

DOSAR NR. 12588/300/2020

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV-A CIVILA
ÎNCHEIERE

ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 20.09.2021

TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:

PREȘEDINTE :

JUDECĂTOR :

GREFIER :

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de apelantul reclamant împotriva sentinței civile nr.11219 din data de 22.12.2020 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București în dosar nr.12588/300/20202020, în contradictoriu cu intimații pârâți

și

cauza având ca obiect fond funciar.

La apelul nominal făcut în ședință publică, se prezintă apelantul reclamant personal și asistat de avocat în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosarul primei instanțe fila 34 și intimata pârâtă personal și asistată de avocat în baza împuternicirii avocațiale depusă la dosar fila 33, lipsă fiind celelalte părți.

Procedura de citare legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, care prezintă pe scurt obiectul cauzei, stadiul judecății, după care;

Tribunalul procedează la legitimarea apelantului reclamant și a intimatei pârâte datele de identificare fiind consemnate în caietul grefierului de ședință.

Apărătorul intimatei pârâte învederează faptul că și-a îndeplinit obligația de a depune la dosar un punct de vedere, la solicitarea instanței cu privire la sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept vizând interpretarea prevederilor art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 republicată în sensul dacă noțiunile de „terenuri atribuite în folosință” și „actuali titulari ai dreptului de folosință” se interpretează în sens restrictiv doar prin raportare la existența unor acte de atribuire în folosință sau, după caz, închiriere, ori în sensul în care includ și situația unei lăsări de facto de către stat în folosința proprietarilor construcției a terenului ce a trecut în proprietatea statului în temeiul dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, ca urmare a înstrăinării construcției, precum și dacă în interpretarea acestor noțiuni trebuie avută în vedere voința reală a părților de la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare, menționând că a formulat o cerere de acces la dosarul electronic, cerere ce a fost încuviințată.

Apărătorul apelantului reclamant, având cuvântul solicită comunicarea a câte unui exemplar al punctului de vedere formulat de către intimatele pârâte

Tribunalul înmânează către un exemplar al punctului de vedere formulat de către intimatele pârâte

„, către apărătorul

apelantului reclamant și către apărătorul intimatei pârâte.

Apărătorul intimatei pârâte solicită instanței să observe dacă s-a depus decizia nr.1 din 30.06.1997 a Curții Supreme de Justiție, învederând faptul că pentru instanță este depus dar nu și pentru comunicare.

Apărătorul apelantului reclamant la interpelarea tribunalului, învederează faptul că nu a verificat acest aspect, dar fiind vorba de o jurisprudență se poate verifica și pe site-ul ÎCCJ.

Tribunalul pune în discuția contradictorie a părților sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept vizând interpretarea prevederilor art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 republicată în sensul dacă noțiunile de „terenuri atribuite în folosință” și „actuali titulari ai dreptului de folosință” se interpretează în sens restrictiv doar prin raportare la existența unor acte de atribuire în folosință sau, după caz, închiriere, ori în sensul în care includ și situația unei lăsări de facto de către stat în folosința proprietarilor construcției a terenului ce a trecut în proprietatea statului în temeiul dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, ca urmare a înstrăinării construcției, precum și dacă în interpretarea acestor noțiuni trebuie avută în vedere voința reală a părților de la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare.

Apărătorul apelantului reclamant învederează faptul că nu a depus un punct de vedere scris, pe de o parte legea nu îl obligă, dar pe de altă parte, care și este motivul principal, este faptul că prin motivele de apel pe care le-a susținut și scris și oral, a arătat că din punctul său de vedere interpretarea legii speciale în materie este cea pe care o dă textul. A arătat foarte clar că apelantul consideră că noțiunea de teren în folosință este aceea referitoare la terenul aferent construcției, restul așa cum a detaliat în motivele scrise de apel, în speța de față, au reprezentat în realitate un salt peste ceea ce permite sistemul de drept românesc, adică judecătorul fondului a adăugat de la sine putere la lege, cu privire la această noțiune ajungându-se, să se considere că dacă cineva are 100 de metri, în special speța, sub construcție are și ceilalți 100 de metri din jurul construcției. Deci este o interpretare dincolo de limita legii. În această situație a arătat, coroborând legislația dinainte de 1989 cu legea specială în materie, consideră că se ajunge la această concluzie, altfel se ajunge ca judecătorul să facă dreptul în sistemul românesc și nu se poate. Prin urmare, în opinia sa nu este necesară opinia ÎCCJ, însă urmează ca instanța să aprecieze.

Apărătorul intimatului pârâte .. învederează faptul că nu este atributul instanței să formuleze o astfel de părere peste lege. Prin urmare apreciază poziția instanței care a repus pe rol cauze, făcând uz de atributul instanței, ca instanță de apel, să sesizeze Înalta Curte de casație și Justiție cu dezlegarea acestei chestiuni de drept, tocmai pentru că această instanță, a apreciat că, probabil și din alte considerente ale altor instanțe în spețe similare, puncte de vedere contradictorii. Dovadă, apărarea de față are un punct de vedere, pârâta și instanța de fond au alt punct de vedere și de aceea și-a permis ca punctul de vedere formulat să cuprindă două chestiuni ca structură, din punct de vedere procedural. Un punct de vedere principal strict tehnic, și a motivat și a avut șansa să vadă decizia nr.1 din 30.06.1997 a ÎCCJ. Astfel strict tehnic, apreciază că două dintre condițiile dispozițiilor în materie cu privire la sesizare nu ar fi îndeplinite, și anume, nu este o chestiune nouă și aceasta a fost cel puțin parte din ceea ce interesează instanța, a statuat, ca să reproducă textual dispoziția legală. Deci, strict tehnic ca admisibilitate, consideră că sesizarea ar fi inadmisibilă cel puțin din aceste două puncte de vedere. Arată că avea și un subsidiar în sensul că dacă se apreciază că aceste elemente sunt înlăturate de faptul nepublicării deciziei nr.1, și dacă instanța apreciază că nepublicarea redă elementul de noutate și respectiv nu se consideră că ar fi statuat asupra unuia dintre cele două aspecte care instanța le-a învederat ca act de sesizare, solicită în subsidiar, să se aprecieze că este admisibil punctul de vedere al instanței de sesizare a ÎCCJ.

A doua parte a punctului de vedere viza problema de fond a chestiuni de drept, care ar face obiectul acestei sesizări. Menționează că va relua cele câteva aspecte învederate pentru că sunt scrise în punctul de vedere pe de o parte, pe de altă parte sunt cuprinse în întâmpinarea formulată la prezentul apel, sunt cuprinse în notele scrise pe fondul judecării și nu în ultimul rând, ele reprezintă considerentele hotărârii ce formează obiectul prezentului apel, considerente care chiar nu au invocat decizia nr.1 sunt expres verbis pe anumite aspecte cu

privire la întinderea dreptului cuprinse în considerentele hotărârii. Prin urmare solicită a primi punctul de vedere, urmând ca instanța să aprecieze.

