

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL ORADEA

Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal

Dosar nr. (...)/CA/2019 - R

Nr. operator de date cu caracter personal: 3159

ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 17.07.2020

Completul de judecată constituit din:

Președinte: (...)

Judecător: (...)

Judecător: (...)

Grefier: (...)

Pe rol se află soluționarea recursului formulat de recurenții-pârâți **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL ORADEA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**, toți cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, în contradictoriu cu intimata-reclamantă (**R**), CNP (...), cu domiciliul în (...) împotriva sentinței nr. 1037 din 12.12.2019 pronunțată de Tribunalul Bihor, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

La apelul nominal făcut în ședința publică, se prezintă reprezentanta recurenților – consilier juridic (...), în baza delegației pe care o depune la dosar și reprezentantul intimatei – avocat (...), în baza împuternicirii avocațiale depuse la dosar (fila 55).

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei în sensul celor de mai sus, învederându-se instanței și faptul că recursul este timbrat, iar recurenții au depus răspuns la întâmpinare la data de 24.06.2020, după care:

Instanța acordă cuvântul cu privire la excepția nulității recursului, invocată prin întâmpinare.

Reprezentantul intimatei – avocat (...) arată că susține excepția invocată. Prin cererea de recurs, recurenții recunosc faptul că hotărârea atacată are aparență de legalitate. Nu se aduc critici efective privind încălcarea unui drept material substanțial sau procedural.

Reprezentanta recurenților – consilier juridic (...) solicită respingerea excepției. Recursul a fost motivat cu rigorile impuse de norma procedurală prevăzută de art. 486 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă. Prin cererea de recurs s-a arătat în ce constă nelegalitatea sentinței atacate.

Instanța, deliberând asupra excepției nulității recursului invocată de către intimată, examinând cererea de recurs formulată, constată că prin aceasta se invocă drept motiv de recurs art. 488 alin. 1 pct. 8 Cod procedură civilă, iar din lecturarea criticilor aduse sentinței atacate prin cererea de recurs rezultă că acestea se încadrează la acest motiv de casare vizând interpretarea și aplicarea dispozițiilor legale, respectiv Legea nr. 114/1996, HG nr. 1275/2000, Legea nr. 112/1995. Pentru aceste motive, instanța respinge ca neîntemeiată excepția nulității recursului.

În continuare, reprezentantul intimatei – avocat (...) depune la dosar extras de pe site-ul Consiliului local Oradea de unde rezultă că HCL nr. 735/2018 nu a fost publicată. Comunică un exemplar și părții adverse.

Având cuvântul, reprezentanta recurenților – consilier juridic (...) arată că prin recurs s-a făcut referire la HCL nr. 733/2018. S-au depus dovezi, inclusiv de pe site-ul online bihon.ro și oradea.ro, cu privire la faptul că s-a adus la cunoștința cetățenilor acest aspect.

În replică, reprezentantul intimatei – avocat (...) arată că este posibil să se fi publicat această informație pe site-uri de presă, dar obligația derivată din prevederile legale se referă la publicarea pe site-ul primăriei.

Instanța, deliberând asupra probei cu înscrisuri solicitată de către intimată, o admite, apreciind-o utilă soluționării cauzei

Nefiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, în baza art. 494 cu referire la art. 392 din Codul de procedură civilă, Curtea declară deschise dezbaterile asupra recursului și acordă cuvântul în acest sens.

Reprezentanta recurenților – consilier juridic (...) solicită admiterea recursului, casarea sentinței atacate, iar în rejudecare, respingerea cererii de chemare în judecată, fără cheltuieli de judecată. Instanța de fond a interpretat și aplicat greșit art. 48 din Legea nr. 114/1996, care se referă strict la locuințele sociale. Instanța de fond nu a avut în vedere art. 30 lit. d din Normele metodologice de punere în aplicare a Legii nr. 114/1996. Criteriile adoptate de către autoritatea locală în vederea atribuirii unor locuințe din fondul locativ de stat aflate pe raza municipiului Oradea au respectat dispozițiile cu forță juridică superioară și au vizat departajarea solicitanților, nestabilind noi eligibilități. În concret, s-a realizat o departajare între persoanele fizice care au avut în proprietate, coproprietate sau au înstrăinat o locuință după anul 1990 de categoria acelor persoane care nu au avut niciodată în proprietate o astfel de locuință. Instanțele au reglementat noțiunea de proprietate, în sensul că prin proprietate se poate înțelege și proprietate pe cote-părți, și proprietate în devălmășie, nefiind necesar ca o persoană în calitate de chiriaș să fi deținut în proprietate exclusivă o locuință.

