

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CLUJ
SECȚIA CIVILĂ
Dosar nr. (.....)



ÎNCHEIERE
Ședința publică de la (.....)
Completul constituit din:
PREȘEDINTE (....)
Judecător (....)
Grefier (....)

S-a luat în examinare apelul declarat de apelant (....) împotriva Sentinței civile nr. (....) pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca în dosar nr. (....), privind și pe intimat (....), intimat (....), având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică se prezintă reprezentantul apelantei, av. (....), lipsă fiind intimății.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care, instanța constată că la data de 4.04.2017(....) a depus la dosar contractele de închiriere încheiate cu doamna (....)

La data de 05.04.2017 intimății au depus la dosar răspuns la cererea formulată de apelantă de sesizare a Inaltei Curți de Casație și Justiție pentru soluționarea unei chestiuni de drept, având ca obiect aplicarea prevederilor art 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 prin prisma prevederilor art 42 alin. 3 coroborat cu art 52 din Legea nr. 10/2001.

Instanța constată că pe contractul de închiriere încheiat la data de 12.08.1986 apare numita(....) Reprezentantul apelantei precizează că (....) este bunica apelantei.

Reprezentantul apelantei arată că susține cererea formulată de sesizare a Inaltei Curți de Casație și Justiție pentru soluționarea unei chestiuni de drept, având ca obiect aplicarea prevederilor art 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 prin prisma prevederilor art 42 alin. 3 coroborat cu art 52 din Legea nr. 10/2001, având în vedere practica judiciară diferită a instanțelor de judecată.

TRIBUNALUL

Asupra cauzei de față, reține următoarele:

Prin Sentința civilă nr. (....) din (....) pronunțată în dosarul nr. (....) al Judecătoriei Cluj-Napoca instanța a respins cererea formulată de reclamanta (....), în contradictoriu cu pârâții (....) și (....), ca neîntemeiată.

Pentru a pronunța această hotărâre instanța a reținut următoarele:

Potrivit art. 9 alin. 1 din legea 112/1995 „chiriași titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrala sau în rate a prețului”.

În cauza, reclamanta ocupă locuința situată în (....), în temeiul contractului de închiriere nr. 36944/1999 încheiat cu Consiliul Local și a solicitat obligarea pârâtelor la

CONFORM CU
ORIGINALUL

încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la acest imobil motivat de calitatea sa de chirie și de faptul ca imobilul nu a fost revendicat de foștii proprietari.

Instanța a reținut faptul că raporturile de locațiune dintre părți s-au născut la data de 08.07.1999, art. 9 din Legea nr. 112/1995 nefiind incident în cauză conform prevederilor HG 20/1996 pentru adoptarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995. Totodată, chiar dacă art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 stabilește faptul că *"imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chirieții având drept de preemțiune"*, legea 10/2001 nu a abrogat prevederile Legii nr. 112/1995 privitoare la înstrăinarea către chirieși a spațiilor proprietatea unităților locale. Prin urmare art. 42 din Legea nr. 10/2001 nu stabilește anumite condiții în care se poate face înstrăinarea, ci doar prevede că înstrăinarea se face potrivit legislației care permite aceasta. Ori, în materie, singura lege care să permită o astfel de vânzare este Legea nr. 112/1995 care fixează regulile după care se face vânzarea iar normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 au statuat dreptul de a cumpăra imobilele doar chirieșilor care au contract de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, condiție pe care reclamanta nu o îndeplinește, contractul său de închiriere fiind încheiat la data de 08.07.1999. Astfel, art. 4 ind. 1 HG 20/1996 pentru adoptarea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, astfel cum a fost modificat prin H.G.11/1997 stabilește faptul că *"dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chirieții care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii."*

Cât privește sintagma *"pot fi înstrăinate"* folosită de legiuitor în dispozițiile art. 42 din Legea nr. 10/2001, legea nu stabilește o obligație în sarcina deținătorului actual, ci o facultate a acestuia, în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 Cod civil, garantat de construcție și art. 1 din Protocolul 1 din CEDO. Totodată, instanța a reținut faptul că în cazul în care ar exista o derogare de la principiul libertății contractuale, aceasta ar fi fost prevăzută expres de către legiuitor, având în vedere că este vorba de o restrângere a drepturilor subiecților de drept. În acest sens Curtea europeană a statuat ca ingerința statului în exercițiul drepturilor cu caracter patrimonial trebuie să fie prevăzută de lege, să urmărească o cauză de utilitate publică, să fie conformă normelor de drept intern și să respecte un raport de proporționalitate între mijloacele folosite și scopul vizat (cauza James și alții împotriva Marii Britanii - 1986). Ca atare, instanța a apreciat faptul că prin obligarea părților la vânzarea imobilului s-ar încălca Protocolul 1 CEDO.