Tribunalul reține dosarul spre soluționare.

TRIBUNALUL

Având nevoie de timp pentru a delibera, urmează a amâna pronunțarea, motiv pentru care.

DISPUNE

Amână pronunțarea 21.09.2021.

Pronunțată în ședință publică azi, 20.09.2021.

Președinte.

Judecător,

Grefier,

DOSAR NR. 12588/300/2020

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI SECȚIA A IV-A CIVILA
ÎNCHEIERE
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 21.09.2021
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PREȘEDINTE :
JUDECĂTOR :
GREFIER :

Pe rol se află soluționarea cererii de apel formulată de apelantul reclamant
împotriva sentinței civile nr.11219 din data de 22.12.2020 pronunțată de
Judecătoria Sectorului 2 București în dosar nr.12588/300/20202020, în contradictoriu cu
intimații pârâți

cauza având ca obiect fond funciar.

Dezbaterile pe fond și susținerile părților au avut loc în ședința publică de la
20.09.2021, fiind consemnate în încheierea de dezbateri de la acea dată, ce face parte
integrantă din prezenta hotărâre, când tribunalul, având nevoie de timp pentru a delibera, a
amânat pronunțarea hotărârii la data 21.09.2021 când dispus:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra admisibilității sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea
pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unei chestiuni de drept și anume:

*„Dacă noțiunile de „terenuri atribuite în folosință” și „actuali titulari ai dreptului de
folosință”, prevăzute în art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 republicată, se interpretează în
sens restrictiv doar prin raportare la existența unor acte de atribuire în folosință sau, după
caz, închiriere, ori în sensul în care includ și situația unei lăsări de facto de către stat în
folosința proprietarilor construcției a terenului ce a trecut în proprietatea statului în temeiul
dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, ca urmare a înstrăinării construcției, precum și
dacă în interpretarea acestor noțiuni trebuie avută în vedere voința reală a părților de la
momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare.”*

Constată următoarele:

I. Actele de procedură și circumstanțele speței:

Prin cererea de chemare în judecată formulată și înregistrată pe rolul Judecătoriei
Sectorului 2 București la data de 26.06.2020, sub nr. de dosar 12588/300/2020, reclamantul
în contradictoriu cu pârâtele și

a solicitat
instanței pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate nulitatea absolută a titlului de
proprietate nr. , eliberat de Prefectura Municipiului București pe numele lui

și , pentru un teren cu suprafață de 332 m.p., situat în
, str. , nr. ,

În motivarea cererii, reclamantul a arătat, în esență, că pârâta, împreună cu soțul ei
, au cumpărat de la și (mama și fiu), prin

contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. _____ de fostul Notariat de Stat Local al Sectorului 2, o locuință, compusă din 3 camere, cu dependințe și anexe, situată la adresa indicată.

Potrivit reglementarilor în vigoare la data perfectării contractului, terenul aferent clădirii, cu o suprafață de 312 m.p., a fost trecut în proprietatea statului, fiind atribuită în folosință cumpărătorilor, pe durata existenței construcției, o suprafață de 100 m.p.

În aplicarea normelor legale în vigoare în epocă, Comitetul Executiv al fostului Consiliu Popular al Sectorului 2 a emis decizia nr. _____, prin care, pe data de 10.08.1984, trecea în proprietatea statului terenul de 312 m.p. aferent construcției cumpărate de _____. Prin aceeași decizie, li se lasă în folosință dobânditorilor construcției, pe durata existenței acesteia din urmă, o suprafață de teren aferentă de 100 m.p.

A adăugat că _____, împreună cu soțul ei, _____, au reușit să obțină emiterea de către Prefectura Municipiului București – instituția competentă la acea dată – a titlului de proprietate nr. _____. Potrivit acestuia, li se atribuia în proprietate o suprafață de teren de 332 m.p., în _____, Str. _____, nr. _____.

Deoarece a sesizat, în primul rând, ca era imposibil ca terenul să aibă suprafața înscrisă în titlu, s-a adresat instanței de judecată cu o acțiune prin care a cerut să se constate nulitatea absolută parțială a acestuia, iar Judecătoria Sectorului 2, printr-o hotărâre rămasă definitivă, a admis acțiunea, consecința fiind ca suprafața la care se refera titlul de proprietate a fost redusă, de la 332 la 312 mp.

Reclamantul a mai arătat că numita _____ nu deținea calitatea de persoana îndreptățită la reconstituirea unui asemenea drept, nici chiar pentru cei 312 m.p. la cât a fost redusă de instanță suprafața inițială.

În drept, au fost invocate prevederile art. 192, 194 și urm., 249 și urm., 265 și urm., 451 – 453 C.pr.civ., ale Legii Nr.18/1991, așa cum a fost completată și modificată, art. III, alin.1, lit. a și alin.2 din Legea Nr.167/1997 și ale celorlalte acte normative incidente în speță.

Prin întâmpinarea depusă de către pârâta _____, a fost invocată excepția lipsei calității procesual pasive a _____.

_____, iar, pe fondul cauzei, a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, a prezentat un scurt istoric al dreptului de proprietate asupra terenului ce face obiectul litigiului și a precizat că actul a cărui nulitate absolută se solicită prin prezenta cerere - titlu de proprietate nr. _____, astfel cum a fost modificat prin Sent.civ.nr. _____.

_____-Jud.sect.2 București, dosar nr. 5344/2003, a fost emis în limita și cu respectarea întocmai a dispozițiilor legale în materie în vigoare și în plină aplicare la data emiterii lui - art. 36 din Legea nr. 18/1991 -, cu amendamentul modificării suprafeței de teren înscrisă în Titlu, de la 332 m.p. - cum din eroare a fost trecut la 312 m.p., cum rezultă din toate actele care au stat la baza emiterii lui, așa cum s-a reținut cu putere de lucru judecat.

