

16

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea, de principiu, a vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea**  
**municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A.**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea, de principiu, a vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A.,

văzând referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în baza dispozițiilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decretului Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Legii 10/2001, Deciziei nr. 81/2017 a I.C.C.J, în temeiul art. 139 alin. (2), art. 196 alin (1) lit. a) și art.240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1** Se aprobă, de principiu, vânzarea a unui apartament și a patru locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A, către chiriași, conform anexei la prezenta hotărâre.

**Art.2** S.C. Locativa S.A. va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, respectiv evaluarea locuințelor și respectarea cerințelor de eligibilitate.

**Art.3** Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A., Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

**Inițiator,**

**Primar, Cosmin Andrei Ionuț,**

**Avizat pentru legalitate,**

**Secretar general, Ioan Apostu**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**MUNICIPIUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

Anexa la HCL nr.    din

<b>Nume Solicitant</b>	<b>Adresa locuinței solicitată spre cumpărare</b>	<b>Cerere</b>	<b>Contract de închiriere</b>
<b>Hapenciuc Mihai</b>	<b>Str. Octav Onicescu nr. 33, et. 4 ap. 14 Suprafață apartament -46,59 mp</b>	<b>Nr.13461 din 24.05.2021</b>	<b>Nr. 859 din 08.06.2007</b>
<b>Bogatu Bianca</b>	<b>Str. Vasile Alecsandri nr. 2 Suprafață locuință - 43,24 mp</b>	<b>Nr. 4419 din 02.02.2021</b>	<b>Nr. 924 din 14.08.2007</b>
<b>Nechita Gheorghe</b>	<b>Str. Maxim Gorki nr. 13 Suprafață locuință – 21,95 mp</b>	<b>Nr. 21124 din 07.10.2020</b>	<b>Nr. 2194 din 27.08.2015</b>
<b>Stoica Luminița</b>	<b>Str. Tudor Vladimirescu nr. 20 Suprafață locuință – 79,95 mp</b>	<b>Nr. 6454 din 23.02.2021</b>	<b>Nr. 647 din 23.01.2007</b>
<b>Feraru Amar Petru</b>	<b>Aleea Armeană nr. 1 Suprafață locuință – 84,15 mp</b>	<b>Nr. 8346 din 15.03.2021</b>	<b>Nr. 1223 din 08.08.2008</b>

**Inițiator,**

**Primar, Cosmin Ionuț Andrei,**



**Avizat pentru legalitate,**

**Secretar general, Ioan Apostu**

Nr. 2964 din 16.06.2021

Aprobat,  
Primar,  
Cosmin Ionuț Andrei



#### REFERAT DE APROBARE

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea de principiu a vânzării către chiriași , a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de SC LOCATIVA SA și raportul de specialitate nr. 2963 din 16.06.2021 întocmit de Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Șef Serviciu Patrimoniu,  
Iulius Gherase



**Aprobat Primar,**  
**Cosmin Ionuț Andrei**

### **Raport de specialitate**

privind aprobarea de principiu a vânzării unor locuințe, proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A, către chiriași

#### **Baza legală:**

A) ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

B) Legea locuinței nr.114/1996,

C) : Ordinul nr.3471/2008 privind Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare

D) Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

E) Decretul Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,

F) Legea 112/1995

G) Legea 10/2001 – art. 42 al.3

H) Decizia nr. 81/06.11.2017 a I.C.C.J

Locuințele construite din fondurile statului înainte de data de 31.12.1989, pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere - cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile legislației, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

Evaluarea și vânzarea locuințelor se fac în condițiile legii, la un pret indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992. Locuințele constituite din fondurile statului după data de 01.01.1990, se vând titularilor contractelor de închiriere și beneficiarilor de repartiții conform prețurilor rezultate din aplicarea Metodologiei de stabilirea prețurilor de deviz și de vânzare către populație.

Potrivit art.9 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.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

Potrivit art. 3 din Legea 112/1995, prin apartament 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.

Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidență ca reprezentând două sau mai multe apartamente.

Potrivit art. 42 al. 3 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările completările ulterioare, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Conform Deciziei nr. 81 din 6.11.2017 pronunțată de Î.C.C.J, care a fost data în dezlegarea chestiunii contractelor de închiriere încheiate după data apariției Legii 112/1995, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 al. 3 din Legea 10/2001, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinație de locuințe, drept prevăzut de art. 9 al. 1 din Legea 112/1995.

Prin H.C.L. 204/31.05.2005 modificat prin modificat prin H.C.L. nr.7/ 29.01.2013 , H.C.L. nr. 145/29.06.2017 și H.C.L.nr.225/29.07.2019, Consiliul local al Municipiului Botoșani a aprobat Regulamentul de organizare si functionare a Serviciului public de administrare a fondului locativ si spatiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea Municipiului Botoșani, inclusiv vânzarea de locuințe construite din fondurile statului.

De asemenea S.C. Locativa S.A. va analiza solicitările de cumpărare depuse și va verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a solicitanților .

Solicitățile care sunt supuse spre analiza și aprobarea Consiliului Local, sunt următoarele :

1. Hapenciuc Mihai, apartamentul situat în municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu nr. 33, et. 4, ap. 14, în suprafață de 46,59 mp ;
2. Bogatu Bianca, locuința situată în municipiul Botoșani, str. Vasile Alecsandri nr. 2, în suprafață 43,24 mp ;
3. Nechita Gheorghe, locuința situată în municipiul Botoșani, str. Maxim Gorki nr. 13, în suprafață 21,95 mp ;
4. Stoica Luminița, locuința situată în municipiul Botoșani, str. Tudor Vladimirescu nr. 20, în suprafață de 79,95 mp;
5. Feraru Amar Petru, locuința situată în municipiul Botoșani, Aleea Armeană nr. 1, în suprafață de 84,15 mp.

