

# Monitorul Jurisprudenței

Nu există justiție fără hotărârea judecătorească (Lord Neuberger)

- *Sub imperiul noului Cod civil este cerută forma autentică a actului translativ de proprietate în situația fuziunii ce are ca efect transferul universal al activelor și pasivelor societăților absorbite?*
- *Poate fi antrenată răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse, cât timp acestea puteau fi identificate de un specialist la o simplă vizionare a bunului supus vânzării, dacă însă cumpărătorul nu a apelat la acesta?*
- *Care este cvorumul necesar revocării unui administrator care este în același timp și asociat al unei societăți comerciale cu răspundere limitată?*
- *Poate fi trecută în tabelul de creanțe al debitoarei o cheltuială reprezentând onorariu de succes avocat?*
- *Este un „număr fals de înmatriculare”, numărul de înmatriculare montat pe un autoturism neînscris în circulație dacă acesta aparține unui alt autoturism, creându-se astfel aparența unei situații de fapt ce nu corespundea realității?*

Redactor-șef  
Adrian Toni NEACȘU

Curtea de Apel București  
Tribunalul Dâmbovița Curtea de Apel Cluj  
Curtea de Apel Constanța Curtea de Apel Alba-Iulia  
Tribunalul Maramureș Curtea de Apel Ploiești  
Curtea de Apel Oradea



Wolters Kluwer  
Romania

# Cuprins Index

EDITORIAL	Regulile publicării hotărârilor judecătorești	181
JURISPRUDENȚĂ CIVILĂ	Acțiune în nulitatea titlului de proprietate. Inadmisibilitate. Efectul pozitiv al puterii lucrului judecat <i>Tribunalul Dâmbovița, decizia nr. 550 din 4 iunie 2013</i>	182
	Acțiune privind constatarea caducității deciziei de expropriere a imobilului și constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între consiliul local și fostul chiriaș. Inadmisibilitate <i>Curtea de Apel Cluj, decizia nr. 4347/R din 18 octombrie 2012</i>	186
	Distincție vicii ascunse/vicii aparente. Angajarea răspunderii vânzătorului pentru viciile ascunse. Condiții legale. Cerere de remediere a defecțiunilor construcțiilor – modalități de antrenare a răspunderii pentru vicii ascunse. Condiții <i>Curtea de Apel Constanța, decizia civilă nr. 808 din 12 decembrie 2012</i>	190
	Construcții ridicate de un coproprietar, în timpul procesului de ieșire din indiviziune. Buna-credință <i>Curtea de Apel Cluj, secția I-a civilă, decizia nr. 4516 din 30 octombrie 2012</i>	194
JURISPRUDENȚĂ PROCESUAL CIVILĂ	Raport de expertiză. Nedepunerea la dosar în termenul prevăzut de lege. Calculul termenului <i>Tribunalul Maramureș, decizia civilă nr. 261 din 22 mai 2013</i>	198
JURISPRUDENȚĂ PENALĂ	Infrațiuni privind circulația pe drumurile publice. Înțelesul sintagmei „număr fals de înmatriculare” <i>Curtea de Apel Alba-Iulia, decizia penală nr. 1242 din 26 noiembrie 2012</i>	202
JURISPRUDENȚĂ PROCESUAL PENALĂ	Competența teritorială a organului de urmărire penală. Declinare de competență <i>Curtea de Apel Ploiești, decizia penală nr. 1418 din 24 octombrie 2012</i>	206
JURISPRUDENȚĂ PROFESIONIȘTILOR	Litigiu cu profesioniști. Anulare hotărâre AGA de revocare a administratorului. Nelegalitate pentru neluarea hotărârii cu votul tuturor asociațiilor <i>Curtea de Apel Oradea, decizia civilă nr. 9 din 24 aprilie 2013</i>	210
	Noul Cod civil. Cerința formei autentice a hotărârii AGA de aprobare a fuziunii. Aplicabilitate <i>Curtea de Apel București, decizia civilă nr. 544 din 11 martie 2013</i>	214
JURISPRUDENȚĂ INSOLVENȚEI	Onorariile de succes plătite avocaților în procedura insolvenței <i>Curtea de Apel Ploiești, decizia civilă nr. 5492 din 28 noiembrie 2012</i>	216