A arătat că susținerea reclamantului, cum că emiterea titlului de proprietate ar fi lovită de nulitate absolută pentru că ar fi fost făcută, „cu 4 (patru) ani mai înainte (...) de reîntrirea autorilor noștri comuni în drepturile de proprietate asupra imobilului din str. _____, inclusiv a terenului de 312 m.p., a avut loc abia în anul 2002, în urma procesului care a înlăturat efectele naționalizării la care a fost supus acest bun” nu poate fi primită, fiind evidentă lipsa de temeinicie, în condițiile în care așa cum rezultă îndubitabil din Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. _____ din 10 August 1984-Notariatul de Stat Loc. sect. 2, la data încheierii lui, terenul aferent locuinței cumpărate de la numiții _____ și _____ era în proprietatea autorilor lor comuni, familia _____, acesta nefiind atins de vreun decret de naționalizare, sub al cărui regim a stat doar partea din imobil care a format obiectul Dosarului nr.4340/2000 - Judecătoria Sector 2 București - de revendicare de la stat, în care s-a pronunțat Sentința civilă nr. 284/18.01.2001 de către Judecătoria sector 2, partea din față a imobilului, așa zisa "Prăvălie".

care ar fi fost naționalizat în anul 1949 pe numele chiriașului autorilor reclamantului", și vândută ulterior către reclamantul .

În drept, au fost invocate prevederile art. 205-208 C.proc.civ., art. 36 și 451 -453 C.proc.civ.

Pârâta

: a depus întâmpinare, prin care a invocat excepția lipsei calității sale procesual pasive, iar, pe fondul cauzei, a solicitat respingerea cererii ca neîntemeiată.

La termenul de judecată din data de 23.09.2020, instanța a dispus introducerea în cauză a , în calitate de pârât.

Pârâtul

: a depus întâmpinare, prin care a solicitat introducerea în cauză a numitei , iar în cazul în care nu se dispune introducerea acesteia, a invocat excepția inadmisibilității, iar pe fondul cauzei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată în totalitate.

În motivarea întâmpinării, a arătat că actul a cărui nulitate se solicită a fost emis legal, în conformitate cu actele existente la dosarul administrativ și în baza propunerii Primăriei Sectorului 2 București adoptată în anul 1998 și a ordinului prefectului, iar Titlul de proprietate nr. . eliberat domnilor și . a fost emis anterior actelor de proprietate ce au fost indicate de reclamantul , respectiv anterior emiterii Dispoziției nr. . a Primarului General, anterior înregistrării pe rolul instanței de judecată a dosarului nr. 4340/2000 și anterior eliberării Titlului de proprietate nr. . în baza Ordinului nr. 1147/30.08.2000 (acest din urmă act neimpunând suprapuneri sau probleme, fiind vorba de 17 mp).

A arătat că, prin cererea administrativă înregistrată de către . și sub nr. , la Primăria Sectorul 2 București, s-a solicitat, în temeiul fostului art. 35 alin. 3 (actual art. 36 alin. 3) din Legea nr. 18/1991, republicată, atribuirea în proprietate a terenului aferent locuinței situată în str. ., nr. ., fiind anexat și contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ., din care rezulta că terenul aferent construcției cumpărate, în suprafață de 332 mp a trecut în proprietatea statului, conform art. 30 alin. 2 din Legea nr. 58/1974, iar Primăria Sectorul 2 București, a analizat cererea administrativă și documentele anexate sens în care a adoptat propunerea de atribuire în proprietate a terenului în suprafață de 332 mp, trecut la stat prin aplicarea dispozițiilor art. 30 alin. 2 din Legea nr. 58/1974. Astfel, prin adresa nr. . Primăria Sectorul 2 București a comunicat Prefectului Municipiului București, propunerea de atribuire a terenului de 332 mp.

A adăugat faptul că Prefectul Municipiului București analizat și a verificat pertinenta, concluziile și legalitatea propunerii Sectorului, din care au rezultat următoarele: potrivit contractului de vânzare-cumpărare și au cumpărat locuința situată în ., str. ., nr. ., iar terenul aferent acesteia, în suprafață de 332 mp a trecut în proprietatea statului, conform art. 30 al. 2 din Legea nr. 58/1974, privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale.

Înscrisul doveditor/probator al folosinței terenului este actul administrativ de preluare/atribuire (Decizia de preluare/atribuire), despre care se face vorbire și în art. 48 din Legea nr. 4/1973 – „Titlul de folosință pe durata existenței construcției asupra terenului atribuit se dobândește pe baza deciziei de atribuire emisă individual sau în comun de comitetele sau birourile executive ale consiliilor populare”.

A menționat că, atât la emiterea propunerii primăriei, precum și ordinului a fost avută în vedere și Decizia nr. 1/30.06.1997 a Curții Supreme de Justiție - Secțiile Unite prin care s-a stabilit că: „întinderea dreptului de proprietate asupra terenului aferent unei construcții, dobândite prin cumpărare sub imperiul Legii nr. 58/1974, poate fi determinată prin deducerea intenției părților din convenție și din ansamblul probelor administrative”.

Așadar, actele de atribuire au fost modificate pentru suprafața de 312 mp. în loc de 332 mp. în acest sens fiind avută în vedere Decizia de preluare nr. 57/26.01.1985, potrivit căreia suprafața de teren dobândită prin cumpărare de numiții , și , ce a preluată de stat, a fost cea de 312 mp și nu de 332 cât era prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 9451/10.08.1984.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205 alin. 1 Cod procedură civilă.

La termenul de judecată din data de 16.12.2020, instanța a respins ca neîntemeiată excepția inadmisibilității invocată prin întâmpinare de către pârâtul și a admis excepția lipsei calității procesual pasive a pârâtei

La același termen instanța a luat act că nu se invocă excepția autorității de lucru judecat, iar Sentința civilă nr. 5912/08.10.2003 este invocată de către pârâtă sub aspectul puterii de lucru judecat a acesteia.

Prin sentința civilă nr.11219 din data de 22.12.2020, Judecătoria Sectorului 2 București a respins cererea formulată în contradictoriu cu pârâta

r, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesual pasivă, a respins ca neîntemeiată cererea având ca obiect „fond funciar”, privind pe reclamantul și a obligat reclamantul la plata către pârâta a sumei de 1000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocațial.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut următoarele:

În fapt, pârâta a dobândit împreună cu soțul său, în calitate de cumpărători, locuința situată în , str. , nr. , format din două camere, hol, bucătărie, baie, cameră de serviciu, WC de serviciu și cameră – depozit în curte, de la numiții și , în calitate de vânzători, prin Contract de vânzare – cumpărare autentificat prin încheiere de autentificare nr.

Prin același contract s-a prevăzut faptul că terenul aferent în suprafață de 312 mp trece în proprietatea statului conform art. 30 alin. II din Legea 58/1974.

Prin Decizia nr. 57 din data de 26.01.1985 emisă de Consiliul Popular al Sectorului 2 al Municipiului București, s-au decis următoarele: pe data de 10.08.1984, terenul în suprafață de 312 mp aferent construcției situate în str. , nr. , dobândită prin cumpărare de către și , a trecut în proprietatea statului și în administrarea

S-a mai decis că, din acest teren se atribuie spre folosință dobânditorului construcției, pe durata existenței acesteia, suprafața de 100 mp aferentă construcției cu plata taxei anuale de 1 leu pe mp.