Reprezentantul intimatului – avocat (...) solicită respingerea recursului și menținerea în tot a sentinței atacate, cu cheltuieli de judecată pe cale separată. În situația în care recursul ar fi admis, s-ar da curs unui liber arbitrar din partea administrației publice locale în a legifera altfel decât le permite Legea nr. 215/2001 sau Legea nr. 24/2000. Nu este vorba despre criterii de departajare, cum se afirmă în răspunsul la întămpinare, pentru că art. 1 din HG prevede că trebuie să se îndeplinească criteriile de atribuire. Art. 4 din Legea nr. 215/2001 vorbește despre autonomia locală, care permite consiliului local să adopte acte normative generale sau unilaterale, dar toate trebuie făcute în condițiile în care să nu se adauge la actele normative superioare. Sub acest aspect, HCL nr. 140/2019 adaugă o sintagmă care nu se regăsește, respectiv vorbește despre punerea în aplicare a Legii nr. 114/1996. Ori, nicăieri această lege sau normele sale de aplicare nu vorbesc despre interdicția de atribuire sau de prelungire a contractului pentru persoanele care în perioada de executare a contractului dobândesc un drept de coproprietate. Se mai invocă OUG nr. 40/1999, care nu are însă vreo legătură cu prezenta cauză. Se mai face referire și la art. 1828 Cod civil, care însă vorbește despre dreptul de preemțiune. HCL nr. 733/2018 nu poate fi opozabilă pentru că nu a fost postată pe site-ul primăriei. Referindu-se la faptul că e vorba de coproprietate dobândită după data de 01.01.1990, se încalcă principiul neretroactivității legii civile.

Curtea, în baza art. 494 cu referire la art. 394 alin. 1 din C.pr.civ., consideră că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei și declară închise dezbaterile, reținând cauza pentru deliberare și pronunțare.

CURTEA DE APEL

În vederea deliberării și pentru a da posibilitatea părților să depună concluzii scrise, în temeiul art. 396 alin. 1 C.pr.civ., urmează să amâne pronunțarea hotărârii în cauză.

DISPUNE:

Amână pronunțarea hotărârii în cauză la data de 31.07.2020, ora 13:00.
Pronunțată în ședință publică azi, 17.07.2020.

Președinte,
(...)

Judecător,
(...)

Judecător,
(...)

Grefier,
(...)

R O M Â N I A

CURTEA DE APEL ORADEA

Secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal

Dosar nr. (...)/CA/2019 - R

Nr. operator de date cu caracter personal: 3159

DECIZIA NR. 442/CA/2020 - R

Ședința publică din data de 31.07.2020

Completul de judecată constituit din:

Președinte: (...)

Judecător: (...)

Judecător: (...)

Grefier: (...)

Pe rol se află pronunțarea asupra recursului formulat de recurenții pârâți **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL ORADEA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA** și **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**, toți cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, în contradictoriu cu intimata-reclamantă (**R**), CNP (...), cu domiciliul în (...) împotriva sentinței nr. 1037 din 12.12.2019 pronunțată de Tribunalul Bihor, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale.

Se constată că mersul dezbaterilor a fost consemnat în încheierea de ședință din data de 17 iulie 2020, încheiere ce face parte din prezenta și când, în vederea deliberării și pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, s-a amânat pronunțarea în cauză pentru termenul de azi.

CURTEA DE APEL

Deliberând asupra recursului în contencios administrativ de față, constată următoarele:

Prin sentința nr. 1037 din 12.12.2019, Tribunalul Bihor a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a Primăriei municipiului Oradea invocată prin întâmpinare.