Mai mult, în cauză instanța a reținut faptul că părțile au tot dreptul să refuze încheierea contractului atâta timp cât reclamanta are debite neachitate, respectiv penalități de întârziere. În această privință, instanța a apreciat că susținerea reclamantei privind nesemnarea actului adițional nr. 4 este una neîntemeiată, actul depus la fila 114 fiind semnat de aceasta și, oricum, atâta timp cât acest act nu a fost anulat de către instanța, obligația reclamantei de plată a acestor sume nu poate fi pusă în discuție.

Față de argumentele de fapt și de drept reținute mai sus, a respins acțiunea formulată de reclamantă ca neîntemeiată.

Împotriva sentinței civile nr. (...) din (...) pronunțată în dosarul nr. (...) al Judecătorei Cluj-Napoca a formulat apel la data de 04 noiembrie 2016 apelanta reclamantă (...), solicitând admiterea apelului, schimbarea în totalitate a hotărârii atacate și rejudecarea pe fond a cauzei; admiterea în totalitate a cererii de chemare în judecată, iar pe cale de consecință, obligarea părților la efectuarea formalităților de vânzare-cumpărare către apelantă a imobilului apartament situat în localitatea, (...), ce face obiectul contractului de închiriere nr. 36944/1999 încheiat de către apelantă cu (...) a(...), spațiu locativ cu titlu de locuință conform Legii nr. 112/1995, iar în cazul unui refuz, hotărârea să

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

țină loc de act translativ de proprietate; obligarea părâtelor la plata de penalități în cuantum de 500 lei pe zi de întârziere, de la data rămânerii definitive a hotărârii pronunțate și până la îndeplinirea obligației, conform art. 906, alin. (2) CPC; obligarea părâtelor la plata cheltuielilor de judecată.

În motivare apelanta a arătat că a încheiat la data de 08.07.1999 cu părâta contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuință nr. 36944, având ca obiect închirierea întregului imobil situat în localitatea (...) imobil compus din 2 camere bucătărie, boxă, plus teren, contractul de închiriere încheiat pe un termen de 5 ani. Ulterior, la data de 22.07.2004, a fost încheiat actul adițional nr. 1 la, contractul de închiriere nr. 36994 din 08.07.2009, având ca obiect prelungirea termenului de valabilitate al convenției până la data de 08.04.2009, iar la data de 04.06.2009 a fost încheiat actul adițional nr. 2, termenul de valabilitate al convenției fiind prelungit până la data de 19.05.2014.

Apelanta învederează instanței că un aspect pe care nu l-a comunicat instanței de fond, dar a considerat că această problemă nu este relevantă având în vedere răspunsul comunicat de (...) către apelantă cu nr. 309128/451/23.09.2014, este faptul că și anterior contractului cu nr. 36994 din 08.07.1999 a avut contract de închiriere încheiat cu statul român reprezentat prin autoritățile locale. A apreciat că atâta timp cât prin adresa mai sus enunțată i s-a comunicat că a fost analizată cererea apelantei și că în urma acestei analize s-a constatat că întrunește condițiile legale stabilite de Art. 9 din Legea nr. 112/1995 și normele de aplicare a acestei legi, de a cumpăra apartamentul care îl deține cu titlu de chirie, nu mai este nevoie să facă dovada că la data apariției Legii nr. 112/1995 avea calitatea de chiriaș, îndeplinirea acestei condiții fiind verificată de intimați(...)

Din acest punct de vedere, apelanta consideră că analiza efectuată de către instanța de fond în ceea ce privește întrunirea condițiilor stabilite de prevederile Legii nr. 112/1995 și normele metodologice de aplicare a acesteia a fost de prisos, atâta timp cât intimații nu au contestat întrunirea acestor condiții, mai mult decât atât, au verificat aceste aspecte prin intermediul serviciilor specializate și au constatat că aceste condiții sunt întrunite.

În ceea ce privește interpretarea dată de instanță sintagmei "pot fi înstrăinate", apelanta apreciază că instanța a greșit substanțial arătând că se încalcă Art. 1 din Protocolul CEDO, motivând că în acest sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională a României prin Decizia nr. 3/2001 în care s-a constatat că prevederile Art. 9 din Legea nr. 112/1995 nu sunt neconstituționale, iar prin interpretarea dată de Curtea Constituțională s-a constatat că, prin aceste prevederi s-a stabilit o obligație în sarcina statului român de a vinde imobilul, în cazul în care chiriașul își manifestă dorința de cumpărare.