La articol 3 al deciziei, s-a prevăzut că „terenul în suprafață de 212 mp reprezentând diferența dintre suprafața menționată la art. 1 și 2 se va închiria proprietarului construcției, sau în caz de refuz al acestuia altor persoane cu plata tarifului anual stabilit după caz.”

La data de 29.09.1998, Prefectura Municipiului București a emis titlul de proprietate prin care s-a certificat că terenul situat în , str. , nr. , în suprafață de 332 mp, a fost trecut în proprietatea d-lui/ d-nei și , prin Ordinul Prefectului nr. 436/29.09.1998, în conformitate cu prevederile art. 36 alin. 3 și 4 din Legea nr. 18/1991.

Prin Sentința civilă nr. 5912/08.10.2003 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, în dosarul nr. 5344/2003, rămasă definitivă prin neapelare, a fost constatată nulitatea absolută parțială a titlului de proprietate nr. din 29.09.1998 emis de Prefectura Municipiului București, cu privire la terenul situat în , str. , nr. , suprafața de teren pentru care s-a recunoscut dreptul de proprietate al pârâților fiind de 312 mp, ci nu de 332 mp.

În drept, potrivit prevederilor art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991, „terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință a terenului, proprietari ai locuințelor”.

Pentru a fi aplicabil art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 este necesar a fi îndeplinite următoarele condiții: terenul să fie intravilan; să fie aferent unei construcții; persoana ce solicită împrumutarea să fie proprietarul construcției, inclusiv la momentul formulării cererii întemeiate pe disp. art. 36; proprietarul construcției să dețină în patrimoniul său și dreptul de folosință asupra terenului pe durata existenței construcției, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974.

Astfel, art. 36 alin.3 din Legea 18/1991 reprezintă un caz de constituire a dreptului de proprietate ce are ca punct de plecare art. 30 alin. 2 din Legea 58/1974 în prezent abrogată, care a prevăzut că, în caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestora trece în proprietatea statului, cu plata unei despăgubiri către fostul proprietar.

Instanța a apreciat că scopul urmărit de legiuitor, așa cum prevede art. 36 alin. 3 din Legea 18/1991, a fost să se atribuie în proprietate celor îndreptățiți, adică celor care au cumpărat construcția, terenul aferent acesteia și nu cel dat în folosință (în speță 100 mp) în condițiile Legii nr.4/1973 și, în acest fel să se clarifice situația juridică a terenurilor.

În practica judiciară, s-a conchis că cel care a cumpărat construcția de la un proprietar ce nu avea calitatea de membru cooperativ, este îndreptățit, potrivit art. 36 alin.3 din Legea nr.18/1991, să i se atribuie în proprietate suprafața aferentă construcției, așa cum a fost determinată de organul emitent al autorizației de înstrăinare a construcției la data înstrăinării (în speță 312 mp), și nu doar terenul necesar în viziunea Legii 58/1974 pentru folosirea unei locuințe, ce a fost atribuit în folosință dobânditorului construcției.

Astfel, instanța a apreciat că nu poate fi luată în considerare opinia invocată de reclamant, în sensul că obiectul constituirii dreptului de proprietate ar putea fi doar terenul atribuit în folosință, adică numai terenul necesar probabil pentru utilizarea normală a construcției, de 100 mp, aceste limite fiind stabilite în mod arbitrar, ce nu au nicio legătură cu prevederile exprese ale Legii nr. 18/1991.

Instanța a mai reținut că, în cauză, pârâta a beneficiat de măsura constituirii dreptului de proprietate pentru suprafața de 312 mp, aferentă construcției, care la momentul înstrăinării a trecut în proprietatea statului conform art. 30 din Legea nr. 58/1974, astfel, a apreciat că, în mod corect s-a dat eficiență prevederilor art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991, dobânditorul construcției fiind îndreptățit la constituirea dreptului de proprietate pentru întreaga suprafață de teren aferentă respectivei construcții, care de altfel, a și fost descrisă în actul autentic de înstrăinare.

Pentru a reține astfel, instanța a avut în vedere caracterul special al dispozițiilor Legii nr.18/1991, dar și împrejurarea că preluarea de către stat a terenului de 312 mp a avut la baza actul de înstrăinare a construcției ce a fost încheiat cu consimțământul exprimat și mod liber și nevințat de foștii proprietari.

În acest sens, instanța a mai reținut și aprecierile doctrinare conform cărora, atunci când se dovedește că intenția comună a părților din actul de înstrăinare a fost să transmită dobânditorului întreaga suprafață de teren aferent casei de locuit și anexelor gospodărești, dobânditorul terenului este îndreptățit la constituirea dreptului de proprietate asupra întregii suprafețe de teren ce a format obiectul actului de înstrăinare conform voinței comune a părților.

Legea 18/1991 urmărește să normalizeze o serie de situații printre care și cea a deținătorilor de terenuri trecute în proprietatea statului ca urmare a înstrăinării locuințelor aflate pe ele.

Astfel, dacă s-ar fi urmărit acordarea dreptului de proprietate asupra unor suprafețe de teren restrânse la anumite limite, cum ar fi 100 mp, legiuitorul ar fi reglementat și regimul juridic aplicabil restului terenului, în speță de 112 mp. În lipsa unor asemenea prevederi, atât spiritul Legii 18/1991, cât și dispozițiile de la art. 36 din același act normativ, impun concluzia că întinderea dreptului de proprietate asupra terenului poate fi determinată prin deducerea intenției părților din convenție și din ansamblul probelor administrate.

Din analiza conținutului Contractului de vânzare - cumpărare autentificat prin încheiere de autentificare nr. 1000/1984, s-a reținut că vânzătorii imobilului au înstrăinat atât construcția identificată anterior, cât și terenul aferent și nu și-au rezervat niciun drept asupra terenului.

Mai mult, aceștia au cunoscut faptul că, prin vânzarea construcției, pierd și dreptul de proprietate al terenului.

Nu exista nimic neclar, care să reclame interpretarea voinței părților din contract, fiind evident că s-a dorit ca obiect al înstrăinării să fie construcția și terenul de 112 mp.

Această voință a vânzătorilor s-a întâlnit cu voința concordantă a cumpărătorilor, rezultând din contractul susmenționat, căruia i s-au aplicat dispozițiile Legii nr. 58/1974.

De asemenea, materialul probator administrat în cauză conduce la aceeași concluzie, cumpărătorii fiind cei care au folosit, de la data cumpărării imobilului, întreg terenul aferent construcției, nefiind făcută o dovadă în sens contrar.