Din verificările efectuate la Direcția Impozite și Taxe Locale Botoșani, niciunul dintre solicitanții de mai sus nu au dobândit sau înstrăinat vreo locuință după 01 ianuarie 1990 în municipiul Botoșani.

După aprobarea de principiu a vânzării locuințelor, solicitanții vor depune următoarele documente:

- a) adeverință eliberată de asociația de proprietari/locatari sau orice document care atestă faptul că nu înregistrează restanțe rezultate din neachitarea cheltuielilor comune;
- b)certificat fiscal eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;

De asemenea S.C. Locativa S.A. va analiza solicitările de cumpărare depuse și va verifica îndeplinirea condițiilor de eligibilitate a solicitanților și va înainta un raport final în vederea aprobării vânzării de către Consiliu local.

Serviciul Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani , întrucât sunt îndeplinite condițiile legale incidente în materie, supunem spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, ca fiind necesar și oportun.

**Șef Serviciu Patrimoniu,  
Iulius Gherase**

**Consilier Juridic,  
Claudia Annabella Cical**

**Director Executiv Economic  
Gheorghită Mirela**

ROMÂNIA  
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE  
Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept

Decizia nr. 81/2017

Dosar nr. 1914/1/2017

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 6 noiembrie 2017

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 49 din 18/01/2018

Lavinia Curelea - președintele delegat al Secției I civile - președintele completului  
Beatrice Ioana Nestor - judecător la Secția I civilă  
Florentin Sorin Drăguț - judecător la Secția I civilă  
Rodica Susanu - judecător la Secția I civilă  
Nina Ecaterina Grigoraș - judecător la Secția I civilă  
Simona Gina Pietreanu - judecător la Secția I civilă  
Aurelia Rusu - judecător la Secția I civilă  
Crețu Dragu - judecător la Secția I civilă  
Carmen Georgeta Negrilă - judecător la Secția I civilă

Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept investit cu soluționarea Dosarului nr. 1.914/1/2017 este constituit conform dispozițiilor art. 520 alin. (6) din Codul de procedură civilă, raportat la art. XIX din Legea nr. 2/2013 privind unele măsuri pentru degrevarea instanțelor judecătorești, precum și pentru pregătirea punerii în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările ulterioare, și ale art. 27<sup>4</sup> alin. (1) din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Ședința este prezidată de doamna judecător Lavinia Curelea, președintele delegat al Secției I civile a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

La ședința de judecată participă doamna Mihaela Lorena Mitroi, magistrat-asistent desemnat în conformitate cu dispozițiile art. 27<sup>6</sup> din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept ia în examinare sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă în Dosarul nr. 3.633/211/2016 în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile.

Magistratul-asistent prezintă referatul cauzei, arătând că la dosar au fost depuse practica judiciară identificată și punctele de vedere teoretice ale instanțelor naționale, precum și raportul întocmit de judecătorul-raportor. Se mai referă că raportul a fost comunicat părților, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, fiind depus de către apelanta-reclamantă, prin avocat, un punct de vedere privind chestiunea de drept supusă judecătii, însoțit de practică judiciară și înscrisuri doveditoare.

Doamna judecător Lavinia Curelea, președintele completului, constată că nu există chestiuni prealabile sau excepții, iar Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept rămâne în pronunțare asupra sesizării privind pronunțarea unei hotărâri prealabile.

ÎNALTA CURTE,

deliberând asupra chestiunii de drept cu care a fost sesizată, constată următoarele:

I. Titularul și obiectul sesizării

1. Tribunalul Cluj - Secția civilă a dispus, prin Încheierea din data de 6 aprilie 2017, în Dosarul nr. 3.633/211/2016, sesizarea Înaltei Curți de Casație și Justiție în baza art. 519 din Codul de procedură civilă, în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile cu privire la următoarea chestiune de drept: Dacă prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, sunt aplicabile ulterior datei de 14 februarie 2001, având în vedere prevederile art. 52 și art. 42

alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

II. Expunerea succintă a procesului în cadrul căruia s-a invocat chestiunea de drept

2. Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca - Secția civilă la data de 4 martie 2016, cu nr. 3.633/211/2016, reclamanta a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și municipiul Cluj-Napoca, obligarea acestora la efectuarea formalităților de vânzare cu privire la apartamentul situat în Cluj-Napoca, județul Cluj, ce face obiectul Contractului de închiriere nr. xxxxx/1999 încheiat cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, precum și obligarea pârâților 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) din Codul de procedură civilă, cu cheltuieli de judecată.

3. Prin Sentința civilă nr. 8.105 din 28 septembrie 2016, prima instanță a respins acțiunea.

4. S-a reținut că reclamanta ocupă locuința situată în Cluj-Napoca, județul Cluj, în temeiul Contractului de închiriere nr. xxxxx/1999 încheiat cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și a solicitat obligarea pârâților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la acest imobil, motivat de calitatea sa de chirie și de faptul că imobilul nu a fost revendicat de foștii proprietari.