A admis acțiunea formulată de reclamanta (R) în contradictoriu cu pârâții Unitatea administrativ teritorială Municipiul Oradea, Primăria municipiului Oradea și Consiliul local al municipiului Oradea și în consecință:

A dispus anularea în parte a Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 140/28.02.2019, pentru aprobarea măsurilor în vederea prelungirii duratei contractelor de închiriere privind locuințele proprietate privată a Statului Român referitoare la dispozițiile din pct. 2 anexa nr. 1, privind adăugarea condiției obligatorii de „coproprietate”.

A obligat pârâta să plătească reclamantei suma de 50 lei, reprezentând taxa judiciară de timbru, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au declarat recurs Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Oradea, Primăria Municipiului Oradea și Consiliul Local al Municipiului Oradea, solicitând admiterea recursului, modificarea sentinței atacate, în sensul respingerii ca neîntemeiată a acțiunii formulată de către doamna (R).

În motivare, recurenții au arătat că prima instanță a pronunțat o hotărâre netemeinică și nelegală, realizând o interpretare eronată a prevederilor legale incidente în cauză, precum și o apreciere eronată a probatoriului administrat, în speță fiind incident motivul de recurs prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 Cod procedură civilă.

Apreciază recurenții că s-a făcut o greșită interpretare și aplicare a prevederilor art. 48 din Legea nr. 114/1996.

Acest text de lege se referă la locuințele sociale, care potrivit art. 39 din Legea nr. 114/1996 aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, ori imobilul în

litigiu, situat din punct de vedere administrativ în Oradea, strada Ady Endre nr. (...), ap. (...) este o locuință fond de stat.

În ceea ce privește actul administrativ atacat, în concret Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 140/28.02.2019, prin aceasta au fost aprobate condițiile obligatorii care trebuie îndeplinite în vederea prelungirii duratei contractelor de închiriere, având ca obiect locuințele, proprietate privată a Statului Român, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea (Anexa nr. 1 la această hotărâre) și nicidecum nu au fost adoptate criterii și proceduri prin care persoanele fizice pot obține o locuință socială.

Totodată, recurenții consideră că instanța de fond nu a ținut cont de prevederile art. 30 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000.

Prin urmare, în condițiile în care criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat nu sunt limitative, putându-se adăuga de către consiliile locale și alte criterii, în funcție de situațiile specifice existente pe plan local, recurenții apreciază ca fiind evident eronat argumentul primei instanțe în sensul calificării condiției obligatorii de „coproprietate” - enunțată la pct. 2 Anexa nr. 1 din H.C.L. nr. 140/2019 - că aceasta adaugă la lege, mai mult nefiind în acord cu spiritul și litera actelor normative de valoare superioară aflate în vigoare.

Într-adevăr administrația publică trebuie să respecte și să aplice principiul legalității în activitatea desfășurată.

Potrivit acestui principiu se impune ca întreaga activitate a autorităților administrative să se desfășoare pe baza legii și în conformitate cu aceasta, urmărind să organizeze executarea în concret a legii. Libertatea de apreciere a autorităților administrației publice locale cu privire la criteriile de acordare a locuințelor fond de stat trebuie să se înscrie în condițiile Legii nr. 114/1996, dar cu toate acestea nu este limitată, fiind acceptată și ideea adăugării unor condiții suplimentare.

Așadar criteriile adoptate de către autoritatea locală, în vederea atribuirii unor locuințe din fondul locativ de stat, aflate pe raza Municipiului Oradea au respectat dispozițiile cu forță juridică superioară, mai mult au vizat doar departajarea solicitanților și nu au stabilit noi neeligibilități. În concret s-a realizat o departajare între categoria persoanelor fizice care au deținut ori au înstrăinat o locuință proprietate personală sau coproprietate după data de 1 ianuarie 1990 de categoria persoanelor nu au avut niciodată această situație juridică.

