Justiție, consultate astăzi, 08.10.2014, în urma verificărilor pe site-ul Înaltei Curți de Casație și Justiție nefigurând în curs de soluționare la această dată nicio sesizare pentru pronunțarea unui recurs în interesul legii.

II. expunerea succintă a procesului

În dosarul pendinte, uzând de procedura cererilor cu valoare redusă reglementată de art.1025-1032 NCPC, reclamanta, coproprietară prin retrocedare în baza Lg. nr.10/2001 și moștenire a cotei de 10/24 părți din apartamentul nr..... situat în imobilul din, a investit instanța de judecată cu o cerere în pretenții,

având ca obiect obligarea pârâtului S.r. reprezentat prin CLMT, coproprietar asupra cotei de 14/24 din același apartament, la plata contravalorii lipsei de folosință privind cota de proprietate a reclamantei, în valoare de 350 lei pe perioada 01.01.2014-31.01.2014.

Reclamanta opinează, în motivarea cererii introductive că, pârâtul numai în mod nelegal a procedat la punerea în aplicare a articolului unic din OUG nr. 44/2009 cu privire la cota sa de proprietate, de 14/24, prelungind locațiunea chiriașei Havarany Eva, în condițiile în care deja prin sentința civilă nr.625/2005 a Tribunalului Timiș, irevocabilă la data de 19.03.2008, se dispusese pe cale jurisdicțională, restituirea cotei de 5/24 părți din imobil către reclamantă și a cotei de 5/24 părți către sora acesteia, cea din urmă cotă de proprietate revenind cu titlu de moștenire aceleiași reclamante.

Or, reclamanta pretinde că, dată fiind starea de coproprietate ce purta la epoca intrării în vigoare a OUG nr.44/2009 asupra apartamentului nr...., o nouă prorogare legală fundamentată pe art. unic al ordonanței nu mai putea opera, aplicabilitatea legii fiind limitată numai la locuințele aflate în proprietate exclusivă a statului ori unităților administrativ teritoriale.

Se susține că, prorogarea locațiunii în ipoteza deținerii în coproprietate a unui imobil, aflat parțial în proprietatea statului și parțial în proprietatea unei persoane fizice, efect al retrocedării, nu se mai circumscrie ipotezei art. unic din OUG nr.44/1999, iar o nouă locațiune efectuată nu se poate privi a fi una legală, ci convențională, necesitând, prin urmare, efect al întoarcerii la dreptul comun, acordul tuturor coproprietarilor într-o expresie a regulii unanimității ce caracterizează actele juridice de dispoziție vizând bunul comun.

Mai subliniază reclamanta că, prin lipsa consimțământului reclamantei și al surorii sale la prorogarea locațiunii, pârâtul a încălcat regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite, săvârșind o faptă ilicită, în sensul art.998 C. civ. vechi, dar și art.1 din Protocolul nr.1 la CEDO.

Prin întâmpinarea formulată, pârâtul a solicitat respingerea cererii, învederând că la data restituirii către reclamantă și sora sa a cotelor de proprietate în procedura configurată legislativ de legea reparatorie nr.10/2001, apartamentul nr.7 era grevat de o locațiune perfectată de statul român pe durata detenției precare și succesiv prorogată de drept în baza OUG nr.40/1999, OUG nr.8/2004 și OUG nr.44/2009.

Cum imobilul a fost restituit în temeiul Lg. nr.10/2001, devenea incident art.13 din legea amintită, potrivit cu care în cazul imobilelor restituite în procedurile administrative ori prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în OUG nr.40/1999 aprobată prin Lg. nr.241/2001.

Norma legală trimite astfel la parcurgerea procedurii reglementată de art.9-10 din OUG nr.40/1999, proprietarul având obligația notificării chiriașului în vederea încheierii unui nou contract de locațiune, iar nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin.1 din OUG nr.40/1999 determinând incidența art.11 din OUG nr.40/1999, potrivit cu care operează prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior.

Pârâtul apreciază că reclamanta nu poate decât să se subroge în limita cotei sale părți din proprietatea imobiliară grevată, în drepturile locatorului și să obțină strict chiria aferentă acesteia, neputând solicita despăgubiri pentru lipsa sa de folosință.

Mai arată pârâtul că dispute similare în justiție au avut loc și cu privire la ap. nr.6 din același imobil, prin sentința civilă nr.26704/03.11.2011, Judecătoria Timișoara admitând acțiunea reclamantei și acordându-i contravaloarea lipsei de

folosință a cotei sale de proprietate pe perioada 01.05.2010-31.03.2011, sentința fiind mai apoi modificată în recurs de Tribunalul Timiș prin decizia civilă nr.730/R/08.06.2012 care, admitând recursul, a respins acțiunea reclamantei. O soluția similară, de respingere a pretențiilor reclamantei a fost pronunțată și prin intermediul sentinței civile nr.5774/26.04.2013 a Judecătoriei Timișoara, rămasă irevocabilă, prin decizia civilă nr.1018/09.10.2013 a Tribunalului Timiș.

