



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

ATELIER 2 – DREPT CIVIL SUPPORT DE CURS PREGĂTIRE ÎNIȚIALĂ INPPA 2020

Dr.Marius Harosa
Conf.univ. avocat

În acest suport de curs vom trata, din punct de vedere practic, trei instituții ale dreptului civil (I. Uzufuctul , II. Fiducia, III. Posesia de bună credință asupra unui bun mobil).

Suportul de curs servește doar la fixarea cunoștințelor dobândite în învățământul superior,

Vom discuta si pe spețele de mai jos, așa încât vom traversa materia de drept civil și drept procesual civil pentru această etapă.

SPETĂ 1 DREPT CIVIL

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată la Trib. C la data de 18.09.2016, reclamanta S.A. a chemat în judecată pârâta Fondul de Garantare al Asiguraților (în continuare FGA), solicitând plata sumei de 433.011,81 lei, din care suma de 425.083,65 RON reprezintă contravaloarea unei lucrări de protetică, iar diferența de 7.928,16 reprezintă cheltuieli privind tratamentul, obligarea pârâtei la plata dobânzii legale penalizatoare calculate de la data introducerii acțiunii și până la data plății efective; totodată, reclamanta solicită suma de 900.000 lei cu titlu de daune morale, cu dobânda legală de la data producerii evenimentului. Reclamanta solicită și cheltuieli de judecată ocazionate cu prezentul litigiu.

În motivarea acțiunii, se arată că la data de 27.09.2015 s-a produs un accident rutier în care a fost implicat conducătorul auto A.O. care, conducând autoturismul Nissan Almera dinspre TM spre Mun B, a pierdut controlul direcției de mers din cauza neadaptării vitezei la condițiile de drum, carosabil umed, curbă la stânga, și a intrat în coliziune cu autoturismul B-430-BMT. După cum rezultă din dovada seria CU nr. 1014586 eliberată la 27.09.2015 de Poliția Mun. B, din accident a rezultat vătămarea corporală gravă a soției lui A.O. – **A.S.**, pasager pe scaunul din dreapta față a autoturismului. După cum rezultă din actele medicale, S.A. a suferit, ca urmare a accidentului mai sus menționat, vătămări corporale constând în: strivire cot, antebraț și mână dreaptă cu amputație de antebraț în 1/3 proximală, deschiderea articulației cotului, strivire braț în 1/3 medie și inferioară, amputație traumatică deget IV mână dreaptă nivel falangă distală, politraumatism prin accident rutier. Ca urmare a acestor suferințe fizice, în biletul de ieșire din spital s-a consemnat că reclamanta va urma tratament medicamentos, are nevoie de pansamente sterile zilnice, s-a efectuat suprimare



sutură la 14 zile, s-a efectuat protezare provizorie după 21 de zile de la ieșirea din spital. Tratamentele medicamentoase și de recuperare au continuat pe o perioadă de zece luni. În vederea aplicării unei proteze, a fost deschisă lucrarea protetică la Ottobock România SRL, iar costul total al protezării, astfel cum rezultă din cererea de deschidere lucrare protetică, se ridică la suma de 425.083,65 lei. Cheltuielile aferente vătămărilor corporale suferite, constând în cheltuieli cu achiziționarea medicamentelor, tratamente, deplasări și alte asemenea, au fost dovedite cu acte justificative în cursul procesului.

Autoturismul Nissan condus de către A.O. era asigurat în baza Poliței RCA la Societatea de Asigurare TY S.A., poliță valabilă în perioada 06.01.2015-06.01.2016. La data de 20.01.2015, prin sentința civilă pronunțată de Tribunalul Mun. B a dispus deschiderea procedurii falimentului împotriva debitoarei TY S.A, sentință rămasă definitivă.

Mai arată reclamanta că în 06.01.2016 a notificat FGA cu privire la deschiderea dosarului de daună și cu o cerere de plată a sumelor mai sus arătate în capetele de cerere ale acțiunii introductive de instanță, însă FGA nu a răspuns până la data înregistrării cererii de chemare în judecată.

Reclamanta își motivează în drept cererea pe dispozițiile Legii 213/2015, ale art. 2223 C.Civ., precum și pe art. 266 din Legea 85/2014, care prevăd că **de la data rămânerii definitive a hotărârii de deschidere a procedurii falimentului pronunțată împotriva unui asigurator, Fondul este în drept să efectueze plăți din disponibilitățile sale**, în vederea achitării sumelor cuvenite creditorilor de asigurări, cu respectarea dispozițiilor legale. [Art. 13. – (1) din Legea 213/2015]. Reclamanta mai arată că obligația directă de plată a asiguratorului rezidă și din cuprinsul dispozițiilor **art. 2226 Cod civil**, asiguratorul plătind despăgubirea direct terței persoane prejudiciate, în măsura în care aceasta nu a fost despăgubită de către asigurat, considerând că și dispozițiile art. 50 alin. 2 și 3 din Legea 136/1995 (în vigoare la data introducerii cererii de chemare în judecată) sunt aplicabile în speță.