## INDEX ECRIS

acțiune în anulare **182**  
acțiune în nulitate **186**  
contestație **216**  
înregistrare mențiuni  
în registrul comerțului **214**  
infrațiuni rutiere **202**  
infrațiuni speciale **206**  
litigiu profesioniști **210**  
obligație de a face **190, 194**  
partaj bunuri comune **198**

## INDEX TEMATIC

acțiune în constatare **182**  
acțiune oblică **198**  
acțiune petitorie **182**  
caducitate **186**  
cheltuieli de judecată **216**  
coindivizari (indiviziune) **194**  
competența teritorială **206**  
construcții **194**  
declinarea competenței **206**  
drept de proprietate **182, 186**  
expertiză **198**  
expropriere **186**

forma autentică **214**  
fuziune **214**  
hotărâre AGA **214**  
hotărâre AGA revocare  
administrator **210**  
interese contrare **210**  
număr fals **202**  
număr falsificat **202**  
onorariu de succes **216**  
operațiune determinată **210**  
organ de urmărire penală **206**

partaj **194, 198**  
prezumția autorității  
de lucru judecat **182**  
profesioniști **210**  
putere de lucru judecat **182**  
tabelul de creanțe **216**  
termen **198**  
tranzacție **194**  
vicii aparente **190**  
vicii ascunse **190**

# UN NOU MOD DE A CITI JURISPRUDENȚA

**precis • organizat • rapid**

**Abonează-te acum la Monitorul Jurisprudenței™!**

*Abonamentul pe semestrul II 2013 îți oferă 14 ediții la preț de 13!*

**14 apariții în semestrul II 2013  
26 apariții anual 2013-2014**

Abonament semestrial 120 lei (TVA inclusiv)


Abonament anual: 200 lei (TVA inclusiv)

- cele mai relevante spețe de la Înalta Curte de Casație și Justiție și Curțile de apel din toată țara
- cele mai recente hotărâri judecătorești (ultimul semestru 2012-prezent) care acoperă majoritatea ramurilor de drept
- un format unic: FIȘA SINTETICĂ™

# JURISPRUDENȚĂ CIVILĂ

## Acțiune în nulitatea titlului de proprietate. Inadmisibilitate. Efectul pozitiv al puterii lucrului judecat

### Fișă sintetică™

<b>SURSA</b>	Tribunalul Dâmbovița, decizia nr. 550 din 4 iunie 2013
<b>INDEXAREA INSTANȚEI</b>	civil, acțiune în anulare, recurs
<b>CUVINTE CHEIE</b>	drept de proprietate, acțiune în constatare, acțiune petitorie, putere de lucru judecat, prezumția autorității de lucru judecat
<b>REFERINȚE</b>	C. civ. art. 1200, pct. 4, art. 1202 Judecătoria Moreni, sentința civilă nr. 840 din 12 octombrie 2012
<b>SITUAȚIA DE FAPT</b>	Reclamanții au solicitat constatarea nulității absolute parțiale a unui Ordin al prefectului pentru o suprafață pentru care ar deține acte de proprietate. Ordinul Prefectului a fost emis în temeiul unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, prin care s-a dispus reconstituirea dreptului de proprietate față de autoarea pârâtei. Dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul Ordinului Prefectului a fost disputat de către părți și în cadrul unei acțiuni în revendicare, iar, printr-o sentință definitivă reclamații recurenți au fost obligați să lase pârâtei în deplină proprietate și pașnică folosință terenul în suprafață de 2.477 mp.
<b>PROBLEMELE DE DREPT</b>	 <i>Este admisibilă acțiunea în constatarea nulității absolute a actului de constituire sau reconstituire a dreptului de proprietate în situația în care acestea au fost emise în baza unei hotărâri judecătorești?</i>
<b>SOLUȚIA INSTANȚEI</b>	Dacă actele de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate au fost emise în baza unei hotărâri judecătorești este inadmisibilă introducerea unei acțiuni în constatarea nulității absolute a acestor acte, urmând ca terțele persoane prejudiciate să-și valorifice drepturile pe calea unei acțiuni petitorii.
<b>MOTIVELE INSTANȚEI</b>	Dacă actele de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate au fost emise în baza unei hotărâri judecătorești, terțele persoane prejudiciate urmează să-și valorifice drepturile pe calea unei acțiuni petitorii. Potrivit jurisprudenței în materia fondului funciar, solicitând anularea Ordinului Prefectului, care a fost emis în vederea respectării unei hotărâri judecătorești intrate în puterea lucrului judecat, instanța ar fi obligată să analizeze valabilitatea acestora ca acte anterioare titlului, situație care nu este posibilă devreme ce, în cadrul acțiunii în revendicare s-a verificat și modalitatea de dobândire a terenului în litigiu. Autoritatea de lucru judecat nu se manifestă doar sub forma excepției procesuale, ci și sub forma prezumției de lucru judecat, care are la bază regula că o constatare nu neapărat în sens de soluție privind raporturile litigioase dintre părți, făcută printr-o hotărâre judecătorească, nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre. Numai excepția autorității lucrului judecat impune condiția identității de acțiuni, care, potrivit legii, reclamă același obiect, aceeași cauză și aceleași părți, interzicând judecata repetată a aceluiași pricinii.