De asemenea instanța de fond face trimitere la prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 (actualizată), dar în cuprinsul acestuia, la alineatul (6) sunt stabilite anumite condiții pe care trebuie să le îndeplinească chiriașii pentru cumpărarea locuințelor fond de stat (care nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora) și nicidecum nu se referă la criteriile pe care trebuie să le îndeplinească chiriașii pentru a beneficia de prelungirea contractelor de închiriere.

Totodată, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 733/26.07.2018, prin care au fost aprobate criteriile de acces în vederea închirierii unei locuințe din fondul locativ de stat și care a stat la baza adoptării actului atacat, în speță H.C.L. nr. 140/2019, contrar susținerilor instanței de fond, a fost adusă la cunoștință publică în condițiile Legii nr. 215/2001, producând efecte de la acea dată.

H.C.L. nr. 733 din 26.07.2018 (împreună cu anexele sale) a fost adusă la cunoștință publică pe site-ul oficial al Primăriei Oradea, fiind accesabil la linkul:<http://www.oradea.ro/stiri-oradea/de-la-1-august-se-pot-depune-dosarele-pentru-ob-539-inerea-unei-locuin-539-e-din-fondul-locativ-de-stat>.

De asemenea au apărut articole de presă în format on-line referitor la criteriile de acces și la criteriilor de selecție prin punctaj prevăzute în H.C.L. nr. 733/2018, în concret, este vorba despre portalul bihor online - bihon.ro, respectiv Oradea online.

Un alt aspect relevant din perspectiva respectării prevederilor legale, dar și a situației locative a chiriașei (R) este cel referitor la domiciliul dânzei în perioada 2006 (anul repartiției locuinței fond de stat pentru soțul dânzei) - 2018.

Așadar, doamna (R) a deținut locuința situată în mun. Oradea, str. Ady Endre nr. (...), ap. (...) în virtutea contractului de închiriere nr. 14 din 28.02.2018 (întocmit pentru perioada

01.03.2018 - 30.06.2019, în care figurau înscriși: titulara sus-menționată și fiul minor al dânzei, numitul (...). Contractul de închiriere a fost înregistrat la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bihor.

Apartamentul sus-menționat a fost atribuit domnului (S) în baza Ordinului de repartitie nr. (...)/22.12.2005, contractul inițial fiind înregistrat sub nr. (...)/23.05.2006 (încheiat pentru perioada 01.05.2006-01.05.2009), reînnoit succesiv, în anul 2009 (contract nr. 000(...)/15.06.2009, pentru perioada 01.06.2009-01.06.2014) și în anul 2014 (contract nr. (...)/30.07.2014, pentru perioada 01.07.2014-01.07.2019).

Doamna (R), prin cererea nr. (...) din data 10.01.2018, a solicitat transcrierea contractului de închiriere nr. (...)/30.07.2014 (întocmit pentru perioada 01.07.2014 - 01.07.2019) ca urmare a decesului fostului titular de contract, soțul (S) (act de deces nr. (...)/14.12.2017).

Din baza de date a Direcției Economice din cadrul Primăriei Municipiului Oradea s-a evidențiat faptul că susnumita deținea la data respectivă, în calitate de coproprietar, o cotă de 19% dintr-un apartament proprietate privată (situat la adresa: (...), dobândit în baza Certificatului de moștenitor nr. (...)/02.07.1984. În mod succesiv, în anii 2005, 2006, 2009 și 2014, doamna (R) a depus, în vederea repartizării locuinței, a întocmirii, respectiv a prelungirii contractului de închiriere, declarații notariale că nu deține în proprietate o locuință. Abia în anul 2018, susnumita nuanțează, specificând că nu deține în proprietate exclusivă o locuință (Declarația notarială autentificată prin încheierea nr. (...)/09.01.2019).

În acest context, Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe fond de stat (în ședința de lucru din data de 28.02.2018) a aprobat solicitarea privind transcrierea contractului până la data de 30.06.2019, cu înștiințarea chirișei asupra faptului că, la ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta nu se va mai prelungi motivat de faptul că deține în calitate de coproprietar o cotă 19% dintr-un apartament proprietate privată. Acest aspect a fost comunicat prin adresa nr. (...) din 19.03.2018, primită personal de către doamna (R) în data de 20.04.2018.