5. Raporturile de locațiune dintre părți s-au născut la data de 8 iulie 1999, art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare (Legea nr. 112/1995), nefiind incident în cauză, conform prevederilor Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate (Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995). Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 10/2001), nu a abrogat prevederile Legii nr. 112/1995 privitoare la înstrăinarea către chiriași 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 acest lucru. Or, 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 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 (art. 6) au recunoscut dreptul de a cumpăra imobilele numai chiriașilor 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 8 iulie 1999.

6. 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, întrucât în caz contrar s-ar încălca dreptul de proprietate prevăzut de art. 489 din Codul civil, garantat de Constituția României și de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

7. 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 Drepturilor Omului a statuat că 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 (Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord). Ca atare, instanța a apreciat că prin obligarea pârâților la vânzarea imobilului s-ar încălca Primul Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

8. Mai mult, pârâții au tot dreptul să refuze încheierea contractului atât timp cât reclamanta are debite neachitate, respectiv penalități de întârziere.

9. Împotriva sentinței primei instanțe a formulat apel reclamanta, arătând, pe lângă alte critici ce vizează argumentele primei instanțe, că și-a manifestat dorința de a cumpăra imobilul deținut cu titlu de chirie, iar intimații au analizat cererea sa și au constatat că sunt îndeplinite condițiile de a se proceda la vânzarea spațiului, efectuând evaluarea acestuia și stabilind prețul de 21.571 lei prin procesul-verbal de evaluare încheiat la data de 20 ianuarie 2015.

10. Apelanta-reclamantă a susținut 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, în sensul că le conferă chiriașilor un drept de preempțiune.

11. Prin întâmpinarea formulată de intimații municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ambii reprezentați prin primar, s-a susținut că hotărârea instanței de fond a fost pronunțată cu respectarea dispozițiilor legale incidente, arătându-se că legea cuprinde o normă 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.

### III. Motivele reținute de titularul sesizării care susțin admisibilitatea procedurii

12. Prin Încheierea de sesizare din data de 6 aprilie 2017, pronunțată în Dosarul nr. 3.633/211/2016, Tribunalul Cluj - Secția civilă a arătat că sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate a sesizării prevăzute de dispozițiile art. 519 din Codul de procedură civilă, întrucât: există o cauză în curs de judecată; completul de judecată care sesizează instanța supremă judecă în ultimă instanță; 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, iar de dezlegarea dată depinde soluționarea pe fond a cauzei.

### IV. Punctul de vedere al completului de judecată cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

13. Completul de judecată al Tribunalului Cluj - Secția civilă a arătat că prin art. 42 alin. (1) și (3) din Legea nr. 10/2001, în vigoare la data formulării cererii, s-a instituit doar un drept de preempțiune privind cumpărarea imobilelor de către chiriași și nu o obligație legală a deținătorului de a vinde imobilele.

14. În conformitate cu dispozițiile art. 52 din Legea nr. 10/2001, ca urmare a intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 au fost abrogate implicit dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, care stabileau dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele care nu se restituiau foștilor proprietari.

15. 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.

16. 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 restrâns prin voința unității administrativ-teritoriale, iar dreptul de preempțiune instituit de prevederile art. 42 alin. (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.

### V. Punctele de vedere ale părților cu privire la dezlegarea chestiunii de drept

17. Apelanta-reclamantă a arătat că prin Decizia Curții Constituționale nr. 3 din 16 ianuarie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 128 din 14 martie 2001, s-a constatat că prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 nu sunt neconstituționale, reținându-se că prin aceste prevederi legale s-a stabilit o obligație în sarcina statului român de a vinde imobilul în cazul în care chiriașul își manifestă dorința de cumpărare.

18. De la intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, instanțele de judecată 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, deși acestea nu sunt contrare, cele din urmă ducând doar la concluzia că și alte persoane pot solicita vânzarea imobilelor ce au făcut obiectul Legii nr. 112/1995, chiriașii având un drept de preempțiune.

19. Intimații-pârâți au apreciat că obligația de vânzare impusă prin textul de lege 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.

20. Art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevede dreptul chiriașilor titulari de contract la cumpărarea apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari, în timp ce art. 42 din Legea nr. 10/2001 stabilește că aceste locuințe rămân în administrarea deținătorilor actuali, dar pot fi înstrăinate conform legislației în vigoare. Prin art. 52 din Legea nr. 10/2001 s-au abrogat tacit dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 prin înlocuirea obligației de a vinde cu disponibilitatea de a vinde.

21. La data la care apelanta a înregistrat cererea de cumpărare a locuinței, respectiv data de 7 august 2014, prevederile Legii nr. 10/2001 erau în vigoare, iar instanța de judecată nu poate obliga proprietarul locuinței să încheie contract de vânzare-cumpărare.

22. După comunicarea raportului, potrivit dispozițiilor art. 520 alin. (10) din Codul de procedură civilă, a fost formulat în scris un punct de vedere de către apelanta-reclamantă, prin avocatul ales, prin care s-a susținut admisibilitatea sesizării pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, apreciindu-se că sunt întrunite cumulativ toate condițiile prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă. De asemenea a arătat că este necesară dezlegarea chestiunii de drept în discuție, respectiv, să se stabilească dacă, prin apariția Legii nr. 10/2001, prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 și-au încetat sau nu aplicabilitatea.

23. La punctul de vedere formulat s-au atașat practică judiciară (hotărâri judecătorești pronunțate în perioada 2013-2015 la nivelul Curților de Apel Cluj-Napoca, Iași, Timișoara, Oradea), precum și copiile contractelor de închiriere încheiate la data de 23 martie 1993 și, respectiv, 8 iulie 1994.