Totodată, de la data emiterii titlului de proprietate de către Instituția Prefectului, pârâta a acționat cu bună credință, în virtutea calității sale de proprietar, folosind terenul încă din anul 1984.

În plus, terenul ce a făcut obiectul Legii nr. 18/1991 a intrat în circuitul civil privat, iar acceptarea tezei susținute de reclamant în vederea anulării titlului de proprietate, ar aduce atingere principiului securității raporturilor juridice civile, dar și dreptului de proprietate al pârâtei, dobândit cu respectarea tuturor dispozițiilor legale imperative în vigoare la momentul încheierii actului de înstrăinare și constatat prin multiple sentințe judecătorești de-a lungul anilor.

Dreptul de proprietate privată trebuie ocrotit și garantat într-o manieră concretă și efectivă, iar nu teoretică și iluzorie, respectiv prin asigurarea unui cadru legislativ eficient pentru asigurarea securității juridice care să permită garantarea acestui drept. De vreme ce statul și-a asumat obligația de a reconstitui dreptul de proprietate în favoarea persoanelor îndreptățite, tot acestuia îi revine obligația generală de a garanta acest drept, prin dispoziții legale clare și precise, care să confere garanții concrete și efective pentru protecția acestui drept fundamental.

Analizând, în continuare apărările invocate de părți, instanța a constatat că reclamantul nu a făcut dovada faptului că pentru terenul de 112 mp ce face obiectul prezentului litigiu s-a dispus reintrarea în proprietatea familiei în anul 2002.

Totodată, instanța nu a reținut, cu putere de lucru judecat, conform apărărilor formulate de către pârâtă, considerentele Sentinței civile nr. 5912/08.10.2003 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, în dosarul nr. 5344/2003, rămasă definitivă prin neapelare, având în vedere că, prin acea sentință, nu s-a statuat cu putere de lucru judecat asupra valabilității emiterii Ordinului prefectului pentru suprafața de 112 m. Instanța nu a avut în vedere la acel moment un eventual motiv de nelegalitate vizând inexistența dreptului pârâtei asupra întregii suprafețe de teren.

Astfel, obiectul dosarului nr. 5344/2003 a fost reprezentat de constatarea nulității absolute parțiale a titlului de proprietate pentru 20 mp, pentru a corespunde suprafața care rezultă din acte cu cea preluată efectiv.

În lumina tuturor acestor considerente, instanța a respins cererea de chemare în judecată, reținând că motivele invocate de către reclamant nu au fost de natură a înlătura caracterul legal al Titlului de proprietate emis de Prefectura Municipiului București la data de 29.09.1998.

Cu privire la cheltuielile de judecată solicitate de către pârâtă, instanța a reținut prevederile art. 453 alin. 1 C.proc.civ., partea care cade în pretenții va fi obligată, la cererea celeilalte părți la plata cheltuielilor de judecată.

Potrivit art. 451, alin. 1 din C.proc.civ., cheltuielile de judecată constau în taxele judiciare de timbru și timbrul judiciar, onorariile avocaților [...], precum și orice alte cheltuieli necesare pentru buna-desfășurare a procesului.

Prin urmare, având în vedere dispozițiile legale mai sus amintite și față de faptul că reclamantul a căzut în pretenții, instanța a dispus obligarea acestuia la suportarea cheltuielilor necesare determinate de proces, respectiv la plata către pârâtă a sumei de 1000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocațial, dovedit prin chitanța nr. 347/22.07.2020, onorariu considerat de către instanță justificat față de obiectul cauzei, complexitatea acesteia și actele care au fost întocmite în prezentul dosar.

Împotriva aceste sentințe a declarat *apel* reclamantul criticând soluția instanței de fond pentru motive de nelegalitate, apelul fiind înregistrat pe rolul Tribunalului București Secția a IV-a Civilă la data de 05.02.2021 sub dosar nr.12588/300/2020.

În motivarea apelului se arată, în esență, că argumentele pe care se sprijină soluția criticată sunt contradictorii între ele însele, contrarii situației de fapt din speța și probatoriului cauzei și contrarii dispozițiilor legale imperative în materie. Mai mult, redactorul sentinței adaugă la lege, ceea ce, în sistemul de drept românesc, este inacceptabil.

A arătat că argumentele judecătorului fondului nesocotesc ori interpretează vădit eronat prevederile legii, la care adaugă alte teze. De asemenea, este atrasă incidența unor dispoziții legale fără legătură cu situația de fapt din cauză.

Astfel, deși se citează dispozițiile art. 36 din Legea nr. 18/1991, care privesc terenurile proprietate de stat, se fac referiri la practica judiciară din cauze privind terenurile deținute de foștii membri ai cooperativelor agricole de producție - paragraful antepenultim, fila 10 din sentința - în condițiile în care se discută terenuri situate în centrul Capitalei. De reținut și că toate trimerile la practica și la literatura de specialitate sunt făcute exclusiv la modul enunțiativ și generic, fără a se indica și cita eventualele surse.

Ansamblul considerentelor arată că redactorul sentinței a urmărit să demonstreze un fapt contrar realității spetei, respectiv că întreaga suprafață de 312 m.p. era aferentă construcției cumpărate de soții în anul 1984, iar aceștia erau îndreptățiți să li se reconstituie dreptul de proprietate.

Prin aplicarea atât a prevederilor legale în vigoare în 1984, cât și a celor din Legea nr. 18/1991 la speță, rezultă că pârâta putea beneficia, cel mult, de constituirea acestui drept pentru o suprafață de 100 m.p., teren aferent construcției. Acesta este efectul pe care îl au exact dispozițiile legale incidente, care sunt redactate clar și precis, fără vreo altă posibilitate de interpretare.

Concluzia este sine dubio și este susținută chiar și de Legea nr. 4/1973, amintită tot generic, care la art. 4 alin. 4 se referea la terenurile date în folosință pe durata existenței construcțiilor situate pe ele, acest drept neextinzându-se și asupra altor terenuri. Aceste dispoziții se coroborau cu cele ale art. 30 alin. 3 din Legea nr. 58/1974, ce statuau ca „în caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestor construcții trece în proprietatea statului cu plata unei despăgubiri potrivit prevederilor art. 56 alin. 2 din Legea nr. 4/1973”

Cu toată claritatea prevederilor legale citate, instanța fondului, sub pretextul interpretării lor, adaugă la lege. La paragraful 7 de la fila 10 se enunță următoarele: „instanța apreciază ca scopul urmărit de legiuitor, așa cum prevede art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991, a fost să se atribuie în proprietate celor îndreptățiți, adică celor care au cumpărat construcția, terenul aferent acesteia și nu cel dat în folosință (în speță 100 m.p.), în condițiile Legii nr. 4/1973 și, în acest fel, să se clarifice situația juridică a terenurilor”.