În speța dedusă judecătii, apelanta arată că și-a manifestat dorința de a cumpăra imobilul care-l deținea cu titlu de chirie, intimații au analizat cererea apelantei și au constatat că sunt întrunite condițiile de a se proceda la vânzarea spațiului și au efectuat și evaluarea acestuia, stabilind prețul de 21.571 lei prin procesul-verbal de evaluare încheiat la data de 20.01.2015.

În opinia apelantei, ceea ce s-a întâmplat în prezenta speță a fost o tergiversare a finalizării operațiunii de vânzare, datorită faptului că, de mai bine de un an nu a primit nici o înștiințare din partea intimatelor în ceea ce privește finalizarea operațiunii de vânzare, iar imobilul în care locuiește necesită reparații capitale urgente în aceste condiții a decis să apeleze la acest demers în instanță pentru a realiza mai repede transferul de proprietate asupra imobilului care-l deține cu titlu de chirie. I

Doar cu ocazia exprimării poziției procesuale în cadrul prezentului dosar, apelanta arată că a aflat că impedimentul care a stat la baza nefinalizării operațiunii de vânzare este aceea așa-zisă datorie pe care o pretind intimații reprezentând accesorii calculate pentru neachitarea la termen a chiriei în ultimii patru ani de contract. În acest sens a formulat la instanța de fond o poziție procesuală, în care a arătat că nu este de acord cu penalitățile

CONFORM CU
ORIGINALUL

pretinse de către intimati, având în vedere că nu a semnat nici un contract referitor la plata unor penalități și conform prevederilor contractuale aceste penalități nu pot depăși valoarea asupra căreia au fost calculate.

La penultimul termen de judecată s-au depus la dosar acte din care ar rezulta că apelanta ar fi semnat acte adiționale, dar menționează că semnătura de pe acele acte nu-i aparține, iar în acest sens intenționează să formuleze o plângere penală pentru fals în acte oficiale și uz de fals. Așa cum a arătat și la instanța de fond, acest aspect nu poate să impiezeze la finalizarea operațiunii de vânzare a imobilului care-l deține cu titlu de chirie.

Apelanta mai arată că practica judiciară constantă a instanțelor din (...) după apariția Legii nr. 10/2001 care menționează că Art. 9 alin. din Legea nr. 112/1995 a fost abrogat având în vedere prevederile Art. 42 alin 3 coroborat cu Art. 52 din Legea nr. 10/2001 precum și Hotărârea luată de Comisia de unificare a practicii judiciare a (...), secția Civilă, prin care s-a constatat că există doar vocația de a cerere vânzarea și de a vinde dar nu și obligația de a vinde. Această părere este în totală contradicție cu practica judiciară din întreaga țară, care apreciază în continuare că Art. 9 alin. I din Legea nr. 112/1995 nu este abrogat și că la momentul exprimării dorinței de către chiriaș de a cumpăra se naște obligația statului de a vinde, soluții confirmate și de practica Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Apreciază apelanta că în speță situația este total diferită în raport cu cele analizate până în prezent de instanțele din (...), având în vedere că cererea apelantei a fost analizată de către comisiile de specialitate ale Primăriei(...) și că apelanta întrunește condițiile de a se vinde imobilul. Ceea ce nu s-a întâmplat în cazul apelantei este faptul că nu s-a trimis spre promovare către Consiliul Local proiectul de hotărâre pentru aprobarea contractului de vânzare cu apelanta și mandatarea persoanei care sa semneze acest contract. În spețele anterioare nu s-a ajuns la acest nivel, chiriașii au depus doar cerere la Primăria(...) pentru aprobarea vânzării, iar cererile persoanelor nici măcar nu au fost analizate de către comisiile de specialitate, în cazul apelantei s-a făcut și evaluarea imobilului pentru a se vinde, ceea ce duce clar la concluzia că din cauza birocrăției nu s-a putut finaliza operațiunea de vânzare.

Apelanta arată că în susținerea celor de mai sus vine și adresa nr. 278596/451/08.08.2014, prin intermediul căreia i-a fost pusă în vedere obligația de a depune în completarea cererii de cumpărare a apartamentului situat în localitatea(...), o serie de acte.