#### VI. Jurisprudența instanțelor naționale în materie

24. În urma solicitării adresate de către Înalta Curte de Casație și Justiție, instanțele naționale au transmis hotărârile judecătorești identificate ca fiind relevante pentru chestiunea de drept ce face obiectul analizei în prezenta cauză, precum și punctele de vedere teoretice exprimate de către judecători, din răspunsurile comunicate rezultând următoarele aspecte:

25. La nivelul instanței de trimitere - Curtea de Apel Cluj, din cuprinsul hotărârilor judecătorești transmise rezultă că prin intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 au fost abrogate implicit dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 care stabileau dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele care nu se restituiau foștilor proprietari, chiriașul având doar un drept de preempțiune, în ipoteza în care deținătorul imobilului se hotărăște să îl înstrăineze.

26. Curțile de Apel Iași, Ploiești, Suceava, Alba Iulia, Craiova și Târgu Mureș au comunicat că nu au identificat practică judiciară în materia vizată.

27. Curțile de Apel Oradea, Pitești, Timișoara, Brașov și Bacău au învederat prin răspunsurile formulate că nu au identificat practică judiciară, însă au transmis punctele de vedere teoretice exprimate de judecători cu privire la chestiunea de drept analizată, care relevă opinii divergente.

28. Curtea de Apel Galați a comunicat că opinia judecătorilor este în sensul că prin art. 42 alin. (1) și (3) din Legea nr. 10/2001 s-a instituit doar un drept de preempțiune privind cumpărarea imobilelor de către chiriași și nu o obligație legală a deținătorului de a le vinde. Totodată, în conformitate cu dispozițiile art. 52 din Legea nr. 10/2001, ca urmare a intrării în vigoare a acestei legi au fost abrogate implicit dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, care stabileau dreptul chiriașilor de a cumpăra apartamentele care nu se restituiau foștilor proprietari.

La nivelul Secției I civile a Tribunalului Galați practica judiciară este în sensul că prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 sunt aplicabile și ulterior datei de 14 februarie 2001.

29. Curtea de Apel București a transmis exemplificativ practică judiciară și a arătat că opinia majoritară exprimată a fost în sensul că dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 sunt aplicabile și ulterior datei de 14 februarie 2001.

În argumentarea acestei opinii s-a arătat că art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/2005 este aplicabil în continuare în raport cu sfera de aplicare a acestei legi și cu regulile după care se rezolvă conflictul de legi în timp, norma juridică în discuție aplicându-se doar acelor categorii de chiriași care aveau un contract de închiriere valabil încheiat și care ocupau efectiv locuința la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995.

Pe lângă faptul că, prin această lege, s-a instituit o măsură de protecție socială, obligarea unității administrativ-teritoriale de a vinde un spațiu locativ aflat sub incidența Legii nr. 112/1995 este o obligație în rem, instituită de legiuitor în considerarea obiectului (locuința preluată de stat), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului (unitatea administrativ-teritorială), astfel încât nu se poate accepta argumentul conform căruia se aduce atingere dreptului de dispoziție asupra bunului.

Prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 nu s-a făcut decât să se completeze art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, să se dea dreptul unității deținătoare de a vinde imobilul și altor persoane decât chiriașii, însă cu respectarea dreptului de preempțiune al acestora. Referirea la "legislația în vigoare" este un argument în plus în sensul că prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 continuă să-și producă efectele.

A fost exprimată și opinia minoritară contrară, în sensul că prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 nu sunt aplicabile ulterior datei de 14 februarie 2001, opinie justificată pe o interpretare gramaticală a art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 și pe contrarietatea acestei norme cu cea cuprinsă în art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, înlăturată prin aplicarea art. 52 din Legea nr. 10/2001.

30. Curtea de Apel Constanța a identificat o singură decizie relevantă, prin care s-a reținut că dispozițiile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 trebuie aplicate în sensul că se conferă chiriașului opțiunea cumpărării acelei locuințe, iar unitatea deținătoare are obligația de a înstrăina locuința în litigiu.

Practica judiciară la nivelul Tribunalului Constanța, potrivit hotărârilor definitive transmise, este în sensul că prevederile art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 sunt aplicabile și ulterior datei de 14 februarie 2001.

31. În jurisprudența Înaltei Curți de Casație și Justiție, potrivit Adresei nr. 87/civ I/5.09.2017 a Secției I civile, a fost identificată Decizia nr. 6.129 din 7 iulie 2005, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția civilă și de proprietate intelectuală, prin care s-a reținut în susținerea soluției de admitere a recursului, în esență, că în raport cu

dispozițiile art. 43 alin. (3) coroborat cu art. 52 din Legea nr. 10/2001, refuzul părâtei de a încheia contractul de vânzare-cumpărare nu este legal, acesta neavându-și temei în lege.

32. Ministerul Public - Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție - Secția judiciară - Serviciul judiciar civil, prin Adresa nr. 1.760/C/III-5/2016 din 13 ianuarie 2017, a comunicat că nu se analizează practica judiciară în vederea promovării unui eventual recurs în interesul legii în problema de drept care formează obiectul prezentei sesizări.

#### VII. Jurisprudența Curții Constituționale

33. Dispozițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 au făcut obiectul controlului de constituționalitate, fiind pronunțate numeroase decizii, relevante fiind Decizia nr. 73 din 19 iulie 1995, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 177 din 8 august 1995, Decizia nr. 485 din 2 decembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 143 din 8 aprilie 1998, și Decizia nr. 3 din 16 ianuarie 2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 128 din 14 martie 2001.