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Moreni, reclamanții G.E., M.C., G.I. și G.M. au chemat în judecată pe pârâții A.I.C., I.P.D., CLFF V. și CJFF D., solicitând ca prin sentința ce se va pronunța să se constate nulitatea absolută parțială a Ordinului Prefectului nr. 160 din 5 septembrie 1995 pentru suprafața de 2.477 mp teren, situat în comuna V., satul S., pct. „G.”, județul D.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că, în fapt, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2953/1969 de către fostul Notariat

de Stat D., reclamanta G.M. a cumpărat terenul în litigiu de la moștenitorii defunctei C.M., conform certificatului de moștenitor nr. 572/1969, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 295/1969, că prin contractul de donație cu sarcină de întreținere sub rezerva dreptului de uzufruct viager autentificat sub nr. 1497 din 10 iunie 2004 și a actului de lotizare autentificat sub nr. 448/2009, reclamanta M.C. deține nuda proprietate de 1.777 mp din acest teren, iar G.E. deține 700 mp din terenul respectiv, că prin Ordinul Prefectului nr. 160/1995 aceste suprafețe de teren au fost incluse ca aparținând bunicii pârâtei P.V. și, astfel, deși ei dețin acte de proprietate pe aceste terenuri, a fost constituit dreptul de proprietate altei persoane, cu toate că aceasta nu avea niciun drept, precizând că terenul în litigiu a aparținut defunctei C.M., reclamanților fiindu-le vândut de soțul acesteia și de fiii săi. De asemenea, susțin că terenul în litigiu face parte din suprafața de 17.500 mp, respectiv din suprafața de teren fânețe de 15.000 mp și are ca vecini în prezent la N-E-V – moștenitori P.V. și S – d.m.

Pârâta A.I.C. a formulat întâmpinare, solicitând respingerea acțiunii reclamanților, urmare a faptului că Ordinul Prefectului emis la data de 5 septembrie 1995 a avut la bază hotărâri judecătorești definitive și irevocabile prin care autoarei reclamantei – P.V. i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru suprafața de 1,75 ha teren, fâneță și pruni, identificată printr-un raport de expertiză întocmit de expertul tehnic judiciar I.I., și că la 5 septembrie 1995 a fost emis Ordinul Prefectului Dâmbovița, prin care s-a dispus restituirea unui teren extravilan în suprafață de 17.500 mp, situat în T 15, P 7560 către autoarea reclamantei P.V. și că prin procesul-verbal din data de 9 aprilie 1993, CLFF V. a procedat la punerea în posesie a autoarei reclamantei cu suprafața de 1,75 ha teren pe raza comunei V., pct. „P.”, arătându-se că cetățenii care au deținut acest teren

până în acel moment au fost somați să-l elibereze, fiind retrocedat către fostul proprietar.

Pârâta a mai arătat că, prin sentința civilă nr. 909/2005 a Judecătoriei Moreni, s-a dispus partajarea masei successorale a defunctei P.V., reclamantei revenindu-i suprafața de 17.500 mp teren fâneață identificat conform Ordinului Prefectului în T 15, P 7560, că prin sentința civilă nr. 115 din 28 ianuarie 2010 reclamanta a obținut rectificarea Ordinului Prefectului avându-se în vedere, atât sentința civilă nr. 4609/1992 a Judecătoriei Târgoviște, cât și expertiza topo efectuată la momentul respectiv, în sensul că suprafața de 17.500 mp teren este constituită din două suprafețe de teren, respectiv 15.000 mp și 2.500 mp, indicate în expertiza topo efectuată de expert I.I., că prin acțiunea înregistrată sub nr. 306/262/2011 a fost promovată de către moștenitoarea defunctei P.V., pârâta din prezenta cauză, o acțiune în revendicare solicitând instanței să-i oblige pe reclamantii din prezenta cauză să-i lase în deplină proprietate și posesie suprafața de 2.477 mp teren ce face parte din suprafața de 17.500 mp, restituită conform Ordinului Prefectului din data de 5 septembrie 1995, și că prin sentința civilă nr. 630 din 13 septembrie 2011 a fost admisă cererea, constatându-se că actele de proprietate deținute de pârâtă și de autoarea acesteia, P.V., inclusiv Ordinul Prefectului a căruia anulare se solicită, sunt valabile, constatându-se, de asemenea, că actele de proprietate deținute de reclamantii din prezenta cauză provin de la neproprietari, solicitându-se respingerea acțiunii și păstrarea Ordinului Prefectului contestat ca fiind temeinic și legal.