Sens în care, pârâtul invocă în prezenta cauză efectul pozitiv al puterii de lucru judecat derivând din hotărârile indicate supra, întrucât o chestiune litigioasă, dezlegată irevocabil anterior, nu mai poate fi contrazisă printr-o altă hotărâre.

III. Punctul de vedere al părților cu privire la dezlegarea problemei de drept:

1. Reclamanta apelantă susține că există o jurisprudență contradictorie cu privire la modul de încheiere a unui nou contract de locațiune într-o situație precum, cea de speță, a deținerii locuinței în coproprietate cu Statul român, evidențiind dosarul nr.99/325/2010 în care atât Judecătoria Timișoara, cât și Curtea de Apel Timișoara, în mod irevocabil, au apreciat, vizavi de ap. nr.6 din același imobil sin Str. Văcărescu, nr.11, Timișoara, că nu operează prorogarea legală a locațiunii în baza OUG nr.44/2009, aplicabilitatea ordonanței fiind limitată la locuințele care la data intrării ei în vigoare erau proprietate exclusivă de stat, ceea ce nu era cazul în litigiu și, totodată, că protecția socială instituită prin OUG nr.40/1999 și Lg. nr.10/2001 în favoarea foștilor chiriași ai statului din locuințele restituite a fost o măsură temporară ce nu mai este în prezent în vigoare. S-a statuat de instanțe că prorogarea din 25.06.2009 constituie o ilegalitate și o încălcare a dreptului de coproprietate al reclamantei, fiind obligat Statul român la plata de daune pentru lipsa de folosință provocat.

Reclamanta menționează, în sens contrar, sentința civilă nr.4922/28.03.2014 din dosar nr.273/325/2014 al Judecătoriei Timișoara, supusă controlului judiciar pendent, ce a reținut că reclamanta avea a solicita încheierea unui nou contract de închiriere cu chiriașa cu parcurgerea procedurii reglementate de OUG nr.40/1999, nerespectarea acestei proceduri conducând de drept la prelungirea contractului de închiriere anterior.

A fost totodată invocată jurisprudența CEDO, Hotărârea Bitto contra Slovaciei, în care instanța europeană a apreciat ca incompatibil cu art.1 din Protocolul nr.1 la CEDO sistemul de plafonare al chiriei pentru locuințele restituite, concluzie apreciată de reclamantă a fi aplicabilă și cu privire la legislația română în materie.

Pârâtul intimat susține că nu sunt întrunite cumulativ cerințele art.519 NCPC privind admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție.

IV. Punctul de vedere motivat al completului de judecată:

1. redarea normei de drept interne ce urmează a fi supusă dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție: articolul unic din OUG nr.44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, conform căruia „Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere, aprobată prin Legea nr. 219/2004, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.437 din Codul civil, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență”; materia vizată-drept civil;

redarea oricăror altor norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză:

Art. 9-11 din OUG nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe:

ART.9

„În cazurile prevăzute la art. 2 - 7, între proprietari și chiriași se va încheia un nou contract de închiriere numai la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș, după caz.

Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, vor înregistra noul contract de închiriere la organul fiscal teritorial.

Persoana juridică, care a deținut sau a administrat locuința, va comunica chiriașului titular al contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 15 zile de la data procesului-verbal de restituire a locuinței, faptul că începând cu această dată poate să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul care a redobândit locuința. În același timp este obligată să pună la dispoziție proprietarului, fără plată, copii de pe contractul de închiriere și de pe anexele la acesta.

ART. 10

În vederea încheierii noului contract de închiriere, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență sau de la deschiderea rolului fiscal, după caz, proprietarul îi va notifica chiriașului sau fostului chiriaș, prin executorul judecătoresc, data și locul întâlnirii. Notificarea va fi comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Chiriașul sau fostul chiriaș este obligat să comunice în scris proprietarului, cu confirmare de primire, cererea de a încheia un nou contract de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la primirea notificării.

În cazul în care chiriașul sau fostul chiriaș comunică proprietarului că nu cere să încheie un nou contract de închiriere, acesta este obligat să îi predea proprietarului locuința pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult 60 de zile de la data notificării prevăzute la alin. (1). Nepredarea locuinței înăuntrul acestui termen îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.