Mai mult decât atât, apreciază că prevederile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 nu sunt contrare prevederilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, ci cel din urmă text de lege a venit doar cu o completare care spune că chiriașii au un drept de preemțiune, mai ales că Art. 42 face tot timpul referire la efectuare vânzării în condițiile legii.

Fără o hotărârea judecătorească prin care să se constate existența datoriei apelantei față de intimată, nu se poate vorbi de o creanță certă, iar în situația în care ar fi existat această creanță, aceasta nu poate impiezeze asupra finalizării operațiunii de vânzare, având în vedere că nu există vreo normă legală care să condiționeze finalizarea unei operațiuni de vânzare de existența unor datorii, decât cele referitoare la taxe și impozite, ori datoriile pretinse de intimati nu sunt de această natură.

O chestiune în plus față de cele menționate mai sus în aplicarea legii este și poziția procesuală exprimată de carte intimati, care nu amintesc în nici un fel de vânzarea imobilului în temeiul Legii nr. 10/2001, ci stabilesc foarte clar că prezentei spețe îi sunt aplicabile prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995.

În aceste condiții, respectând principiul disponibilității părților, instanța de judecată nu poate să schimbe fără acordul părților temeiul juridic al raportului juridic dedus judecății.

Interpretarea art. 42 alin. 3 duce la concluzia că și alte persoane pot solicita vânzarea imobilelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995 și 10/2001, și numai chiriașii au un drept de preemțiune.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Prin refuzul nejustificat al intimațiilor de a finaliza operațiunea de cumpărare a imobilului situat în localitatea (....), se aduc mari prejudicii atât apelantei, cât și intimațiilor care vor suferi prejudicii prin neîncasarea prețului, dar și prin plata unor despăgubiri către vecini pentru prejudiciile produse ca urmare a prăbușirii construcției.

În drept, a invocat prevederile art. 466 și urm. C. Pr. Civ. și normele legale invocate în textul apelului.

În probațiune, a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri, care se află la dosarul cauzei; obligarea Municipiului (....) să depună la dosar copie de pe contractul de închiriere valabil până la data de 08.07.1999, pentru că apelanta nu mai deține o asemenea copie.

Prin întâmpinarea formulată de intimații (.....) și (.....), ambii reprezentati prin (....) la data de 16 ianuarie 2017, aceștia au solicitat respingerea apelului formulat de parata (.....) ca nefondat și pe cale de consecință, menținerea în totalitate a Sentinței civile nr. (.....) pronunțată la data de (.....) de către Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. (....), ca fiind temeinică și legală.

În cuprinsul întâmpinării au arătat că hotărârea instanței de fond a fost pronunțată cu respectarea dispozițiilor legale incidente, astfel ca, în opinia intimațiilor, pretențiile apelantei-reclamante sunt nefondate.

Arată ca Legea nr. 112/1995 cuprinde o norma permisivă și nu una imperativă de obligare la vânzare, legiuitorul lăsând la latitudinea unităților administrativ-teritoriale opțiunea de a vinde sau de a păstra imobilele în fondul locativ de stat. Este normal să fie așa, întrucât este vorba de dreptul de proprietate privată a Statului, ca fiind dreptul de proprietate al oricărui subiect de drept, ca instituție fundamentală, este ocrotit prin Constituție. Astfel *"nimeni nu poate fi obligat să-și înstrăineze bunul propriu, decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege"*.

Dacă ar fi altfel, s-ar încălca unul din cele trei elemente constitutive ale dreptului de proprietate și anume dreptul de dispoziție, ceea ce este nelegal și inadmisibil.

Prin răspunsul la întâmpinare formulat de apelantă la data de 30 ianuarie 2017 a solicitat înlăturarea apărărilor formulate de intimați și admiterea apelului așa cum a fost formulat.

În ședința publică din data de (.....) apelanta reclamantă (.....) a formulat în scris și a depus la dosarul cauzei cererea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, pentru soluționarea, prin hotărâre prealabilă, a următoarei chestiuni de drept:

Sunt aplicabile ulterior datei de 14.02.2001 prevederile Art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 având în vedere prevederile Art. 52 din Legea nr. 10/2001 și prevederile Art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001 luându-se în considerare textul acestor norme legale:

Art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995: *1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce 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. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001: *3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.*

Art. 52 din Legea nr. 10/2001: *La data intrării în vigoare a prezentei legi se abroga orice alte poziții contrare.*

Curtea Constituțională a României prin Decizia nr. 3/2001 a constatat că prevederile Art. 9 din Legea nr. 112/1995 nu sunt neconstituționale, iar prin interpretarea dată de Curtea Constituțională s-a constatat că, prin aceste prevederi s-a stabilit o obligație în sarcina statului român de a vinde imobilul în cazul în care chiriașul își manifestă dorința de cumpărare.