Prin sentința civilă nr. 840 din 12 octombrie 2012, Judecătoria Moreni a respins acțiunea, reținând că Ordinul Prefectului nr. 160 din 5 septembrie 1995, a cărei anulare se solicită, a fost emis în baza unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile, prin care autoarei pârâtei P.V. i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru suprafața de 1,75 ha teren fâneață și pomi răzleți, identificată prin raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul I.I., fiind depusă în acest sens sentința civilă nr. 4609/1992 a Judecătoriei Târgoviște, rămasă definitivă și irevocabilă, prin respingerea recursului de către Tribunalul Dâmbovița prin decizia civilă nr. 400/1994, că prin sentința civilă nr. 630 din 13 septembrie 2011, definitivă și irevocabilă, având ca obiect acțiune în revendicare formulată de pârâta din prezenta cauză, reclamantii din speță au fost obligați să-i lase acesteia în deplină proprietate și posesie suprafața de teren de 2.477 mp, ce face parte din imobilul teren în suprafața de 17.500 mp, obținută prin Ordinul Prefectului nr. 160 din 5 septembrie 1995, a cărei nulitate absolută parțială se solicită, că au invocat situații de fapt deja tranșate de instanțele anterioare prin hotărâri definitive și irevocabile, iar o reluare ulterioară ar încălca principiul stabilității actelor juridice, că în baza hotărârilor judecătorești amintite a fost eliberat Ordinul Prefectului nr. 160 din 5 septembrie 1995 pe numele autoarei pârâtei de către CJFF D., titlu în care figurează și suprafața de 2.477 mp, teren cuprins în suprafața totală de 17.500 mp și că, potrivit jurisprudenței în materia fondului

funciar, dacă actele de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate au fost emise în baza unei hotărâri judecătorești este inadmisibilă introducerea unei acțiuni în constatarea nulității absolute a acestor acte, urmând ca terțele persoane prejudiciate să-și valorifice drepturile pe calea unei acțiuni petitorii.

Împotriva sentinței civile au declarat recurs reclamantii, susținând că, în mod greșit, se consideră că în cauză ar exista autoritate de lucru judecat, că nu există identitate de obiect și cauză, că principiul stabilității actelor juridice este valabil și pentru contractele de vânzare-cumpărare autentificate, că sunt proprietari ai terenului în suprafață de 2.477 mp, acesta fiind cumpărat de către autori conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2953/1969, că vânzătorii au moștenit terenul de la defuncta C.M., care, la rândul său, l-a moștenit de la mama sa, T.M., și că împreună cu autorii lor au stăpânit netulburăți terenul mai mult de 30 ani, iar zona nu a fost cooperativizată.

S-a mai arătat de către recurenți că instanța de fond, în mod eronat, a considerat că autorii lor au cumpărat terenul pe riscul acestora, întrucât riscul se referă la situația în care terenul ar fi trecut în proprietatea statului, și nicidecum că ar putea aparține unor alte persoane fizice sau juridice, că legile fondului funciar prevăd că în cazul în care pe teren se află o gospodărie țărănească terenul aferent și grădina rămân în proprietatea deținătorului, iar art. 36 alin. (2) din același act normativ prevede că terenurile proprietate de stat pe care s-au edificat construcții rămân în proprietatea celor ce le dețin, că de la momentul cumpărării și până în prezent pe terenul în litigiu au edificat un grajd care, de fapt, este o construcție locuită și că există și alte acte pe lângă contractul de vânzare-cumpărare, precum contractul de donație autentificat sub nr. 1497/2004 și contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 448 din 4 martie 2009, care trebuie să aibă stabilitate juridică.