ART. 11

Nerespectarea de către proprietar a dispozițiilor art. 10 alin. (1) atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere. Neplata chiriei până la încheierea noului contract de închiriere nu poate fi invocată de proprietar ca motiv de evacuare a chiriașului sau a fostului chiriaș.

Lipsa unui răspuns scris sau refuzul nejustificat al chiriașului sau al fostului chiriaș de a încheia un nou contract de închiriere în termen de 60 de zile de la primirea notificării îl îndreptățește pe proprietar să ceară în justiție evacuarea necondiționată a locatarilor, cu plata daunelor-interese, pe calea ordonanței președințiale.”

Art.13 alin.1 și Art.15 alin.1- 3 din Lg. nr.10/2001:

ART.13 alin.1:

„ 1) În cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de prezenta lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe,

aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare.

ART.15 alin.1-3:

„1) Contractele de închiriere prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se vor încheia pentru o perioadă de 5 ani. În cazul în care chiriașului i se pune la dispoziție o altă locuință corespunzătoare, acesta este obligat să elibereze de îndată locuința ocupată.

(2) Neîncheierea noului contract de închiriere în cazul prevăzut la art. 9 și 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cauzată de neînțelegerea asupra cuantumului chiriei cerute de proprietar sau de pretenția acestuia de restrângere a suprafeței locative pentru persoanele prevăzute la art. 32 alin. (1) din aceeași ordonanță, atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea noului contract.

(3) Pentru chiriașii persoane fizice din imobilele restituite în natură, precum și pentru cei din locuințele prevăzute la art. 26 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, ale căror venituri nete lunare pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie. Dispozițiile art. 31 alin. (2) și ale art. 33*) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se aplică în mod corespunzător. În cazul în care chiria astfel calculată este mai mică decât cea calculată potrivit art. 26 - 30 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, proprietarul este scutit de impozitul pe teren și clădire și este exonerat de răspundere pentru obligațiile ce îi revin pe durata contractului de închiriere respectiv.”

1. prezentarea jurisprudenței proprii instanțe conform înscrisurilor anexate:

- Sentința civilă nr.26704/03.11.2011 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosar nr.25931/325/2010 prin care s-a admis cererea reclamantei B.E. contra pârâtului S.r. reprezentat prin CLMT, fiind obligat pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 2310 lei cu titlu de despăgubire aferentă perioadei 01.05.2010-31.03.2011; Decizia civilă nr.730/R/08.06.2012 pronunțată de Tribunalul Timiș în același dosar prin care a fost admis recursul contra sentinței civile nr.26704/03.11.2011 și respinsă acțiunea reclamantei;

- Sentința civilă nr.11045/24.04.2012 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosar civil nr.99/325/2010 prin care s-a admis cererea reclamantei de obligare a pârâtului S.r. reprezentat prin CLMT la plata sumei de 1050 lei reprezentând contravaloare chirie corespunzătoare cotei de proprietate de 10/24 părți pentru ap. nr.6, pe perioada 02.12.2009-30.04.2010; Decizia civilă nr.861/A/29.11.2012 a Tribunalului Timiș pronunțată în același dosar prin care a fost admis apelul pârâtului și respinsă în tot cererea reclamantei; Decizia civilă nr.582/R/17.04.2013 a Curții de Apel Timișoara, dată în același dosar, prin care a fost admis recursul reclamantei și modificată decizia civilă nr.861/A/29.11.2012 în sensul respingerii apelului pârâtului și menținerii dispozițiilor sentinței de obligare a pârâtului la plata contravalorii lipsei de folosință;

- Sentința civilă nr.65774/26.04.2013 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosar civil nr.22117/325/2012 prin care a fost respinsă acțiunea reclamantei de obligare a pârâtului S.r. reprezentat prin CLMT la plata contravalorii lipsei de folosință

a cotei ei de proprietate din ap. nr.6 rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.1018/09.10.2013 pronunțată în același dosar de Tribunalul Timiș;

- Sentința civilă nr.9073/02.04.2012 pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosar civil nr. 27284/325/2011 prin care a fost respinsă acțiunea reclamantei având de obiect obligarea pârâtului S.r. reprezentat prin CLMT la plata contravalorii lipsei de folosință a cotei sale de proprietate din ap. nr.6 pe perioada aprilie 2011-martie 2012; Decizia civilă nr.1003/26.09.2012 a Tribunalului Timiș prin care în același dosar a fost admis recursul reclamantei și obligat pârâtul la plata sumei solicitate.

- Decizia civilă nr.258/R/23.02.2012 pronunțată de Tribunalul Timiș în recurs în dosar civil nr.32125/258/2010.