Atât din cuprinsul Declarației notariale autentificată prin încheierea nr. (...)/09.01.2019, cât și din copia cărții de identitate (...) eliberată de SPCLEP Oradea în data de 22.01.2008 (aproape la doi ani distanță în urma repartizării obținute de soțul dânzei pentru locuința din Oradea, strada Ady Endre nr. (...) Ap. (...) existentă la dosarul administrativ deținut de către Serviciul Locuințe, Spații Comerciale rezultă că doamna (R) avea domiciliul legal la imobilul din Oradea, strada Sovata nr. (...), bloc (...), et(...), ap. (...), jud. Bihor, asupra căruia deținea o cotă de proprietate de 19%.

Așadar se poate observa că această cotă-parte de 19% din dreptul de proprietate asupra imobilului din Oradea, strada Sovata nr. (...), bloc (...), et(...), ap. (...) i-a asigurat doamnei (R) o suprafață corespunzătoare nevoilor de locuit și implicit un drept locativ propriu, contrar susținerilor dânzei.

În concluzie, pentru a fi anulat, nelegalitatea actului trebuia să fie dovedită fără echivoc și nicidecum nu se poate accepta ca soluția să se bazeze doar pe o presupusă atingere a interesului reclamantei.

Susțin recurenții că sentința atacată are doar o aparență de temeinicie și legalitate, nefăcând altceva decât să suprimă un drept conferit de lege autorităților locale, fără a indica concret prevederile legale încălcate de către părți. Instanța face referire la dispoziții care conțin prevederi cu caracter obligatoriu pentru obținerea unei locuințe sociale și nu a unei locuințe fond de stat, principii și norme metodologice de vânzare a unor locuințe din fondul locativ de stat și nicidecum de închiriere a acestora.

Totodată, faptul că pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere a suprafețelor locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, fiecare unitate administrativ teritorială, în virtutea principiului constituțional al descentralizării și al autonomiei locale, poate decide în acest sens.

Aceste aspecte au fost consemnate inclusiv în cuprinsul Circularei nr. 153007/13.11.2019 emisă de Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, care

a fost transmisă către Consiliul Județean Bihor și apoi redistribuită către toate primăriile de pe raza județului Bihor, inclusiv Primăriei Municipiului Oradea.

În drept, recurenții au invocat art. 488 alin. (1) pct. 8 Codul procedură civilă.

Prin întâmpinare, intimata (R) a solicitat respingerea recursului, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, arată intimata că motivele de casare invocate sunt la limita admisibilității, soluția depinzând de modul de interpretare a modalității lor de invocare.

În mod tehnic, recursul ar trebui anulat deoarece se omite critica de nelegalitate a considerentelor pentru care sentința de fond a admis acțiunea cu efect de anularea a HCL nr. 140/2019, privitor la adăugarea condiției obligatorii privind "coproprietatea".

În mod concret, o cerere de recurs formulată împotriva unei hotărâri care admite acțiunea trebuie să se motiveze pe critica argumentelor de nelegalitate, a celor care au stat la baza soluției, și în nici un caz pe prezentarea unei stări de fapt conflictuale și imprecise, cum o prezintă recurenții.

Motivele pentru care prima instanță a admis acțiunea și a anulat HCL-ul nr.140/2019 sunt următoarele:

- stabilirea condițiilor obligatorii care trebuie îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere, constituie deja un domeniu reglementat de către legiuitor prin prevederile legale mai sus enunțate. Condiționarea, prin HCL 140/2018 de către Consiliul Local al Municipiului Oradea a prelungirii contractului de închiriere de nedeținerea în coproprietate a unei cote părți dintr-un apartament proprietate privată dobândit prin moștenire, nu este în acord cu actele normative de valoare superioară care reglementează situația chiriașilor.

- adăugarea efectuată la pct.2 din Anexa 1, prin sintagma „coproprietate”, este în contradicție cu prevederea din actele normative superioare din care ar trebui să provină, respectiv Legea 112/1995 și Legea 114/1996 și este unilaterală.