De asemenea, recurenții au mai arătat că interesul pe care îl au în desființarea parțială a titlului de proprietate al pârâtei este acela de a-și apăra dreptul de proprietate prin desființarea hotărârii judecătorești de reconstituire pronunțată fără participarea acestora, ca și a celei care a avut ca obiect revendicare și că prima instanță nu a intrat în cercetarea fondului cauzei.

În termen legal, pârâta a formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului, susținând că, în mod corect, prima instanță a considerat că regimul juridic al terenului cuprins în Ordinul Prefectului nu poate fi supus unei reevaluări ulterioare, întrucât aspectele invocate au fost deja verificate în cadrul unor litigii anterioare, că hotărârile pronunțate în respectivele litigii au intrat în puterea lucrului judecat, că recurenții ignoră faptul că autoritatea de lucru judecat nu se manifestă doar sub forma excepției procesuale, ci și sub forma prezumției de lucru judecat, că actele de proprietate ale recurenților au fost analizate în cadrul acțiunii în revendicare și că prima instanță a intrat în cercetarea fondului administrând proba cu înscrișuri și expertiză tehnică.

lucru judecat



Examinând sentința civilă în raport de motivele de recurs, de actele și lucrările dosarului, ca și de dispozițiile legale incidente în cauză, tribunalul va respinge recursul pentru următoarele considerente:

Prin sentința civilă nr. 4609/1992 autoarei pârâtei-intimate i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru un teren în suprafață 1,75 ha fâneață și pruni, iar prin sentința civilă nr. 959/2005 s-a consfințit învoiala părților în ceea ce privește împărțirea masei successorale rămase de pe urma defunctei P.V., pârâtei-intimate revenindu-i terenul în suprafață de 17.500 mp.

Pentru terenul reconstituit a fost emis Ordinul Prefectului nr. 160 din 5 septembrie 1995, care, prin sentința civilă nr. 115 din 28 ianuarie 2010, a fost rectificat, în senul că terenul în suprafață de 17.500 mp se compune din suprafața de 15.000 mp, teren fâneață și 2.500 mp teren cu pomi.

Prin urmare, așa cum, în mod corect, a reținut prima instanță, Ordinul Prefectului a fost emis în temeiul unor hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.

Pe de altă parte, dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul Ordinului Prefectului a fost disputat de către părți și în cadrul unei acțiuni în revendicare, iar, prin sentința civilă nr. 630 din 13 septembrie 201, reclamații recurenți au fost obligați să lase pârâtei-intimate în deplină proprietate și pașnică folosință terenul în suprafață de 2.477 mp și, totodată, să ridice și construcția edificată pe terenul respectiv, constând în grajd în suprafață de 33 mp.

Or, solicitând anularea Ordinului Prefectului, care a fost emis în vederea respectării unei hotărâri judecătorești intrate în puterea lucrului judecat, instanța ar fi obligată să analizeze valabilitatea acestora ca acte anterioare titlului, dispunând în consecință, însă o astfel de situație nu este posibilă cu atât mai mult cu cât în cadrul acțiunii în revendicare s-a verificat și modalitatea de dobândire a terenului în litigiu.

Susținerea recurenților în sensul că prima instanță ar fi apreciat greșit că în cauză ar exista autoritate de lucru judecat, este nefondată.

Din considerentele sentinței civile rezultă că instanța de fond a reținut că în cauză este incidentă prezumția autorității de lucru judecat și, nicidecum, excepția autorității de lucru judecat.

Este știut faptul că autoritatea de lucru judecat nu se manifestă doar sub forma excepției procesuale, ci și sub forma prezumției de lucru judecat, care are la bază regula că o constatare nu neapărat în sens de soluție privind raporturile litigioase dintre părți făcută printr-o hotărâre judecătorească nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre.

Numai excepția autorității lucrului judecat impune condiția identității de acțiuni, care, potrivit legii, reclamă același obiect, aceeași cauză și aceleași părți, interzicând judecata repetată a aceleiași pricini.

Așadar, în speță, instanța de fond nu a respins acțiunea pe temeiul excepției autorității de lucru judecat, pentru care, într-adevăr, nu se regăsea tripla identitate de elemente, ci, dând eficiență prezumției de lucru judecat pe baza căreia a reținut că a fost deja dezlegată chestiunea vizând valabilitatea Ordinului Prefectului, acestuia dându-i-se eficiență în cadrul acțiunii ce a avut ca obiect revendicarea.