Prin deciziile sus-menționate s-a reținut, în esență, că posibilitatea vânzării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari constituie recunoașterea, prin lege, a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară când un asemenea drept era recunoscut numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului. Prin art. 9 din Legea nr. 112/1995 se acordă posibilitatea tuturor chiriașilor titulari ai unor contracte de închiriere a apartamentelor în care locuiesc de a opta între a cumpăra aceste apartamente, după expirarea termenului prevăzut la art. 14 din lege, sau de a rămâne în continuare chiriași.

34. Cu referire la prevederile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 s-a pronunțat Decizia Curții Constituționale nr. 235 din 4 martie 2008, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 303 din 17 aprilie 2008.

Curtea a constatat că, în opinia autorului excepției, neconstituționalitatea art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se întemeiază pe modul diferit în care sunt reglementate două situații juridice similare, cu toate că privesc aceeași categorie de persoane, respectiv chiriașii, și aceeași categorie de bunuri, respectiv imobilele având destinația de locuințe, prin raportare la art. 9 din Legea nr. 112/1995, aspect care nu reprezintă un aspect de neconstituționalitate și atrage inadmisibilitatea excepției.

#### VIII. Raportul asupra chestiunii de drept

35. Prin raportul întocmit în cauză, în conformitate cu dispozițiile art. 520 alin. (7) din Codul de procedură civilă, s-a apreciat că nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile de admisibilitate pentru pronunțarea unei hotărâri prealabile, sub aspectul ultimelor două cerințe impuse de art. 519 din Codul de procedură civilă.

36. Asupra rezolvării de principiu a chestiunii de drept sesizate, pentru ipoteza în care completul desemnat în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile ar ajunge la concluzia întrunirii condițiilor de admisibilitate, opinia judecătorului-raportor a fost, reformulând chestiunea de drept în discuție, în sensul că, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, potrivit art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995.

#### IX. Înalta Curte de Casație și Justiție

37. Examinând sesizarea în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, raportul întocmit de judecătorul-raportor, punctele de vedere formulate de părți și chestiunea de drept ce se solicită a fi dezlegată, constată următoarele:

38. În privința obiectului și a condițiilor sesizării Înaltei Curți de Casație și Justiție în vederea pronunțării unei hotărâri prealabile, legiuitorul, în cuprinsul art. 519 din Codul de procedură civilă, a instituit o serie de condiții de admisibilitate pentru declanșarea acestei proceduri, condiții care se impun a fi întrunite în mod cumulativ, respectiv:

- existența unei cauze aflate în curs de judecată;
- cauza să fie soluționată în ultimă instanță;
- cauza care face obiectul judecății să se afle în competența legală a unui complet de judecată al Înaltei Curți de Casație și Justiție, al curții de apel sau al tribunalului învestit să soluționeze cauza;
- ivirea unei chestiuni de drept de a cărei lămurire depinde soluționarea pe fond a cauzei în curs de judecată;
- chestiunea de drept identificată să prezinte caracter de noutate și asupra acesteia Înalta Curte de Casație și Justiție să nu fi statuat și nici să nu facă obiectul unui recurs în interesul legii în curs de soluționare.

39. Primele trei condiții de admisibilitate sunt îndeplinite, întrucât litigiul în legătură cu care s-a formulat sesizarea este în curs de judecată, tribunalul învestit cu judecata apelului urmează să soluționeze cauza în ultimă instanță, prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care, potrivit art. 634 alin. (1) pct. 4 din Codul de procedură civilă, este definitivă,

iași cauza care face obiectul judecății se află în competența legală a unui complet de judecată al tribunalului investit să soluționeze cauza.

40. În punctul de vedere la raport, apelanta-reclamantă a susținut că deținea contract de închiriere la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995, atașând copii de pe înscrisuri (care urmează a fi valorificate în fața instanței de judecată), iar în cauză se pune problema existenței în vigoare a unei norme legale care fundamentează acțiunea, contestată prin susținerea unei abrogări implicite, problema de drept în discuție fiind una veritabilă și cu dificultate suficient de mare pentru a necesita intervenția Înaltei Curți de Casație și Justiție pe această cale.

41. În privința condiției referitoare la noutatea chestiunii de drept care formează obiectul sesizării se constată că instanțele naționale nu au pronunțat hotărâri judecătorești de natură a contura o jurisprudență constantă și continuă în materia de referință, în baza unei interpretări unitare a textelor care au generat chestiunea de drept a cărei rezolvare de principiu se solicită.

42. De asemenea, chestiunea de drept este de actualitate, ridicându-se probleme de interpretare ce implică riscul unor dezlegări diferite ulterioare în practica judiciară.

43. Așa fiind, în cauză este îndeplinită situația premisă a iminenței apariției unei practici judiciare neunitare, așa cum rezultă din analiza hotărârilor judecătorești și a punctelor de vedere divergente exprimate de instanțele naționale.

44. Totodată, se constată că asupra acestei chestiuni de drept, Înalta Curte de Casație și Justiție nu a statuat anterior pe calea unui recurs în interesul legii ori a unei alte hotărâri prealabile, iar decizia anterioară, de speță, nu a făcut o analiză în sensul solicitat prin actul de sesizare.