Scopul juridic al legiuitorului din epocă a fost, indubitabil, ca după preluarea terenului aferent construcției de către stat la încheierea unui act translativ de proprietate inter vivos, să acorde dobânditorului un drept de folosință asupra terenului aferent construcției, pe durata existenței acesteia. În speță, din probe reiese ca acesta a fost și este de 100 m.p., suprafața înscrisă, de altfel, și în înscrisurile folosite de pârâtă în apărarea sa. Extinderea acestei suprafețe, fără nici un suport factic ori juridic, la peste triplul ei încalcă toate dispozițiile legale incidente, inclusiv pe acelea citate în sprijin de redactorul sentinței.

Totodată, în lumina legislației în materie în vigoare în anul 1984, considerentele privitoare la nerezervarea de către vânzător a niciunui atribut asupra terenului și transmiterea acestora, în consecință, către cumpărători apar ca fără legătură cu realitatea. O asemenea transmitere era cu totul imposibilă, terenul fiind preluat ope legis, evident fără nici o sarcină, cumpărătorul nebeneficiind decât de un drept de folosință asupra terenului aferent construcției.

De reținut ca legiuitorul vremii a avut în vedere și un alt scop, cel politic, reprezentat de procesul de lichidare treptată a proprietății private. Ori, într-un asemenea context, era de neconceput acordarea oricând atribut al dreptului de proprietate pentru terenuri care nu erau aferente.

Încercarea redactorului sentinței de a atribui părților contractului din 1984 o altă intenție, care să exceda atât legislației vremii, cât și contextului istoric (mai erau 5 ani până la schimbarea regimului politic), nu rezistă nici celei mai sumare examinări.

A învederat că terenul atribuit în folosință a fost de 100 m.p., urmând ca, potrivit legii, acest drept să fie transformat în drept de proprietate, cu emiterea titlului de proprietate aferent pentru aceasta suprafață, iar nu pentru una de peste 3 ori mai mare.

Pentru rațiuni de rigoare juridică, ține să arate și că, în raport cu datele cauzei, titlul trebuia eliberat drept urmare a constituirii, iar nu a reconstituirii dreptului de proprietate.

Orice alte considerații din hotărâre - vidi referirile la imaginara bună credință a pârâtei persoana fizică și la folosirea de către ea a terenului (de altfel, abuzivă și cu mult peste ceea ce ar fi fost îndreptățită) - sunt cu totul irelevante și fără legătură cu obiectul cauzei, neaflându-se într-un litigiu privitor la o uzucapiune.

În concluzie, reiterează că titlul de proprietate contestat este lovit de nulitate absolută, fiind eliberat unui beneficiar care nu avea calitatea de persoană îndreptățită la aceasta, anterior stabilirii regimului juridic al terenului și pentru o suprafață cu mult peste aceea la care, eventual, ar fi avut dreptul soții

Fata de cele expuse, solicită admiterea apelului așa cum a fost formulat și modificarea în tot a sentinței atacate în sensul admiterii acțiunii, precum și obligarea intimătei la plata cheltuielilor de judecată avansate de apelant în cauză.

În drept, își întemeiază pe disp. art. 249 și urm., 265 și urm., 451-455, 466 și urm. și 480 alin. 2 N.C.pr.civ., ale Legii Nr. 18/1991, așa cum a fost completată și modificată, cu Normele sale de aplicare și ale celorlalte acte normative incidente în speță.

Intimata pârâtă a depus întâmpinare prin care a solicitat să se dispună respingerea apelului ca neîntemeiat, cu obligarea apelantului-reclamant la plata către intimată a cheltuielilor de judecată, în esență, pentru următoarele considerente:

Cât privește critica legată de pretinsa greșită aplicare a art. 36 din Legea nr. 18/1991 în emiterea de către Prefectura București a Titlului de proprietate nr. (în favoarea pârâtei și a defunctului său soț), arată că, analizând considerentele sent. civ. nr. 11219/22.12.2020 - Judecătoria Sector 2 București, dosar nr. 12588/300/2020 sub acest aspect, apreciază că în mod corect - într-o legală și îndreptățită interpretare a tuturor legilor în materia dedusă judecății, în ansamblul și în coroborarea lor, respectiv în acord cu jurisprudența în materie și, nu în ultimul rând cu Decizia nr.1/30.06.1997 a I.C.C.J., din care citează: "întinderea dreptului de proprietate asupra terenului aferent unei construcții,

dobândite prin cumpărare în temeiul Legii nr. 58/74, poate fi determinată prin deducerea intenției părților din convenție și din ansamblul probelor administrate", invocată și de pârâta ..., în întâmpinarea formulată la cererea introductivă instanța a avut în vedere argumentele expuse în sentința criticată, pe care le menționează.

În acord cu cele reținute ca principale argumente ale instanței de fond în soluția de respingere a cererii introductive de instanță, solicită a se avea în vedere și alte câteva aspecte specifice speței de față:

- vânzătorii actului din 1984 - ... și ... - nu au făcut niciodată vreun demers cu privire la terenul care a format obiectul Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 9451/10 August 1984-Notariatul de Stat Loc. sect. 2 ba, mai mult,

- numitul ..., în calitate de unic moștenitor al părinților săi, a făcut demersuri de "redobândire" a drepturilor acestora cu privire la imobilul situat în ..., str. nr. ..., legate exclusiv de corp A, compus din prăvălie (spațiu comercial), cu referire la cererea în revendicare, care a format obiectul dosar nr. 4340/2000 - Jud. sector 2 București, soluționată prin pronunțarea Sent. Civ. nr. 11219/22.12.2020, care "a înlăturat efectele naționalizării la care a fost supus acest bun." (urmată apoi de încheierea Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2046/16.07.2002 .

- ..., prin care acesta a transmis apelantului-reclamant dreptul de proprietate asupra Prăvăliei, astfel cum fusese dobândit prin sentința mai sus-precizată), demersuri care însă,

- nu au nici o legătură cu terenul în suprafață de 312 mp., pe care numiții și l-au vândut pârâtei intimăte și defunctului său soț, prin încheierea Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. .../10 August 1984-Notariatul de Stat Loc. sect. 2, conducând astfel instanța de fond la concluzia, citează :

- "instanța constată că reclamantul nu a făcut dovada că pentru terenul de 312 mp ce face obiectul prezentului litigiu s-a dispus reîntrarea în proprietatea familiei în anul 2002."

