

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ

SECȚIA I CIVILĂ

Dosar nr. X

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 01 Iunie 2016

Completul compus din:

PREȘEDINTE : X

Judecător : X

Grefier : X

Pe rol, judecarea cauzei civile privind apelul declarat de apelanții reclamânți X, împotriva sentinței civile nr. X, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. X, în contradictoriu cu intimații pârâți X, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică a răspuns avocat X pentru apelanții reclamânți X, lipsind intimații pârâți X.

Procedura legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care a învederat instanței următoarele,

- apelanții reclamânți au depus prin Serviciul Registratură la data de 25 mai 2016, punctul de vedere cu privire la sesizarea Înaltei Curții de Casație și Justiție și nu s-a depus de către intimații pârâți X, punctul de vedere cu privire la sesizarea Înaltei Curții de Casație și Justiție,

Avocat X depune delegație de substituie din partea apărătorului apelanților reclamânți, avocat X, și solicită continuarea procedurii privind sesizarea Înaltei Curții de Casație și Justiție.

Instanța ia act de faptul că nu s-a depus un punct de vedere de către intimații X cu privire la sesizarea Înaltei Curții de Casație și Justiție, dacă există o vocație a dobânditorului construcției cumpărate în baza Legii 112/1995 de a dobândi în proprietate și terenul aferent construcției și care este temeiul legal al unui asemenea drept;

TRIBUNALUL

I. Analizând lucrările dosarului, constată admisibilitatea sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: "dacă există un drept de creanță al dobânditorului construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1995 la perfectarea unui act de vânzare-cumpărare prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției și care este temeiul legal al unui asemenea drept", în conformitate cu prevederile art. 519 C.proc.civ., motivat de faptul că:

1. De lămurirea modului de aplicare a dispozițiilor art. 9 alin.1, art.3 alin.1 și art. 21 din Legea nr. 112/1995 și a art. 33 din HG nr. 20/1996, modificată prin HG NR.11/1997 depinde soluționarea pe fond a cauzei, întrucât:

- obiectul juridic al cererii de chemare în judecată are la bază teza existenței unui drept de creanță al reclamanților de a obține perfectarea unui act de vânzare-cumpărare pentru terenul aferent construcției achiziționate în baza Legii nr. 112/1995;

-reclamanții au primit o soluție de respingere a acțiunii în fața primei instanțe, motivată de regimul juridic al terenului, care face parte din domeniul privat al municipiului, de inexistența acordului proprietarului la vânzare și de principiul libertății contractuale;

-tribunalul este investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, ca instanță de apel, conform art. 466 C.proc.civ. și 483 alin.2 C.proc.civ. și 634 alin.1 pct.4 C.proc.civ.

2. Problema de drept 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, așa cum rezultă din consultarea site-ului ÎCCJ, completul pentru dezlegarea unor probleme de drept.

Elementul de noutate este conferit de faptul că problema de drept dedusă judecății nu a mai făcut obiectul unei analize și al unei dezlegări jurisprudențiale consecutive, neputându-se vorbi despre cristalizarea unei practici judiciare în această privință.

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, conform extrasului de pe site.

II Expunerea succintă a procesului

La data de X, prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova sub nr. X, reclamanții X au chemat în judecată pârâții X, solicitând instanței ca prin hotărârea ce va pronunța să fie obligați pârâții să încheie contract de vânzare-cumpărare reclamanților X pentru suprafața de 294,26 mp și reclamanților X pentru suprafața de 241,44 mp teren aferent casei lor de locuit, pentru care și-au manifestat intenția să îl achiziționeze și au notificat pârâta, nu este notificat/restituit în baza Legii 10/2001 și au un drept de preempțiune la cumpărare instituit de Legea 112/1995, lege în baza căreia au dobândit și proprietatea asupra construcției, art. 33 și 37 HG 11/1997 raportat la art. 9, 21 Legea 112/1995 și dispozițiile Legii 247/2005 și Legii 10/2001.

Au mai solicitat încuviințarea unei expertize tehnice pentru evaluarea terenului deținut de reclamantii din X, str. X nr. X.