45. Prin urmare, sesizarea întrunește cumulativ condițiile de admisibilitate prevăzute de art. 519 din Codul de procedură civilă, astfel încât se impune a se da eficiență mecanismului de unificare reprezentat de pronunțarea unei hotărâri prealabile, în vederea atingerii dezideratului acestei instituții procesuale, respectiv preîntâmpinarea soluționării diferite a unei chestiuni de drept de către instanțele judecătorești (control a priori) și asigurarea securității raporturilor juridice.

46. Pe fondul sesizării se constată că prima instanță a fost sesizată la data de 4 martie 2016 cu o cerere prin care reclamanta a solicitat, în principal, pronunțarea unei hotărâri prin care să fie obligați părțile la efectuarea formalităților de vânzare cu privire la un imobil cu destinația de locuință, în urma demersurilor efectuate la deținător, la data de 7 august 2014.

47. În cauză s-a pus problema existenței unui conflict între art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 și art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, ce ar intra sub incidența art. 52 din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia "La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă orice alte dispoziții contrare."

48. Pentru a se putea vorbi despre o contrarietate sunt necesare analiza și compararea conținutului normelor indicate ca fiind concurente, iar în acest scop trebuie să se apeleze inclusiv la metoda de interpretare sistematică a normelor juridice.

49. Potrivit art. 42 alin. (1) și (3) din Legea nr. 10/2001, imobilele cu destinația de locuință care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali și pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preempțiune.

50. Într-adevăr, dreptul de preempțiune, prin natura lui, conferă preferință unei persoane numită preemtor la cumpărarea unui bun, la preț egal<sup>1</sup>, atunci când proprietarul acestuia îl vinde, iar existența lui nu transformă vânzarea într-una forțată, deoarece nu este substituită voința vânzătorului de a înstrăina, ci se îngreșește numai libertatea acestuia (în anumite limite) de a-și alege persoana cumpărătorului, nu și libertatea de a vinde.

<sup>1</sup> Potrivit art. 1.730 alin. (1) din Codul civil, "În condițiile stabilite prin lege sau contract, titularul dreptului de preempțiune, numit preemtor, poate să cumpere cu prioritate un bun."

51. Practic, dacă proprietarul se decide să vândă, el nu poate să vândă cui dorește, ci este ținut să respecte dreptul de prioritate al preemtorului. În măsura în care s-a hotărât să vândă, proprietarul trebuie să respecte dreptul de preempțiune.

52. Aceste aspecte de drept comun care conturează dreptul de preempțiune, regăsite în doctrină și în opinia instanței de trimitere (precum și în opiniile exprimate în cadrul altor instanțe), erau pe deplin valabile și suficiente în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, în măsura în care numai acesta s-ar fi regăsit în conținutul normei legale, cum este în cazul altor situații reglementate în această lege.

53. Astfel, art. 17 din Legea nr. 10/2001 prevede că:

"Art. 17. - (1) Locatarii imobilelor având destinațiile arătate în anexa nr. 2 lit. a)<sup>2</sup> și lit. b) pct. 1<sup>3</sup>, care face parte integrantă din prezenta lege, au drept de preemțiune la cumpărarea acestora.

(2) Acest drept se poate exercita, sub sancțiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii notificării privind intenția de vânzare.

<sup>2</sup> 1. Imobile ocupate de unități și instituții de învățământ din sistemul de stat (grădinițe, școli, licee, colegii, școli profesionale, școli postliceale, instituții de învățământ superior);

2. Imobile ocupate de unități sanitare și de asistență medico-socială din sistemul public (creșe, cămine-spital pentru bătrâni, spitale, centre de plasament, case de copii);

3. Imobilele ocupate de administrații financiare, trezorerii, ministere și alte autorități ale administrației publice centrale, parchete, judecătoria, tribunale, curți de apel, poliție, poliție de frontieră, jandarmerii, servicii publice comunitare pentru situații de urgență, sedii vamale, arhive naționale, direcții județene, case de asigurări de sănătate, primării, prefecturi, consilii locale și județene, inspectorate școlare;

4. Imobilele ocupate de instituții publice de cultură: teatre, opere, biblioteci, muzee, filarmonici, centre de cultură.

<sup>3</sup> Imobile ocupate de sedii ale partidelor politice legal înregistrate.

(3) Notificarea se face prin executorul judecătoresc, potrivit legii.

(4) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dreptului de preemțiune sunt lovite de nulitate."

Potrivit art. 19 alin. (4) din aceeași lege, "Noul proprietar al suprafeței restituite în proprietate potrivit alin. (2) are un drept de preemțiune la cumpărarea suprafeței adăugate imobilului după trecerea acestuia în proprietatea statului, dispozițiile art. 17 alin. (2) și (3) fiind aplicabile în mod corespunzător."<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Potrivit art. 19 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, "În situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap. III și cărora le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, corpuri suplimentare de sine stătătoare, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, li se restituie, în natură, suprafața deținută în proprietate la data trecerii în proprietatea statului."

54. Aceste două situații au fost supuse de legiuitor exclusiv regimului dreptului de preemțiune, îndreptățind doctrina să afirme, cu referire la art. 17, că proprietarul nu este obligat să vândă, singura lui obligație fiind de a permite preemtorului să cumpere cu preferință.