Orice prevedere restrictivă „condiție obligatorie”, conform art. 53 din Constituție, poate proveni numai prin efectul legii, în niciun caz din cuprinsul unei hotărâri a administrației publice.

Legiferarea situației juridice cu efecte restrictive de drept constituțional și civil ale dreptului de coproprietate nu are o bază sau antecedent provenit dintr-un act normativ cu valoare superioară, constituțională sau de lege, care la nivelul actual să fie în vigoare.

Dimpotrivă, normele constituționale și de drept substanțial acordă o protecție sporită dreptului de proprietate prin art. 44 și 46 din Constituția României care garantează dreptul de proprietate și direct dreptul la moștenire. Ca atare, reglementarea garantă nu poate fi restrânsă sau limitată, la fel cum nu poate constitui un motiv de refuz legislativ sau concret, decât în accepțiunea prevederilor art.53 din Constituție. Măsura trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o, să fie aplicată în mod nediscriminatoriu și fără a aduce atingere existenței dreptului sau a libertății.

Apărarea pârâtei că, la adoptarea acestui act normativ HCL 140/2018, s-au avut în vedere prevederile HCL 733/2018 prin care au fost aprobate criteriile de acces în vederea închirierii unei locuințe din fondul locativ de stat nu poate fi primită, deoarece acest act administrativ cu caracter normativ, menționat ca temei al emiterii HCL 140/2018, nu a fost publicat pentru a fi adus la cunoștință publică, astfel că nu poate produce efecte. Publicarea actelor normative reprezintă așadar o condiție de validitate a actelor normative, având ca efect intrarea acestora în vigoare.

Argumente/motivele/reținute nu sunt analizate și nici combătute prin cererea de recurs.

Cuprinsul motivării se referă la prezentarea actelor normative aplicabile în speță și comentarea situației persoane/contractuale ale reclamantei.

Trebuie avut în vedere și faptul inadmisibil, că prin dispozițiile din pct. 2 anexa nr. 1 se aduce atingerea principiului neretroactivității legii civile.

Se legiferează fapte și situații juridice anterioare datei adoptării HCL, și care nu erau reglementate la data respectivă și nici în perioada 1 ianuarie 1990 - 28.02.2019.

Analizând recursul prin prisma motivelor de recurs invocate și a dispozițiilor legale aplicabile, instanța reține următoarele:

Apartamentul situat în Oradea, strada Ady Endre, nr. (...), ap. (...), jud. Bihor a fost închiriat defunctului soț al intimătei reclamante, domnul (S) începând cu anul 2006. În ianuarie 2018, intimata reclamantă (R) a solicitat transcrierea pe numele său a contractului de închiriere nr. (...)/30.07.2014 întocmit pentru perioada 01.07.2014 - 01.07.2019, urmare decesului soțului său.

Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe din fondul de stat, în ședința de lucru din data de 28.02.2018, a aprobat solicitarea intimătei reclamante privind transcrierea contractului până la data de 30.06.2019, cu înștiințarea că la ajungerea la termen a contractului de închiriere, acesta nu se va mai prelungi, motivat de faptul că deține în calitate de coproprietar o cotă de 19% dintr-un apartament proprietate privată.

Între intimata reclamanta (R) și recurenta pârâtă Primăria Municipiului Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar a fost încheiat contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinație de locuințe fond de stat nr. (...)/28.02.2018, având ca obiect închirierea locuinței situată în Oradea, strada Ady Endre, nr. (...), ap. (...), jud. Bihor, pentru o durată de un an și patru luni, respectiv de la data de 01.03.2018 până la data de 30.06.2019.

Prin notificarea nr. (...)/19.03.2019, intimătei reclamante i s-a comunicat refuzul de prelungire a contractului de închiriere pentru locuința situată în mun. Oradea, str. Ady Endre nr. (...), ap. (...) la data ajungerii la termen și i s-a solicitat eliberarea și predarea locuinței până la 30.06.2019.