În motivarea acțiunii, reclamantii au arătat că sunt proprietarii imobilului situat în X, str. X nr. X, casă de locuit, așa cum rezultă din contractele de vânzare-cumpărare nr. 22/23.11.1996 și contract nr. 30/23.12.1996.

Pentru terenul aferent casei de locuit li s-a încheiat numai contractul de închiriere nr. X respectiv nr. X, deși nu există nici o notificare în baza Legii 10/2001 sau vreun alt litigiu cu privire la teren.

Dispozițiile legale invocate atestă că persoanele care folosesc terenurile, proprietarii construcțiilor au un drept de preemțiune la dobândire proprietate teren, drept pe care și l-au exercitat și au solicitat vânzarea terenurilor la pârâte.

Reclamantii au învederat instanței că pentru acest teren nu există nici un litigiu pe rolul instanțelor, nu există nici o persoană care să fi revendicat acest teren deținut de reclamantii în baza contractelor de închiriere, reclamantii manifestându-și intenția de a cumpăra acest teren și de a-și întregi proprietatea.

Au un drept incomplet de proprietate și nu pot să efectueze lucrări de consolidare la casă sau să construiască, dat fiind că nu dețin și proprietatea terenului, iar casa este foarte veche și necesită foarte multe reparații și consolidări.

Interesul legitim al acestei acțiuni este dat de dreptul de proprietate asupra construcțiilor obținute în baza Legii 112/1995, un drept asupra terenului potrivit art. 9, 21 Legea 112/1995 și art. 33, 37 HG 11/1997 de a dobândi și deținerea terenului conform contractelor de închiriere valabile la data formulării cererii.

Având în vedere că reclamantii au fost de acord ca pârâta să facă evaluarea terenurilor și toate formele legale în vederea achiziționării de către reclamantii a terenului aferent casei de locuit, înscris în contractul de închiriere al fiecăruia și până în prezent.

Legea 10/2001 și ulterior Legea 247/2005 au instituit o interdicție de vânzare a terenurilor aferente imobilele achiziționate în baza Legii 112/1995 notificate dar situația reclamantilor nu se circumscrie acestei interdicții, având în vedere că terenul lor nu a fost niciodată notificat, revendicat și nu a existat nici o altă persoană decât reclamantii care își manifestă voința de a completa dreptul de proprietate și de a dobândi și proprietatea asupra terenului aferent construcțiilor, așa cum apare individualizat în contractele de închiriere.

Nici o altă persoană nu poate justifica interes în achiziționarea terenului aferent casei lor de locuit și folosit în baza contractelor de închiriere, singurii care au un drept prevăzut de lege sunt reclamantii și au solicitat instanței obligarea pârâților să facă demersurile necesare vânzării autentice a terenurilor aferente casei de locuit.

În susținerea cererii de chemare în judecată, reclamantii au depus copii acte de stare civilă, contract de vânzare-cumpărare nr. X din data de X, notificarea nr. X din data de X emisă către numitul X, contract de închiriere pentru suprafețele de teren aferente imobilelor, proces-verbal de predare-primire a suprafeței de teren

La data de X, prin serviciul Registratură, pârâții au formulat întâmpinare, prin care au solicitat respingerea acțiunii.

Pârâții au mai invocat și excepția prematurității acțiunii în raport de dispozițiile art. 11 Legea 165/2013, potrivit căreia orice demersuri privind constituirea, reconstituirea dreptului de proprietate se suspendă până la 01.01.2016. Au invocat această excepție în condițiile în care în acțiune reclamanții fac trimitere la prevederile Legii 10/2001 și Legii 247/2005, potrivit căreia au avut interdicție de vânzare a terenurilor aferente imobilelor achiziționate în baza Legii 112/1995, dar au trecut sub tăcere dispozițiile Legii 165/2013, care suspendă orice activitate privind terenurile din UAT până la inventarierea acestora.

Pârâții au precizat că pentru terenul aferent casei de locuit s-au încheiat contracte de închiriere nr. X, respectiv X, semnate și însușite de reclamanți.

Pârâții consideră că în mod subiectiv și nejustificat reclamanții susțin că au un drept incomplet de proprietate, întrucât activitățile de consolidare a clădirii nu justifică acordarea unui drept de proprietate asupra terenului.