CONFORM CU
ORIGINALUL

La data de 14.02.2001 a fost publicată în M.O. Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Din momentul apariției Legii nr. 10/2001 instanțele de judecată din România au dat interpretări diferite art. 9 din legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 3 coroborat cu art. 52 din Legea nr. 10/2001.

Astfel, practica judiciară constantă a instanțelor din (...) după apariția Legii nr. 10/2001 care menționează că art. 9 alin. din Legea nr. 112/1995 a fost abrogat având în vedere prevederile art. 42 din 3 coroborat cu Art. 52 din Legea nr. 10/2001, precum și Hotărârea luată de Comisia de unificare a practicii judiciare a Curții de Apel (...), secția Civilă, prin care s-a constatat că, există doar vocația de a cere vânzarea și de a vinde, dar nu și obligația de a vinde.

Această părere este în totală contradicție cu practica judiciară din întreaga țară, care apreciază în continuare că art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 nu este abrogat și că la momentul exprimării dorinței de către chiriaș de a cumpăra se naște obligația statului de a vinde, soluții confirmate și de practica Înaltei Curți de Casație și Justiție, practică judiciară care o atașează apelanta cererii formulate.

Apreciază apelanta că prevederile art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 nu sunt contrare prevederilor art. 12 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, ci cel din urmă text de lege a venit doar cu o completare care spune că chiriașii au un drept de preemțiune, mai ales că art. 42 face tot timpul referire la efectuare vânzării în condițiile legii.

Pentru o analiză mai corect a textelor de lege apelanta invocă cele două texte de lege, respectiv art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 și art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001.

Apelanta nu consideră că mai este nevoie de a da o interpretare sintagmei "pot fi înstrăinate", care din punct de vedere a instanțelor din Cluj ar încălca Art. 1 din Protocolul CEDO, pentru că în acest sens s-a pronunțat și Curtea Constituțională a României prin Decizia nr. 3/2001 prin hotărâre prealabilă.

Prevederile Art. 9 din Legea nr. 112/1995 nu sunt contrare prevederilor art. 42 alin. 3 din Legea nr. 10/2001, aceste din urmă duc doar la concluzia că și alte persoane pot solicita vânzarea imobilelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995 și doar că chiriașii au un drept de preemțiune.

Având în vedere practica judiciară diferită a instanțelor de judecată în ceea ce privește interpretarea prevederilor art. 9 alin. 1 din Legea nr. 112/1995 prin prisma prevederilor art. 42 alin. 3 coroborat cu art. 52 din Legea nr. 10/2001, în opinia apelantei reclamante se impune ca Înalta Curte de Casație și Justiție să se pronunțe asupra acestei chestiuni de drept.

Această chestiune de drept nu a făcut obiectul unui recurs în interesul legii și nu a mai fost analizată de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

În drept, apelanta reclamantă a invocat prevederile art. 519 C. Pr. Civ.

La data de 05 aprilie 2017 intimații au formulat răspuns la cererea apelantei reclamante de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție, precizând că obligația de vânzare impusă prin articolul menționat unităților deținătoare de imobile cu destinația de locuințe, s-a modificat implicit într-o facultate de a vinde prin adoptarea Legii nr. 10/2001.

Invocând prevederile art. 42 al. 1 din Legea nr. 10/2001, intimații reiterează dreptul de preemțiune ca drept real principal care conferă titularului său doar dreptul de a fi preferat la cumpărarea imobilului, în condiții egale de preț, în ipoteza în care proprietarul imobilului intenționează să-și vândă bunul și, în nici un caz proprietarul nu poate fi obligat în baza acestui drept de preemțiune să-și înstrăineze bunul titularului acestui drept. Astfel, vânzarea rămâne o opțiune la liberă apreciere a proprietarului.

În consecință art. 9 din Legea 112/1995 prevede dreptul chiriașilor titulari de contract la cumpărarea apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari, în timp ce art. 42

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

din Legea nr. 10/2001 stabilește că aceste locuințe rămân în administrarea deținătorilor actuali, dar pot fi înstrăinate conform legislației în vigoare.

Prin intrarea în vigoare a art. 52 din Legea nr. 10/2001 s-au abrogat tacit dispozițiile art. 9 din Legea 112/1995 prin înlocuirea obligației de a vinde cu disponibilitatea de a vinde.