Prin cererea nr. (...)/3.06.2019, intimata reclamantă (R) a solicitat revocarea în parte a Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 140 din 28.02.2019, în concret pct. 2 din Anexa nr. 1, în sensul înlăturării condiției coproprietății.

Comisia de analiză a solicitărilor de locuințe din fondul de stat, întrunită în ședința din data de 25.06.2019, prin răspunsul nr. (...) din 02.07.2019 a hotărât că se mențin condițiile obligatorii care trebuiesc îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere a locuințelor proprietate privată a Statului Român, aprobate prin H.C.L. nr. 140/28.02.2019.

Prin cererea de recurs formulată, recurenta invocă motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 Cod procedură civilă.

Potrivit art. 488 al. 1 pct. 8 c. proc. civ., se poate cere casarea unei hotărâri când aceasta a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material.

Instanța de recurs va analiza numai criticile în legătură cu încălcarea sau aplicarea greșită a normelor de drept material, criticile de netemeinicie formulate neputând fi analizate în recurs, întrucât în această cale de atac analiza este limitată conform prevederilor art. 488 c. proc. civ, exclusiv la motive de nelegalitate.

Prin HCL Oradea nr. 140/28.02.2019 s-au aprobat condițiile obligatorii care trebuiesc îndeplinite în vederea prelungirii duratei contractelor de închiriere, având ca obiect locuințele proprietate privată a Statului Român aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea.

La pct. 2 din condițiile obligatorii care trebuiesc îndeplinite pentru prelungirea contractului de închiriere pentru locuințele proprietate privată a Statului Roman administrate prin Consiliul Local al Municipiului Oradea, se prevede obligația ca titularul contractului de închiriere, membrii familiei acestuia (soț/soție, copii care locuiesc și se află în întreținerea acestuia) sau alte persoane aflate în întreținere să nu dețină ori să nu fi înstrăinat o locuință proprietate personală sau coproprietate după data de 01.01.1990.

În prezentul litigiu, instanța de fond a fost chemată să stabilească dacă prevederile pct. 2 din HCL Oradea nr. 140/28.02.2019, contravin sau nu dispozițiilor legale cu forță juridică superioară.

Ținând seama de principiul ierarhiei și forței juridice a actelor normative, consacrat de art. 1 alin (5) din Constituția României, instanța de contencios administrativ este abilitată să verifice concordanța actului administrativ supus analizei cu actele normative cu forță juridica superioară în temeiul și în executarea cărora a fost emis.

Conform art. 48 din Legea nr. 114/1996, nu pot beneficia de locuințe sociale, potrivit prezentei legi, persoanele sau familiile care: a) dețin în proprietate o locuință; b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și

execuție pentru realizarea unei locuințe; d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat.

Potrivit art. 30 din H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996:

(1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe cu chirie din fondul locativ de stat, autoritățile administrației publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidența a solicitărilor primite și analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. În acest scop vor stabili și vor da publicității, prin afișare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează asemenea locuințe.

(2) Criteriile de baza pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora vor fi următoarele:

- a) condițiile de locuit ale solicitanților;
- b) numărul copiilor și al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul;
- c) starea sănătății soților sau a unor membri ai familiei;
- d) venitul mediu net lunar pe membru de familie;
- e) vechimea cererii.

(3) Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu familiile de tineri și cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuați din locuința în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu țin de voința și de comportamentul acestora, repatriati, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuințe care nu mai prezintă siguranța în exploatare, funcționari publici transferați în interes de serviciu.

(4) Criteriile de repartizare a locuințelor din fondul locativ de stat, avute în vedere la alin. (2), nu sunt limitative; la acestea se pot adauga de către consiliile locale și alte criterii, în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.”

Din analiza prevederilor art. 48 din Legea nr. 114/1996, rezultă că prin această dispoziție legală legiuitorul a înțeles să stabilească condițiile de excludere de la dreptul de a beneficia de locuință de stat, iar din analiza prevederilor art. 30 din H.G. nr. 1275/2000, rezultă că prin acestea legiuitorul a înțeles să stabilească condițiile de repartizare a locuinței, prin stabilirea anumitor criterii de prioritate.