Rezultă cu certitudine că hotărârea/decizia cu privire la vânzarea unui bun aparține proprietarului, iar instanța nu se poate substitui în drepturile acestuia în sensul de a-l obliga pe acesta să dispună de bunul său propriu.

Față de cele prezentate au solicitat respingerea acțiunii ca fiind inadmisibilă pe excepție și, pe fond, neîntemeiată.

În drept, au invocat dispozițiile art. 205 și art. 207 N.C.P.CIV.

Prin sentința civilă nr. X pronunțată de Judecătoria Craiova a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea formulată de către reclamanții X, în contradictoriu cu pârâții X.

Instanța a reținut următoarele :

În fapt, prin contractul de închiriere nr. X pentru suprafețele de teren aferente imobilelor cumpărate în baza Legii 112/1995 reclamanții X ocupă în calitate de chiriași imobilul-teren în suprafață de 278,08 mp situat în X, str. X , nr.X, jud. X, imobil aferent construcției dobândită de către aceștia în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. X.

Totodată, prin contractul de închiriere nr.X pentru suprafețele de teren aferente imobilelor cumpărate în baza Legii 112/1995 reclamantul X ocupă în calitate de chiriaș imobilul-teren în suprafață de 215,39 mp situat în X, str. X , nr. X, jud. X, imobil aferent construcției dobândită de către aceștia în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. X.

Suprafețele de teren închiriate sunt indiviziune cu ceilalți proprietari ai imobilului dobândit în baza Legii nr.112/1995 proporțional cu suprafețele din imobilul construcție deținute în proprietate.

În drept, au fost invocate dispozițiile art.26 alin. 1 din Legea 112/1995 potrivit căreia foștii proprietari ai imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, cu plata unor despăgubiri, nu mai beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege, cu excepția cazurilor prevăzute în art. 2 alin. , iar potrivit alin.3 ale aceluiași articol suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

În speță, din înscrisurile depuse la dosarul cauzei, respectiv adresa nr.X și adresa nr. X emise de X instanța a reținut că imobilul-teren situat în X, str. X, nr.X (fost nr.X) în suprafață totală de 806 mp figurează ca fiind înscris în evidențele domeniului privat al Municipiului X conform HCL nr. X ,

anexa X, poziția X, iar din răspunsurile obținute cu ocazia interogatoriului părților rezultă faptul că există notificări privind restituirea în natură a suprafețelor de teren existente pe str.X din X.

În aceste condiții, având în vedere regimul juridic al imobilelor și anume că acestea fac parte din domeniul privat al Municipiului X și persoana proprietarului, care nu și-a dat acordul pentru vânzarea acestora, instanța a considerat că nu se poate substitui instituțiilor abilitate să efectueze vânzarea, intervenția acesteia reprezentând o încălcare a principiului libertății contractuale, întrucât potrivit art.1166 și 1169 cod civil, contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic, iar părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri.

Totodată, instanța a reținut că prin Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, legiuitorul definește proprietatea publică și privată a statului și unităților administrativ - teritoriale stabilind prin art. 5 alin. 2 că domeniul privat este supus regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel, dispoziție ce se regăsește și în art. 121 alin. 1 și 2 din Legea nr.215/2001.

Dosarul se află în prezent în faza apelului, pe rolul Tribunalului Dolj, apelanții reclamânți înțelegând să reitereze, în această cale de atac devolutivă, problematica de fapt și de drept dedusă judecății, susținând că sunt proprietarii construcțiilor cumpărate în baza Legii nr. 112/1995 și că părțile sunt obligate să le perfecteze un contract la valoarea stabilită de un expert autorizat.

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

1. Punctul de vedere al apelanților reclamânți X, exprimat prin nota scrisă depusă la dosar, este în sensul că se impune rezolvarea de principiu a chestiunii existenței unui drept de creanță al dobânditorului construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1995 la perfectarea unui act de vânzare-cumpărare pentru terenul aferent și cu privire la temeiul legal al unui asemenea drept.

Opinia acestora este în sensul că dobânditorilor construcției trebuie să li se recunoască o vocație la cumpărarea terenului, mai ales în condițiile în care terenurile în litigiu nu fac obiectul unei proceduri de restituire către foștii proprietari, în baza unui act normativ cu caracter reparatoriu.