55. Dacă ar fi avut intenția ca și chiriașului care ocupă imobilul cu destinația de locuință să i se recunoască exclusiv un drept de preemțiune, legiuitorul ar fi procedat în același mod și nu ar fi introdus în art. 42 alin. (3) sintagma "potrivit legislației în vigoare". Mai mult, în ceea ce privește dreptul de preemțiune, nici nu a făcut trimitere la art. 17, așa cum a procedat în art. 19, supunându-l astfel dreptului comun, respectiv Codului civil.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Potrivit art. 1.730 alin. (2) din Codul civil, "Dispozițiile prezentului cod privitoare la dreptul de preemțiune sunt aplicabile numai dacă prin lege sau contract nu se stabilește altfel", iar potrivit art. 123 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, prevederile referitoare la dreptul de preemțiune cuprinse în legile speciale aflate în vigoare la data intrării în vigoare a actualului Cod civil sunt completate cu dispozițiile art. 1.730-1.740 din Codul civil.

56. Din modul de reglementare rezultă în mod clar intenția legiuitorului de a supune situația chiriașilor la care se referă art. 42 alin. (3) unui alt regim juridic decât cel cuprins în art. 17 și 19.

57. Art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 cuprinde o normă de trimitere, care se completează cu cea de referință, iar în măsura în care "legislația în vigoare" cuprinde și art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 este exclusă ipoteza unei contrarietăți, care, în mod necesar, ar fi dus problema în discuție pe tărâmul art. 52 din Legea nr. 10/2001.

58. Procedând în acest mod, legiuitorul a respectat tehnica legislativă impusă prin Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 260 din 21 aprilie 2010, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 24/2000), care în art. 50 alin. (1) prevede că "În cazul în care o normă este complementară altei norme, pentru evitarea repetării în text a acelei norme se va face

trimitere la articolul, respectiv la actul normativ care o conține. Nu poate fi făcută, de regulă, o trimitere la o altă normă de trimitere".

59. Sintagma "potrivit legislației în vigoare" nu se poate referi decât la Legea nr. 112/1995, concluzie impusă de prevederile art. 42 alineatul final, care prevede că "Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995" și în lipsa normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001.

60. Potrivit Legii nr. 112/1995, art. 9 alin. (1), "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."

61. Aceste norme reglementează un drept al chiriașului de a cumpăra, drept însoțit de obligația deținătorului de a vinde, interpretarea și aplicarea în acest sens a textului legal neridicând probleme. Atât instanța de trimitere, cât și celelalte instanțe care și-au exprimat opinia (unele teoretic, altele jurisprudențial) recunosc sensul normei din Legea nr. 112/1995, diferențele de poziție fiind determinate de aprecierea caracterului contradictoriu sau nu al acesteia cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, din perspectiva art. 52 din cea din urmă lege.

62. Nu există nicio rațiune ca, sub aspectul în discuție, din "legislația în vigoare" - Legea nr. 112/1995 să fie exclus art. 9 alin. (1), pentru că, pe de o parte, art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 nu face nicio distincție, iar, pe de altă parte, acesta este în concordanță și se completează cu celelalte prevederi ale art. 42 alin. (3), dat fiind și contextul socioistoric al legilor de reparație.

63. Legea nr. 10/2001 a fost elaborată cu pretenția de a fi prima lege-cadru care să reglementeze regimul juridic al celei mai mari părți a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, înglobând în domeniul său și sfera de reglementare a legii anterioare de reparație, Legea nr. 112/1995.

64. Legea nr. 112/1995 reglementează situația juridică a imobilelor cu destinația de locuință, trecute în proprietatea statului cu titlu după data de 6 martie 1945 și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, în vreme ce Legea nr. 10/2001 privește regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, indiferent dacă acestea există sau au fost demolate, cu o categorie mai vastă de deținători și cu moment de referință data intrării în vigoare - imobilele preluate în mod abuziv fiind indicate prin art. 2 din lege ca fiind atât imobilele preluate cu titlu, cât și cele preluate fără titlu, dintre acestea interesând cele cu destinația de locuință.

65. Corelația dintre cele două legi este, de necontestat, cea mai semnificativă în raport cu corelația Legii nr. 10/2001 cu alte legi, în cuprinsul acestei legi regăsindu-se elemente care confirmă intenția legiuitorului de a continua politica adoptată în domeniul imobilelor cu destinația de locuință sub regimul Legii nr. 112/1995.

66. Exemplul reprezentativ al acestei corelări este dat de art. 20 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia "Persoanele îndreptățite care nu au formulat cereri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, precum și cele ale căror cereri au fost respinse ori nu au fost soluționate până la data intrării în vigoare a prezentei legi au dreptul de a formula o asemenea cerere în condițiile prezentei legi."

67. Totodată, în ipoteza în care imobilul nu a fost vândut până la intrarea în vigoare a noii legi (deci inclusiv în baza Legii nr. 112/1995), persoana îndreptățită poate solicita restituirea în natură, chiar dacă a primit despăgubiri în lumina acestei legi [art. 20 alin. (1)].

68. Nu în ultimul rând, pe aceeași linie, în protejarea intereselor chiriașilor, în aplicarea art. 50<sup>1</sup> din Legea nr. 10/2001, proprietarii ale căror contracte de vânzare-cumpărare (foștii chiriași, cu alte cuvinte), încheiate cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, au fost desființate prin hotărâri judecătorești au dreptul la restituirea prețului de piață al imobilelor. Inclusiv în situația opusă, a încheierii contractelor de vânzare-cumpărare cu eludarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, s-a recunoscut o măsură de favoare, prin scutirea de taxe de timbru a cererilor formulate de chiriași pentru restituirea prețului plătit, actualizat.