Pentru aceste considerente, urmează a aprecia nu doar netemeinicia celor susținute de către apelantul-reclamant în așa-zisa combatere a celor mai sus prezentate, ca principale argumente ale instanței de fond în pronunțarea Sent. Civ. Nr. 11219/22.12.2020 - Judecătoria Sector 2 București, Dosar Nr. 12588/300/2020, ci și o vădită rea-credință, cu referire specială la susținerile legate de scopul urmărit de legiuitor - fiind vorba, în mod evident de legiuitorul de după anul 1989, instanța făcând trimitere expresă la art.36 alin. 3 din Legea 18/1991, nicidecum de cel al anului 1984, cum se insinuează în această ultimă critică -, intenția părților la momentul încheierii actului din anul 1984, etc., motiv pentru care solicită a fi primite concluziile intimătei pârâte de respingere ca neîntemeiat a apelului declarat de către apelantul-reclamant, cu obligarea acestuia la plata către intimata pârâtă a cheltuielilor de judecată, conform dovezilor care vor fi făcute în acest sens.

Intimata pârâtă ... a depus întâmpinare prin care solicită respingerea apelului ca neîntemeiat, reiterând, în esență, ca argumente în apel, apărările formulate pe calea întâmpinării pe fondul cauzei la prima instanță.

În drept își întemeiază prezenta pe dispozițiile art. 471 indice 1 alin. 3 din NCPC, prevederile art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și pe celelalte prevederi invocate în cuprinsul prezentei.

Prin încheierea din data de 15.06.2021, tribunalul a dispus repunerea cauzei pe rol în vederea punerii în discuția contradictorie sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție cu privire la chestiunea de drept anterior enunțată, părțile fiind citate cu menționarea motivului de repunere pe rol, precum și cu solicitarea de a-și expune punctul de vedere cu privire la acest aspect pentru termenul din data de 20.09.2021.

În acest sens, au fost depuse puncte de vedere scrise de către intimații pârâți.

La termenul din data de 20.09.2021 Tribunalul a pus în discuția contradictorie a părților sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept enunțate, părțile prezente la termen, respectiv apelantul reclamant susținând oral punctul său de vedere, iar intimata pârâtă Stoicescu Elena expunând și oral punctul său de vedere.

II. Cadru legal.

1. Norme de drept procesual relevante.

Art. 519

Obiectul sesizării

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 pe 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 se dea rezolvare de principiu chestiunii de drept cu care a fost sesizată.

Art. 520

Procedura de judecată

(1) Sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție se face de către completul de judecată după dezbateri contradictorii, dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 519, prin încheiere care nu este supusă niciunei căi de atac. Dacă prin încheiere se dispune sesizarea, aceasta va cuprinde motivele care susțin admisibilitatea sesizării potrivit dispozițiilor art. 519, punctul de vedere al completului de judecată și al părților.

(2) Prin încheierea prevăzută la alin. (1), cauza va fi suspendată până la pronunțarea hotărârii prealabile pentru dezlegarea chestiunii de drept.

2. Norme de drept material relevante.

Art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 (republicarea 1, în forma în vigoare la data emiterii titlului). *Terenurile atribuite în folosință pe durata existenței construcțiilor dobânditorilor acestora, ca efect al preluării terenurilor aferente construcțiilor, în condițiile dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974 cu privire la sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, trec în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosință a terenului, proprietari ai locuințelor.*

Art. 30 din Legea nr. 58/1974. *(1) Dobândirea terenurilor cuprinse în perimetrul construibil al localităților urbane și rurale se poate face numai prin moștenire legală, fiind interzisă înstrăinarea sau dobândirea prin acte juridice a acestor terenuri. (2) În caz de înstrăinare a construcțiilor, terenul aferent acestor construcții trece în proprietatea statului cu plata unei despăgubiri stabilită potrivit prevederilor art. 56 alin. 2 din Legea nr. 4/1973. (3) Dobânditorul construcției va primi din partea statului în folosință terenul necesar în limitele prevăzute de art. 8 și 17 din prezenta lege. Atribuirea se face pe durata existenței construcției, cu plata unei taxe anuale, potrivit Legii nr. 3.*

Hotărâre Consiliu de Miniștri nr. 880/1973, anexa 4 – pentru locuințe proprietate personală în mediul urban Clădiri parter și clădiri parter și un etaj cu unu sau două

apartamente: pentru fiecare apartament se atribuie în folosință o suprafață de teren de până la 100 mp.

Notă. Referitor la decizia nr. 1/30.06.1997 pronunțată de Curtea Supremă de Justiție – Secțiile Unite, tribunalul notează faptul că aceasta decizie nu a fost publicată în Monitorul Oficial al României.

Potrivit art. 330⁷ Cod procedură civilă 1865 (în forma în vigoare la data deciziei menționate), *Dezlegarea dată problemelor de drept judecate este obligatorie pentru instanțe de la data publicării deciziei în Monitorul Oficial al României, Partea I.*

III. Admisibilitatea cererii.

Raportat la speță, se constată că sunt îndeplinite condițiile cumulative de admisibilitate a sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea unor chestiuni de drept impuse de art. 519 Cod procedură civilă deoarece:

1. Prezentul complet de judecată este constituit la nivelul tribunalului și este investit cu soluționarea cauzei în ultimă instanță (apel), cauza fiind în curs de judecată.

2. De chestiunea vizată depinde soluționarea pe fond a cauzei deoarece ceea ce se dispută în cauză este și dacă prevederile în discuție pot fi interpretate în sensul în care se referă doar la suprafața atribuită efectiv în folosință pe durata existenței construcției în condițiile art. 30 din Legea nr. 58/1974, care este în speță de 100 mp conform deciziei nr. 57/26.01.1985 sau în sensul în care se referă la întreaga suprafață ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare, respectiv de 312 mp, fie prin interpretarea intenției părților la momentul vânzării din anul 1984, fie prin interpretarea intenției legiuitorului de clarificare a situației juridice a terenurilor. De asemenea, se susține în cauză și faptul folosirii întregului teren, de către intimata pârâtă de la data de cumpărări.

3. Referitor la condiția noutății chestiunii de drept, tribunalul reține că, din jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție formată în procedura prevăzută de art. 519 Cod procedură civilă, rezultă că cerința noutății este îndeplinită nu numai atunci când chestiunea de drept își are izvorul în reglementări nou intrate în vigoare, dar și în situația unor reglementări mai vechi dar asupra cărora instanța de judecată este chemată să se pronunțe în prezent, devenind actuală aplicarea frecventă a normei juridice.