2. prezentarea jurisprudenței naționale/a altor state/comunitară/a drepturilor omului apreciate a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supuse analizei:

a. evidențierea caracterului neunitar al jurisprudenței naționale consultate

La nivelul instanțelor de ultim grad de jurisdicție, potrivit cu hotărârile judecătorești supra prezentate și anexate, se constată existența unui mod diferit de interpretare a domeniului de aplicare al articolului unic din OUG nr.44/2009, unele instanțe apreciind că prorogarea locațiunii nu operează parțial de plano și parțial în condițiile de exigență ale OUG nr.40/1999, în cazul în care asupra locuinței poartă o stare de coproprietate între statul român ori unitatea administrativ teritorială, pe de o parte și persoana căreia i s-a retrocedat o cotă parte din imobil, pe de alta, ci că trebuie urmate regulile de drept comun privind regimul juridic al exercitării coproprietății obișnuite, conform căruia locațiunile depășind trei ani și considerate ca acte juridice de dispoziție trebuie supuse regulii unanimității, impunând acordul tuturor coproprietarilor.

Altfel spus, se cere a se lămuri dacă art. unic din OUG nr.40/1999, pentru a fi aplicabil, pretinde imperativ ca locuințele să se afle la data intrării sale în vigoare în proprietatea exclusivă a statului ori a unităților administrativ teritoriale sau prelungirea de drept a locațiunii (parțial în condițiile OUG nr.44/2009 și parțial în condițiile art.9-11 din OUG nr.40/1999 ca norme cu caracter special) vizează și locuințele aflate în coproprietatea statului cu persoane fizice cărora le-a fost retrocedată cota parte în condițiile Lg. nr.10/2001 ori ultima ipoteză are a ieși din perimetrul legilor speciale enunțate și a se circumscrie dreptului comun în materia coproprietății obișnuite, pretinzând acordul tuturor coproprietarilor în aplicarea principiului unanimității ce guvernează actele de dispoziție ale coproprietarilor

3. alte aspecte apreciate a fi relevante*

Cu privire la cea de-a doua chestiune de drept ce se cerea de reclamanta apelantă a fi clarificată în procedura instituită legislativ de art.519 și urm. NCPC, cea referitoare la aplicabilitatea art.14 din OUG nr.40/1999, reglementând dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de locațiune la expirarea termenului de închiriere stabilit, respectiv, dacă acest drept, privit ca măsură de protecție a chiriașilor operează sine die sau numai 10 ani de la intrarea în vigoare a OUG nr.40/1999, tribunalul apreciază că nu se verifică a fi întrunite cerințele de admisibilitate prevăzute de art.519 NCPC, din moment ce norma legală a cărei interpretare se

solicită a trecut în pasivul legislativ, fiind abrogată expres prin art.230 lit.v din Lg. nr71/2011.

**În numele legii,
HOTĂRĂȘTE:**

Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept:

Cum se interpretează și /sau se aplică dispozițiile art. unic din OUG nr.44/2009 conform căruia „*Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere, aprobată prin Legea nr. 219/2004, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.437 din Codul civil, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență*”, respectiv, dacă art. unic din OUG nr.40/1999, pentru a fi aplicabil, pretinde imperativ ca locuințele să se afle la data intrării sale în vigoare în proprietatea exclusivă a statului ori a unităților administrativ teritoriale sau prelungirea de drept a locațiunii (parțial în condițiile OUG nr.44/2009 și parțial în condițiile art.9-11 din OUG nr.40/1999 ca norme cu caracter special) vizează și locuințele aflate în coproprietatea statului cu persoane fizice cărora le-a fost retrocedată cota parte în condițiile Lg. nr.10/2001 ori ultima ipoteză are a ieși din perimetrul legilor speciale enunțate și a se circumscrie dreptului comun în materia coproprietății obișnuite, pretinzând acordul tuturor coproprietarilor, în aplicarea principiului unanimității ce guvernează actele de dispoziție ale coproprietarilor, pentru locațiunile încadrate actelor juridice de dispoziție.

Dispune înaintarea prezentei încheieri, la care se atașează următoarele înscrisuri, conforme cu originalul, spre soluționare Înaltei Curți de Casație și Justiție: cererea de chemare în judecată, întâmpinarea, sentința primei instanțe, apelul, întâmpinarea din apel, răspuns la întâmpinare.

Dispune suspendarea judecății conform prevederilor art. 520 alin. 2 Cod procedură civilă.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședință publică azi, 08.10.2014.

PREȘEDINTE
Corina Balcu

JUDECĂTOR
Andra Andrei

GREFIER,
Gabriela Guliță