69. Legiuitorul a recunoscut prin sintagma "potrivit legislației în vigoare", în continuare, dreptul de favoare pe care l-a conferit chiriașilor printr-o măsură de protecție socială, anterior, prin art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 - extinzând însă sfera de aplicare de la chiriașii imobilelor cu destinația de locuință preluate cu titlu și la ceilalți, ale căror imobile, cu aceeași destinație, se încadrează în celelalte categorii de preluări, considerate abuzive prin art. 2 din lege.

70. Menținerea măsurii de protecție este cu atât mai evidentă în condițiile în care, prin reglementarea dreptului de preempțiune, legiuitorul a recunoscut pentru prima dată și dreptul deținătorului de a înstrăina imobilul cu destinația de locuință, impunându-i o limită în exercițiul acestui drept, prin obligarea de a-l prefera pe chiriaș în calitate de cumpărător, în cazul în care acesta din urmă ar face această opțiune.

71. Procedând în acest mod, pe lângă faptul că a păstrat poziția adoptată în regimul legii anterioare de reparație în domeniul imobilelor cu destinația de locuințe, legiuitorul s-a conformat jurisprudenței Curții Constituționale, mai sus menționată, în care s-a reținut că posibilitatea vânzării către chiriași a locuințelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari constituie recunoașterea, prin art. 9 din Legea nr. 112/1995, a unui drept subiectiv, înlăturându-se astfel discriminarea anterioară când un asemenea drept era recunoscut numai chiriașilor din locuințele construite din fondurile statului.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> În materia Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Secțiile Unite, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 673 din 30 septembrie 2008, și Decizia nr. 3 din 18 februarie 2013 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul competent să judece recursul în interesul legii, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 188 din 3 aprilie 2013.

72. Prin urmare, prin art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 se reglementează posibilitatea înstrăinării imobilelor cu destinația de locuință, pe de o parte, ca urmare a opțiunii chiriașului de a cumpăra, iar, pe de altă parte, din inițiativa deținătorului, cu recunoașterea în acest caz a dreptului de preempțiune al chiriașului, ambele ipoteze sub condiția epuizării procedurilor administrative și jurisdicționale, în cazul în care acestea s-au declanșat - neexistând astfel o suprapunere de reglementare, în sensul art. 52 din Legea nr. 10/2001, ci o completare.

73. În respectarea ierarhiei actelor normative prevăzute de Constituția României și de art. 4 din Legea nr. 24/2000<sup>7</sup>, hotărârea Guvernului prin care au fost aprobate Normele metodologice de aplicare unitară a prevederilor Legii nr. 10/2001, emisă pentru organizarea aplicării legii în temeiul art. 51 din acest act normativ, explicitează normele a căror executare o asigură.

<sup>7</sup> Art. 4 alin. (3) din Legea nr. 24/2000 prevede: "Actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonează."

74. Sensul acestor norme nu poate fi decât acela că s-a urmărit explicitarea noutății aduse pe plan legislativ, respectiv recunoașterea unui drept de preempțiune în favoarea chiriașului.

75. Aceasta deoarece, sub aspectul în discuție, prevederea "potrivit legislației în vigoare" nu mai avea nevoie de o explicare în detaliu, aceasta fiind Legea nr. 112/1995 [art. 9 alin. (1)], confirmată sub acest titlu în art. 42.1 lit. B din Normele metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007, cu modificările și completările ulterioare - deși, cum s-a arătat, și în lipsa unei explicări era singura aplicabilă (supra, paragraful 59).

76. În caz contrar, prin normele de aplicare a legii s-ar depăși limitele în care acestea pot fi elaborate, schimbându-se sensul sintagmei "potrivit legislației în vigoare" - Legea nr. 112/1995, care prin art. 9 alin. (1) conferă chiriașului dreptul de a opta pentru cumpărare, operațiune nepermisă de normele în materia tehnicii legislative.

77. Prin Decizia nr. 3/2017, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 142 din 24 februarie 2017, s-a statuat în sensul că "În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare."

78. Fără a lămuri chestiunea ce face obiectul dosarului de față, prin această decizie s-a prefigurat o orientare privind interpretarea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 (coroborate și cu art. 37 din normele de aplicare a acestei legi), arătându-se că dreptul de a se solicita obligarea la încheierea actului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent locuinței se naște pe data exercitării opțiunii legale de a dobândi apartamentul odată cu terenul aferent sau de a dobândi terenul aferent după ce a fost încheiat contractul de vânzare asupra construcției.

79. Întrucât s-a confirmat includerea în art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 a dispozițiilor art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, iar dreptul și obligația impuse prin această normă nu au ridicat probleme din perspectiva regimului național al dreptului de proprietate privată și a art. 1 al Primului Protocol adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale nu se mai impune o analiză de natura celei făcute de prima instanță care, în interpretarea art.

42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, a stabilit conținutul normei ca referindu-se exclusiv la dreptul de preempțiune al chiriașilor, caz în care o astfel de evaluare era impusă, date fiind natura și efectele acestui drept.

80. Pentru aceste considerente, în temeiul art. 521 din Codul de procedură civilă,

ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

În numele legii

DECIDE:

Admite sesizarea formulată de Tribunalul Cluj - Secția civilă în Dosarul nr. 3.633/211/2016 privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 6 noiembrie 2017.

PREȘEDINTELE DELEGAT AL SECȚIEI I CIVILE  
LAVINIA CURELEA

Magistrat-asistent,  
Mihaela Lorena Mitroi