Pe de altă parte, la data la care apelanta a înregistrat cererea de cumpărare a locuinței în speță, respectiv data de 07.08.2014, prevederile Legii nr. 10/2001 erau în vigoare, iar instanța de judecată nu poate obliga proprietarul locuinței să încheie contract de vânzare-cumpărare.

Față de toate aspectele precizate, intimații solicită respingerea cererii reclamantei în ceea ce privește solicitarea de sesizare a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Deliberând cu privire la sesizarea I.C.C.J pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, tribunalul constată următoarele:

Potrivit dispozițiilor art. 519 Cod pr.civ, dacă, în cursul judecării, un complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului, investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță, constatând că o chestiune de drept, de a cărei lămurire depinde soluționarea în fond a cauzei respective, este nouă și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat și nici nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, va putea solicita Înaltei Curți de Casație și Justiție să pronunțe o hotărâre prin care să dea o rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată.

În opinia tribunalului, sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate ale sesizării, întrucât există o cauză în curs de judecată, completul de judecată care sesizează instanța supremă judecă în ultimă instanță, 651 alin (4) Codul de procedură civilă, cauza se află în competența materială a tribunalului potrivit art. 95 pct. 2 din Codul de procedură civilă, chestiunea de drept adusă în discuție în apel nu face obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare, de dezlegarea dată depinde soluționarea pe fond a cauzei.

Opinia instanței cu privire la chestiunea de drept ce face obiectul sesizării, este în sensul că potrivit art.42 alin.1 și 3 din Legea nr.10/2001, în vigoare la data formulării cererii, imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali. Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Prin aceste dispoziții legale s-a instituit doar un drept de preemțiune privind cumpărarea imobilelor de către chiriași și nu o obligație legală a deținătorului de a vinde imobilele.

Totodată, în conformitate cu dispozițiile art.52 din Legea nr.10/2001, potrivit cărora „la data intrării în vigoare a prezentei legi se aproba orice alte dispozitii contrare”, urmare a intrării în vigoare a Legii nr.10/2001 au fost abrogate implicit dispozițiilor art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995, care stabileau dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele care nu se restituiau foștilor proprietari.

Așadar, chiar dacă apelanta ar fi îndeplinit la data formulării cererii de cumpărare condițiile prevăzute de art.9 alin.1 din Legea nr.112/1995, această stare de fapt nu poate produce consecințele juridice dorite de aceasta, în condițiile în care aceste dispoziții legale nu mai sunt aplicabile.

Se constată însă că în practica altor instanțe s-au pronunțat soluții în sens contrar, reținându-se că art.9 din Legea nr.112/1995 stabilește în favoarea chiriașilor un drept special de cumpărare, drept care nu poate fi restrans prin voința unității administrativ-teritoriale care a inclus în patrimoniul său locuința reglementată de Legea nr.112/1995. Dreptul de preemțiune instituit de prevederile art.42 al.3 din Legea nr.10/2001 nu modifică și nici nu abrogă implicit dreptul de opțiune al chiriașului de a cumpăra și nici obligația de a vinde către chiriaș în cazul exercitării de către acesta a dreptului de opțiune, ci reglementează doar posibilitatea

proprietarului de a vinde bunul și altor persoane decât chiriașului, cu rezervarea unui drept de opțiune a chiriașului la preț egal.

Așa fiind, în temeiul art 519, art. 520 al 2 C.pr.civ, constatând admisibilitatea sesizării urmează a dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea următoarelor chestiuni de drept: dacă prevederile art. 9 alin.1 din Legea nr.112/1995 sunt aplicabile ulterior datei de 14.02.2001, având în vedere prevederile art. 52 și art. 42 alin.3 din Legea nr.10/2001.

Urmează a dispune suspendarea prezentei cauze până la soluționarea unei hotărâri prealabile de către Înalta Curte de Casație și Justiție.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

În temeiul art. 519 C.proc.civ. dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea următoarei chestiuni de drept:

Dacă prevederile art. 9 alin.1 din Legea nr.112/1995 sunt aplicabile ulterior datei de 14.02.2001, având în vedere prevederile art. 52 și art. 42 alin.3 din Legea nr.10/2001.

În temeiul art. 520 alin.2 C.pro.civ. dispune suspendarea judecării apelului.

Fără cale de atac.

Pronunțată în ședința publică din (....)

Președinte
(....).

Judecător
(....).

Grefier,
(....)

CONFORM CU
ORIGINALUL