În ambele cazuri, este necesar a nu se fi dezvoltat o practică judiciară ce relevă o anumită interpretare și aplicare a normei vizate de chestiunea de drept, întrucât, după cum s-a decis în mod constant, orientarea jurisprudenței spre o anumită interpretare a normelor analizate și existența unei practici a instanțelor naționale determină pierderea caracterului de noutate a chestiunii de drept suspuse analizei. În acest sens, tribunalul reține că examenul jurisprudențial, precum și literatura de specialitate relevă faptul că nu s-a conturat o opinie majoritară într-un anume sens. Astfel, tribunalul notează că aceste prevederi legale au fost interpretate în sensul că suprafața de teren ce poate face obiectul art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 este cea care rezultă fie din registrele de publicitate imobiliară la momentul vânzării, adică terenul aferent, iar nu doar terenul necesar, fie din actul de atribuire în folosință cu privire la terenul necesar folosirii construcției, fie din intenția comună a părților la momentul încheierii contractului care poate atesta în circumstanțele cauzei că se referă la întregul teren.

Prin urmare, nu prezintă relevanță că reglementarea art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 este mai veche întrucât instanța de judecată este chemată să se pronunțe în prezent asupra interpretării acestuia, devenind actuală aplicarea normei juridice.

4. Tribunalul mai arată că asupra chestiunii de drept nu a statuat Înalta Curte de Casație și Justiție.

În ce privește decizia nr. 1/1997, menționată supra în cadrul notei de la pct. II.2, tribunalul notează faptul că aceasta nu este publicată în Monitorul Oficial al României, nefiind îndeplinită cerința prevăzută de lege cu privire la caracterul obligatoriu al acesteia.

IV. Puncte de vedere.

Apelantul reclamant a expus doar oral punctul său de vedere în sensul că, în opinia sa, interpretarea chestiunii în discuție este cea prezentată în cuprinsul cererii de apel, textul fiind clar.

Intimata pârâtă a prezentat un punct de vedere scris, susținut și oral la termenul din data de 20.09.2021, prin care, în principal, a solicitat să se aprecieze în sensul inadmisibilității sesizării, iar, în subsidiar, a arătat că, în măsura în care se va aprecia că aceasta este admisibilă, a opinat că este de acord cu sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție, expunând totodată opinia cu privire la modalitatea de interpretare a aspectelor enunțate în cadrul sesizării.

În ce privește argumentele intimatei pârâte cu privire la inadmisibilitatea cererii, tribunalul reține că acestea se referă la faptul că, fiind deja pronunțată decizia nr. 1/1997, chestiunea nu mai este nouă, iar instanța supremă a statuat deja asupra sa.

Referitor la aceste argumente, tribunalul notează ca prim aspect faptul că, așa cum deja s-a arătat, această decizie pronunțată într-un recurs în interesul legii nu a fost niciodată publicată în Monitorul Oficial

Potrivit art. 519 Cod procedură civilă, una dintre cerințele de admisibilitate a sesizării instanței supreme este aceea ca Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat, adică să nu fi decis deja, tot cu valoare de principiu, printr-o altă hotărâre prealabilă sau, eventual printr-un recurs în interesul legii deja soluționat, adică printr-o hotărâre judecătorească obligatorie *erga omnes*.

Această condiție impune însă, implicit, îndeplinirea tuturor cerințelor prevăzute de lege pentru ca acelei statuari să i se poată atașa efectul de opozabilitate *erga omnes*. În cazul de față, raportat la decizia nr. 1/1997 pronunțată în recurs în interesul legii, era necesară și publicarea acesteia în Monitorul Oficial al României potrivit dispozițiilor în vigoare la acea dată.

Or, câtă vreme menționata decizie nu a fost publicată în Monitorul Oficial, neputând fi, așadar, considerată drept hotărâre judecătorească obligatorie *erga omnes*, tribunalul conchide că cerința prevăzută de art. 519 Cod procedură civilă este îndeplinită în cauză.

În ce privește noutatea chestiunii, tribunalul notează ca prim aspect faptul că intimata pârâtă nu aduce argumente suplimentare, diferite în sprijinul acesteia.

În acest context, în lipsa altor argumente ale părții, cu privire la cerința noutății, tribunalul face trimitere la aspectele reținute la pct. III.3 din prezenta încheiere.

Intimații pârâți și

pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor au prezentat puncte de vedere scrise cu privire la modalitatea de interpretare a aspectelor enunțate în cadrul sesizării fără a menționa și opinia cu privire la admisibilitatea cererii.

În ce privește punctul de vedere al completului de judecată, tribunalul notează faptul că această mențiune nu reprezintă o condiție de admisibilitate a sesizării, context în care nu își va exprima punctul de vedere cu privire la modalitatea de dezlegare a întrebării adresate, întrucât un atare demers ar echivala cu o antepronunțare.

V. Pentru considerentele expuse, în temeiul dispozițiilor art. 519 și art. 520 alin. 1 și 2 Cod procedură civilă, va dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile pentru dezlegarea următoarei chestiuni de drept:

„Dacă noțiunile de „terenuri atribuite în folosință” și „actuali titulari ai dreptului de folosință”, prevăzute în art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 republicată, se interpretează în sens restrictiv doar prin raportare la existența unor acte de atribuire în folosință sau, după caz, închiriere, ori în sensul în care includ și situația unei lăsări de facto de către stat în folosința proprietarilor construcției a terenului ce a trecut în proprietatea statului în temeiul dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, ca urmare a înstrăinării construcției, precum și dacă în interpretarea acestor noțiuni trebuie avută în vedere voința reală a părților de la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare.”

Totodată, va dispune suspendarea judecării apelului conform prevederilor art. 520 alin. 2 Cod procedură civilă până la pronunțarea hotărârii prelabile pentru dezlegarea chestiunii de drept.

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

În temeiul dispozițiilor art. 519 și art. 520 alin. 1 și 2 Cod procedură civilă, dispune sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prelabile pentru dezlegarea următoarei chestiuni de drept:

„Dacă noțiunile de „terenuri atribuite în folosință” și „actuali titulari ai dreptului de folosință”, prevăzute în art. 36 alin. 3 din Legea nr. 18/1991 republicată, se interpretează în sens restrictiv doar prin raportare la existența unor acte de atribuire în folosință sau, după caz, închiriere, ori în sensul în care includ și situația unei lăsări de facto de către stat în folosința proprietarilor construcției a terenului ce a trecut în proprietatea statului în temeiul dispozițiilor art. 30 din Legea nr. 58/1974, ca urmare a înstrăinării construcției, precum și dacă în interpretarea acestor noțiuni trebuie avută în vedere voința reală a părților de la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare.”

Dispune suspendarea judecării apelului conform prevederilor art. 520 alin. 2 Cod procedură civilă până la pronunțarea hotărârii prelabile pentru dezlegarea chestiunii de drept.

Fără cale de atac.

Pronunțată azi 21.09.2021, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE

JUDECĂTOR

GREȘIER