2. Intimații părți X nu au formulat un punct de vedere cu privire la problema de drept ce face obiectul sesizării.

IV Punctul de vedere motivat al completului de judecată:

1. Redarea normelor de drept interne ce urmează a fi supuse dezlegării Înaltei Curți de Casație și Justiție:

- art. 9 , alin. 1, din Legea 112/1995: "Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului".

- art. 3 , alin. 1, din Legea 112/1995: "Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție".

- art. 21 din Legea 112/1995: "O dată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată".

- art. 33 din HG nr.20/1996 privind Normele metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995, modificată și completată prin HG nr. 11/1997: "În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineat ultim din lege".

2 .Redarea altor norme de drept interne apreciate a fi relevante pentru analiză:

- art. 20 , alin.2 din Legea 10/2001: "În cazul în care imobilul a fost vândut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, persoana îndreptățită are dreptul numai la măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea de piață corespunzătoare a întregului imobil, teren și construcții".

3. Prezentarea jurisprudenței proprii instanțe:

Prin decizia civilă nr. 1569/19.09.2012, pronunțată în dosarul nr. 32241/215/2010, Tribunalul Dolj, ca instanță de recurs, a statuat că proprietatea terenului aferent construcției dobândite în baza Legii nr. 112/1995 se dobândește prin efectul art.37 din HG nr. 20/1996, iar atribuirea în proprietate se face în condițiile art. 36 alin.2 din Legea nr. 18/1991, întrucât Legea nr. 112/1995 nu prevede vreo procedură specială, derogatorie de la dreptul comun, pentru atribuirea în proprietate a terenului aferent construcției, caracterul gratuit al constituirii dreptului de proprietate fiind opțiunea legiuitorului.

4. Prezentarea jurisprudenței naționale apreciată a fi relevantă pentru dezlegarea problemei de drept supusă analizei:

Prin sentința civilă nr. 4430/17.03.2006 a Judecătoriei Sectorului I București s-a statuat că scopul urmărit de legiuitor la adoptarea Legii nr. 112/1995 nu a fost decât acela de a da chiriașilor posibilitatea de a dobândi locuința ocupată și terenul de sub construcție, legea neputând fi interpretată extensiv, și că art. 36 din Legea nr. 18/1991 nu dau dreptul foștilor chiriași de a dobândi în proprietate și curtea imobilului.

Prin decizia civilă nr. 387/19.04.2007 a Curții de Apel Timișoara s-a arătat că, din interpretarea logică a textelor de lege relevante, prin prisma principiului de logică al terțului exclus, rezultă că, dacă terenurile ce depășesc suprafața aferentă construcțiilor rămân în proprietatea

statului, per a contrario, cele care nu depășesc această suprafață, respectiv cele care asigură o utilizare normală a construcției, se dobândesc în virtutea legii în proprietate, odată cu cumpărarea construcției, nefiind necesară parcurgerea procedurii administrative prevăzute de art. 36 din Legea nr. 18/1991, care se referă la alte situații.

De asemenea, prin decizia civilă nr. 349/8.04.2009 a Curții de Apel Timișoara s-a dat o dezlegare similară celei menționate în paragraful anterior.

Prin sentința civilă nr. 4969/2011 a Judecătoriei Bistrița s-a reținut că, din interpretarea sistematică a textelor de lege relevante, rezultă că dreptul de proprietate ce poartă asupra terenurilor aferente apartamentelor, care nu se restituie foștilor proprietari în natură, se dobândește de către chiriașii titulari de contracte de închiriere, în urma vânzării, ca și construcția, cu plata integrală sau în rate a prețului.

5. Punctul de vedere al completului de judecată asupra chestiunii de drept sesizate:

Instanța are în vedere contextul legal (care urmează a fi reluat, pentru acuratețea expunerii), contextul jurisprudențial, caracterul de noutate al problemei de drept deduse judecății, precum și necesitatea interpretării normelor de drept substanțial în raport de rațiunea și finalitatea pentru care au fost adoptate, de nevoile sociale pe care sunt menite să le reglementeze, dar și a unei interpretări sistematice și istorico-teleologice.