Cât privește împrejurarea că recurenții ar fi stăpânit vreme îndelungată terenul în litigiu, această situație nu poate constitui temei pentru a se constata nulitatea absolută parțială a Ordinului Prefectului, de vreme ce la momentul reconstituirii dreptului de proprietate asupra suprafeței de 1,75 ha, acesta era stăpânit de diverși cetățeni care nu au fost niciodată și nici nu sunt proprietarii terenului respectiv, așa cum reiese din considerentele deciziei civile nr. 400/1994.

Referitor la ultimul motiv de recurs, precum că prima instanță nu a intrat în cercetarea fondului și acesta este nefondat, întrucât în fața instanței de fond s-au administrat probe, iar instanța s-a pronunțat atât în drept, cât și în fapt în considerarea temeiului juridic invocat de parte.

Pe cale de consecință, față de considerentele de mai sus, Tribunalul, în temeiul art. 312 C. pr. civ., va respinge recursul (decizia nr. 550 din 4 iunie 2013).

# Fișă sintetică™

Identificarea instanței, a numărului și a datei pronunțării sentinței sau deciziei.

Înregistrarea dosarului în evidențele instanței, potrivit nomenclatorului național de cauze din ECRIS.

Indexarea hotărârii judecătorești prin cuvinte sau expresii semnificative pentru conținutul juridic și problematic al acesteia.

Norma de drept aplicată, hotărârile judecătorești române sau ale instanțelor la care se face trimitere sau care sunt invocate.


Descrierea situației de fapt pusă în mod concret în discuție în speța dedusă judecării și care este reținută de instanță prin hotărârea pronunțată.

Chestiunea de drept concretă și sintetică ridicată în dosar și pe care instanța o dezleagă prin pronunțarea și motivarea soluției.

Dezlegarea concretă a instanței dată problemei sau problemelor de drept puse în discuție.

Considerentele care au stat la baza pronunțării instanței, prezentarea sintetică a motivelor de fapt și de drept care stau la baza soluției dată de instanță problemelor de drept ridicate în speță.

## Fișă sintetică™

SURSA	Curtea de Apel Timișoara, decizia civilă nr. 365 din 6 martie 2013
INDEXAREA INSTANȚEI	civil, obligație de a face, recurs
CUVINTE CHEIE	putere de lucru judecat, răspundere civilă delictuală
REFERINȚE	Înalta Curte de Casație și Justiție, Decizia nr. 3 din 18 februarie 2013 pronunțată în interesul legii; Curtea Constituțională, Decizia nr. 814/2011 Legea nr. 85/1992, art. 7 alin. (1) și (6); Decretul-lege nr. 61/1990; CEDO cauza <i>James ș.a. vs. Regatul Unit</i> , Marea Cameră, Hotărârea din 21 februarie 1986
SITUAȚIA DE FAPT	Prin decizia civilă nr. 365 din 6 martie 2013, pronunțată în dosarul nr. 14661/325/2010, Curtea de Apel Timișoara a admis recursul declarat de reclamantii C.M. și C.G. împotriva Deciziei civile nr. 750 din 1 noiembrie 2012, pronunțată de Tribunalul Timiș. A modificat decizia atacată, în sensul că a admis apelul declarat de reclamantii împotriva Sentinței civile nr. 14138 din 7 iunie 2011, pronunțată de Judecătoria Timișoara. A schimbat în parte sentința apelată, în sensul că a admis acțiunea formulată de reclamantii și a obligat părata SC I. SA să încheie cu reclamantii contract de vânzare-cumpărare pentru apartamentul nr. 20, situat în Timișoara [...]. Pârata a susținut că contractul de închiriere nr. 9619 din 6 iulie 1989 a încetat din data de 1 ianuarie 1991, când au încetat raporturile de muncă ale reclamantei C.M., așa cum s-a reținut și prin Sentința civilă nr. 5610/2010, pronunțată de Judecătoria Timișoara în dosarul nr. 6056/325/2009
PROBLEMELE DE DREPT	 <i>Cine sunt beneficiarii dreptului subiectiv de a cumpăra locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, în condițiile Legii nr. 85/1992? Este necesară existența unui raport de muncă actual al chiriașului cu unitatea deținătoare?</i>
SOLUȚIA INSTANȚEI	Obligația de a vinde ia naștere atunci când sunt întrunite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat; solicitantul să fie titularul contractului de închiriere, la momentul formulării cererii de cumpărare, putând fi sau nu angajat al unității proprietare; locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție.
MOTIVELE INSTANȚEI	Potrivit art. 7 alin. (6) din Legea nr. 85/1992, „beneficiază de prevederile alin. (1) și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare”. În acest sens, s-a pronunțat și Înalta Curte de Casație și Justiție prin Decizia civilă nr. 5/2008, dată în interesul legii, stabilind că obligația de vânzare a acestor imobile este una <i>in rem</i> , în raport de natura obiectului (locuință construită din fondul unităților economice sau bugetare, până la data intrării în vigoare a legii), și nu o obligație <i>in personam</i> , derivată din calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare a legii. Același caracter <i>propter rem</i> al obligației instituite de Legea nr. 85/1992 în sarcina proprietarilor unor astfel de locuințe a fost afirmat și de către Curtea Constituțională prin Decizia nr. 814/2011, arătându-se că „în cazul privatizării unităților din ale căror fonduri a fost construită locuința ce a făcut obiectul vânzării, obligația de vânzare către chiriaș, prevăzută de dispozițiile Legii nr. 85/1992 (...) este o obligație <i>in rem</i> , iar nu o obligație <i>in personam</i> , reglementată în considerarea subiectului, societatea comercială care a luat naștere pe calea privatizării”.