Rezultă așadar că suntem în prezența a două tipuri de condiții, respectiv condiții de excludere de la dreptul la locuință și condiții de repartizare a locuinței. În cadrul acestora, condițiile de excludere sunt expres și limitativ prevăzute de lege, nefiind permisă adăugarea altor condiții prin acte ale administrației locale, în timp ce în cazul condițiilor de repartizare, conform prevederilor art. 30 al. 4 din H.G. nr. 1275/2000, consiliile locale pot adăuga și alte criterii, în funcție de situațiile specifice existente pe plan local.

HCL Oradea nr. 140/2019 a introdus condiția nedeținerii unui drept de coproprietate asupra unei locuințe, ca fiind o condiție obligatorie de îndeplinit pentru încheierea, respectiv prelungirea unui contract de închiriere a locuințelor proprietate privată a Statului Roman, adăugând astfel o condiție în plus, nouă, față de cele instituite de legiuitor prin art. 48 din Legea nr. 114/1996.

Deși autoritățile locale aveau posibilitatea dacă doreau, să adauge această condiție celor prevăzute de art. 30 din HG nr. 1275/2000, ca un criteriu suplimentar de repartizare, fapt permis de lege, au ales să adauge această condiție celor de excludere, adăugând în acest mod la lege.

Nu este permis ca o normă de aplicare a unei dispoziții legale, cum este cazul art. 2 din HCL nr. 140/2019, emisă în aplicarea Legii nr. 114/1996 și HG nr. 1275/2000, după cum rezultă din conținutul său, să conțină o prevedere care să adauge legii în aplicarea căreia a fost emisă.

Potrivit art. 4 al. 3 din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă, actele normative date în executarea legilor, ordonanțelor sau a hotărârilor Guvernului se emit în limitele și potrivit normelor care le ordonă.

Instanța de recurs constată că prin cuprinderea în HCL a unei condiții noi, neprevăzută de legea în executarea căruia a fost emisă, s-a picinuit o încălcare a acestei legi și de

asemenea a normelor de tehnică legislativă, ce impun respectarea limitelor și normelor pe care legea le ordonă.

Cât privește critica referitoare la aducerea la cunoștință publică a HCL nr. 733/2018, instanța de recurs reține că este neîntemeiată, instanța de fond reținând în baza stării de fapt stabilită pe baza probelor administrate că acest act administrativ cu caracter normativ, nu a fost publicat pentru a fi adus la cunoștință publică, astfel că nu poate produce efecte.

În consecință, instanța de recurs constată că este corectă soluția instanței de fond prin care a admis acțiunea și a anulat în parte Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 140/28.02.2019, pentru aprobarea măsurilor în vederea prelungirii duratei contractelor de închiriere privind locuințele proprietate privată a Statului Român referitoare la dispozițiile din pct. 2 anexa nr. 1, privind adăugarea condiției obligatorii de coproprietate.

Pentru aceste considerente, constatând că nu este întemeiat motivul de casare prev. de art. 488 al. 1 pct. 8 c. proc. civ., în temeiul art. 496 c. proc. civ., va respinge ca nefondat recursul declarat de recurenții-pârâți **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL ORADEA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**, împotriva sentinței nr. 1037 din 12.12.2019 pronunțată de Tribunalul Bihor, pe care o va menține în totalitate.

Nu va acorda cheltuieli de judecată nefiind formulată solicitare în acest sens.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
D E C I D E:**

Respinge ca nefondat recursul declarat de recurenții-pârâți **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL ORADEA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA și CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**, toți cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, în contradictoriu cu intimata-reclamantă (**R**), CNP (...), cu domiciliul în (...) împotriva sentinței nr. 1037 din 12.12.2019 pronunțată de Tribunalul Bihor, pe care o menține în totalitate.

Dispune publicarea hotărârii în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

Fără cheltuieli de judecată în recurs.

Definitivă.

Pronunțată prin grefă azi, 31.07.2020.

Președinte,
(...)

Judecător,
(...)

Judecător,
(...)

Grefier,
(...)