Contextul legal .

- art. 9 , alin. 1, din Legea 112/1995: "Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului".

- art. 3 , alin. 1, din Legea 112/1995: "Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție".

- art. 21 din Legea 112/1995: "O dată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată".

- art. 33 din HG nr. 20/1996 privind Normele metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995, modificată și completată prin HG nr. 11/1997: "În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineat ultim din lege".

- art. 20 , alin.2 din Legea 10/2001: "În cazul în care imobilul a fost vândut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, persoana îndreptățită are dreptul numai la

măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea de piață corespunzătoare a întregului imobil, teren și construcții".

Nu există o reglementare clară, neechivocă cu privire la încheierea unui asemenea act juridic, precum cel ce face obiectul judecății, și anume actul de vânzare-cumpărare cu privire la terenul aferent construcției, care să se încheie între unitatea vânzătoare și dobânditorul construcției, fostul chiriaș.

Totodată, reglementarea sus citată din Legea nr. 10/2001, care instituie o excepție de la principiul restituirii în natură a imobilelor preluate abuziv către persoanele îndreptățite, conduce la ideea că legiuitorul a urmărit o unitate de soartă juridică a construcțiilor și a suprafețelor de teren aferente, ce pot fi privite ca un tot unitar, ca o unitate gospodărească funcțională.

Contextul jurisprudențial.

- Practica autorităților administrative, care, cel puțin la nivelul județului Dolj, au încheiat contracte de vânzare cumpărare cu privire la construcție și contracte de închiriere cu privire la teren.

- Practica unor instanțe din țară, care au consacrat dobândirea în baza legii a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției, interpretarea respectivă fiind bazată pe metoda terțului exclus; teza juridică respectivă a consacrat dobândirea ope legis a dreptului de proprietate asupra terenului de către proprietarul construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1995. Exemplu: decizia civilă nr. 349/8 aprilie 2009 a Curții de Apel Timișoara.

Obiectul prezentei acțiuni este diferit, reclamantii solicitând obligarea unității administrativ-teritoriale și a autorităților administrative la perfectarea unui act translativ de proprietate asupra terenului, cu titlu oneros.

Punctul de vedere al completului de judecată.

1) În primul rând, se observă că, practica administrativă nu este judicioasă; există o incompatibilitate juridică între dreptul real asupra construcției și dreptul de creanță în folosință asupra terenului; dreptul chiriașului este un drept de creanță, limitat în timp, prin natura sa, fiind un drept ce poate fi suspendat unei sancțiuni judiciare, ceea ce intră în contradicție cu caracterul perpetuu al dreptului de proprietate asupra construcției. Un subiect de drept nu poate fi chiriaș pe teren și proprietar pe construcția de pe teren, pentru că situația este absurdă din punct de vedere juridic.

2) Instanța apreciază că nu există o rațiune a legii în sprijinul tezei constituirii prin efectul legii a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției cumpărate în baza Legii nr. 112/1996, întrucât nu ne aflăm în ipoteze similare altor reglementări legale din această materie, relevante fiind cele conținute de art. 23 și 36 din Legea 18/1991.

În situația art. 23 din Legea 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, opțiunea legiuitorului este pe deplin justificată, fiind reprezentată de necesitatea tranșării cu certitudine a situației juridice a gospodăriilor din mediul rural în zonele cooperativizare; la epoca adoptării actului normativ menționat, s-a desființat proprietatea cooperativistă iar terenul a intrat în proprietatea privată a deținătorilor gospodăriei; registrele agricole și actele translativă vechi nu confereau suficientă siguranță pentru individualizarea corectă a terenului; norma respectivă are și un caracter de echitate socială;

În situația reglementată de art. 36 din Legea 18/1991, dreptul de proprietate asupra terenului a putut fi constituit în patrimoniul proprietarului construcției (în urma parcurgerii procedurii legale), legiuitorul neînțelegând să-l redea circuitului civil dinamic, în vederea încheierii unor acte de vânzare-cumpărare cu proprietarul construcției; este tot o normă de echitate socială; menirea ei a fost să regleze o situație destul de nefirească, generată de limitarea circuitului juridic civil și a dreptului de dispoziție asupra terenului în perioada 1974 – 1989.