# ABONAMENTE

Abonează-te acum la **Monitorul Jurisprudenței™!**  
Abonamentul pe semestrul II 2013 îți oferă 14 ediții la preț de 13!

- Abonamente disponibile – Semestrul II 2013 (14 apariții) 120 lei (TVA inclus)  
Anual 2013-2014 (26 apariții) 200 lei (TVA inclus)

## PENTRU A TE ABONA:

- **Intră pe situl** [WoltersKluwer.ro/monitorul-jurisprudentei](http://WoltersKluwer.ro/monitorul-jurisprudentei), selectează Abonament Monitorul Jurisprudenței – Semestrul II 2013 și urmează instrucțiunile din site

sau

- **Sună la telefon** 031 224 4184 și consultantul nostru te va ajuta să contractezi abonamentul pe loc

sau

- **Trimite un fax** cu subiectul *Abonament Monitorul Jurisprudenței* la numărul 031 224 4101 și indică datele tale de contact

sau

- **Trimite un email** cu subiectul *Abonament Monitorul Jurisprudenței* la adresa [abonamente@wkro.ro](mailto:abonamente@wkro.ro) și noi te vom contacta pentru a finaliza abonarea

Plățile se pot efectua online folosind cărțile de credit majore sau prin transfer bancar în contul S.C. Wolters Kluwer România SRL, deschis la Citibank Europe plc, sucursala România, nr. cont: RO88 CITI 0000 0007 2455 0002 (Cod fiscal RO8451308). Vă rugăm specificați că suma reprezintă „Plată abonament *Monitorul Jurisprudenței*”.

Detalii și informații privind publicațiile Wolters Kluwer găsești pe [WoltersKluwer.ro](http://WoltersKluwer.ro)



*Director General*

Wolters Kluwer România: **Dan STOICA**

*Senior Publisher Reviste*

Wolters Kluwer România: **Costel POSTOLACHE**

*Coordonator reviste:* **Alina CRĂCIUN**

*DTP:* **Marieta ILIE**

Wolters Kluwer România este o **editură de prestigiu recunoscut** – certificată CNATDCU – și parte a grupului multinațional Wolters Kluwer, un furnizor global de informații, software și servicii pentru profesioniștii din domeniul juridic, financiar și de sănătate. Publicațiile Wolters Kluwer România sunt indexate în baze de date internaționale (ProQuest, EBSCO, HeinOnline).

Copyright © 2013 – Toate drepturile rezervate Editurii Wolters Kluwer România. Nicio parte din această publicație nu poate fi reprodușă, arhivată sau transmisă sub nicio formă prin niciun mijloc electronic, mecanic, de fotografiere, de înregistrare sau oricare altul fără permisiunea anterioară în scris a editorului, cu excepția cazului în care se citează pasaje în lucrări științifice și celelalte excepții permise de Legea nr. 8/1996, privind dreptul de autor și drepturile conexe, la articolele 33, 34, 35, 36.