Nu există o rațiune a legii care să poată sta la baza acordării unui beneficiu legal al constituirii cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului construcției în baza Legii 112/1995.

Fostului chiriaș al unui imobil preluat abuziv în perioada regimului totalitar i s-a acordat beneficiul legal al cumpărării locuinței în care stătea, rațiunea fiind una de protecție socială, însă ar fi împotriva principiului echității să i se acorde gratuit terenul aferent, având în vedere valoarea economică mare, însemnătatea unui asemenea bun, majoritatea locuințelor ce au făcut obiectul Legii 112/1995 fiind amplasate în mediul urban.

3) Dincolo de chestiunile ce țin de interpretarea istorico-teleologică, nu există o normă legală care să reglementeze constituirea dreptului de proprietate,

În această privință, se constată că art. 37 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 adaugă la lege, deși este un act normativ cu forță juridică inferioară acesteia; dreptul de proprietate trebuie să aibă ca izvor un anumit mod de dobândire a proprietății, unul dintre acesta putând fi legea, legea stricto sensu, ca act normativ adoptat de puterea legiuitoare. Este de neconceput ca o lege să reglementeze contractul, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate privată asupra construcției, iar o hotărâre de guvern ce ar trebui să fie dată în baza legii și în aplicarea ei să reglementeze un caz de constituire a dreptului de proprietate privată asupra terenului, în condițiile în care ramura dreptului civil privește terenul ca bun principal și construcția ca bun accesoriu.

4) Așa fiind, instanța nu-și însușește soluția jurisprudențială menționată, bazată pe metoda de interpretare a terțului exclus.

Opinia instanței vizează o interpretare extensivă a unei norme de drept, cu aplicarea principiului *ubi eadem est legis ratio, ibi eadem solutio esse debet*; este vorba despre art. 9 din Legea 112/1995, astfel încât cumpărătorul construcției poate fi considerat în drept să achiziționeze și terenul aferent, pentru a se asigura o unitate de soartă juridică a imobilului compus din teren și construcție.

Câtă vreme legiuitorul nu a instituit în mod expres un drept de superficie și nu există rațiuni legale pentru ca dobânditorul cu titlu oneros al construcției să fie „gratificat” de către stat cu proprietatea terenului, el trebuie să aibă o posibilitate legală de a avea în patrimoniu un drept consolidat asupra întregului imobil și de a-și exercita prerogativele cu privire la acesta. Norma de protecție socială conținută de art. 9 din Legea nr. 112/1995 trebuie aplicată în acord cu finalitatea practică, în sensul de a se conferi cumpărătorului posibilitatea legală de a dobândi în proprietate, în aceleași condiții și prin același mod de dobândire a proprietății, întregul ansamblu locativ, imobilul compus din teren și construcție, în integralitatea sa și cu funcționalitatea sa.

Extinderea unei ipoteze legale pe cale de interpretare este admisă în dreptul civil, atunci când interpretarea literală nu acoperă nevoile sociale pe care este menită să le reglementeze.

Față ce cele ce preced, în baza art. 520 alin.1 C.proc.civ., instanța va dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, urmând a dispune suspendarea prezentei cauze, în baza art. 520 alin.2 C.proc.civ.

PENTRU ACESTE MOTIVE,

ÎN NUMELE LEGII

DISPUNE

Constată admisibilă sesizarea Înaltei Curții de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea problemă de drept: "dacă există un drept de creanță al dobânditorului construcției cumpărate în baza Legii 112/1995 la perfectarea unui act de vânzare-cumpărare prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent și care este temeiul legal al unui asemenea drept".

Dispune înaintarea prezentei încheieri, la care se atașează înscrisurile menționate în lista anexă, conforme cu originalul, către Înalta Curte de Casație și Justiție.

Suspendă judecarea cauzei conform dispozițiilor art. 520, alin. 2, Cod procedură civilă .

Pronunțată în ședința publică de la 01 Iunie 2016

Președinte,

X

Judecător,

X

Grefier,

X

X. 02 Iunie 2016