Prin întâmpinarea depusă la dosarul cauzei, FGA solicită respingerea acțiunii, arătând că nu poate fi obligată în calitate de asigurator la plata despăgubirilor morale și materiale. FGA arată că se aplică și Norma ASF 23/2014 conform căreia răspunderea poartă doar asupra asiguratorului, nu și asupra FGA, care nu poate fi obligată la cheltuieli și la repararea prejudiciului. FGA ridică excepția lipsei calității procesuale pasive, motivată prin aceea că ea are ca scop protejarea creditorului din contractul de asigurare față de insolvența unui asigurator, și prin urmare nu pârâta nu este asigurator, nu face parte din raportul de asigurare și nu se substituie acestuia. Mai mult, nu există o transmisiune legală a calității derivate din contractul de asigurare, prin urmare excepția trebuie admisă. FGA a mai ridicat excepția inadmisibilității acțiunii fără respectarea prevederilor Legii 213/2015 și a Normei ASF 16/2015, prevederi care stabilesc procedura de urmat pentru



soluționarea cererilor de despăgubire în cazul producerii unui risc acoperit printr-un contract de asigurare civilă și în condițiile falimentului unui asigurator.

Mai mult, potrivit pârâtei, reclamanta ar putea doar să conteste decizia FGA de respingere a cererii de despăgubire, și pentru că nu există un termen legal în care FGA să răspundă unei asemenea cereri, rezultă că acțiunea este prematur introdusă.

Pârâta mai arată că daunele morale pot fi cerute doar autorului direct al prejudiciului, A.O. însă, prin răspunsul la întâmpinare, reclamanta arată că nu înțelege să îl împrocesueze ca pârât pe A.O., deoarece este soțul dânzei și nu a intentat acțiune de divorț. Însă, potrivit prevederilor legale, asiguratorul suportă și aceste daune.

Prin încheierea din data de 23.02.2017, la primul termen de judecată, Tribunalul C își declină competența către Tribunalul Specializat C.

La data de 14.03.2017, reclamanta S.A. înregistrează la dosar o precizare de acțiune, solicitând obligarea pârâtei la soluționarea cererii de despăgubire expediată la 06.01.2016, restul petitelor rămânând nemodificate. În motivare, reclamanta susține că refuzul nejustificat de a rezolva o cerere referitoare la un drept sau la un interes legitim se asimilează actului administrativ unilateral cu caracter individual, în sensul art. 2 alin. 2 din Legea nr. 554/2004.

Tribunalul specializat Cluj își declină competența în favoarea Curții de Apel Cluj. În judecarea cazului, s-au administrat probe constând în încrisuri, expertiză medico-legală, punct de vedere al expertului psiholog, martori. Se resping toate excepțiile ridicate de părți.

În judecare, Curtea de Apel C admite în parte acțiunea, obligând FGA la plata în integralitate a daunelor materiale, precum și a sumei de 500.000 lei daune morale.

Ambele părți înaintează recurs.

1. Analizați toate problemele juridice apărute în speță.
2. analizați soluția Curții de Apel sub aspectul dreptului material și a normelor de drept procesual civil.
3. dați soluția și motivați.

Rezolvare speță.

1. Probleme juridice: răspundere civilă delictuală pentru fapta proprie; contract de asigurare; insolvență societate de asigurare; responsabilitatea fondului de garantare a asiguraților; contencios administrativ, competența specială a instanței .

2. Reclamanta este îndrituită la plata despăgubirii de către asigurator în temeiul art. 2223 Cod civil, conform căruia în cazul asigurării de răspundere civilă, asiguratorul se obligă să plătească o



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

despăgubire pentru prejudiciul de care asiguratul răspunde potrivit legii față de terțele persoane prejudiciate și pentru cheltuielile făcute de asigurat în procesul civil. Obligația directă de plată a asiguratorului rezidă și din cuprinsul dispozițiilor art. 2226 Cod civil, asiguratul plătind despăgubirea direct terței persoane prejudiciate, în măsura în care aceasta nu a fost despăgubită de către asigurat.

FGA are dreptate cu privire la faptul că nu este succesoara în drepturi a societății de asigurare, însă apărările invocate de aceasta nu sunt incidente în prezenta cauză, deoarece reclamanta nu s-a întemeiat pe dispozițiile art. 1282 Noul cod civil privind Transmisiunea drepturilor și obligațiilor, ci subsemnata și-a întemeiat acțiunea pe textele de lege care reglementează răspunderea directă a Fondului de Garantare, ca și garant în domeniul asigurărilor

Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 213/ 2015, Fondul garantează plata de indemnizații/despăgubiri rezultate din contractele de asigurare facultative și obligatorii, încheiate, în condițiile legii, în cazul falimentului unui asigurat, cu respectarea plafonului de garantare prevăzut în prezenta lege și în limita resurselor financiare disponibile la momentul plății, așa cum sunt definite la art. 5. În cazul în care disponibilitățile Fondului nu sunt suficiente pentru acoperirea cuantumului sumelor convenite creditorilor de asigurări, creanțele acestora vor putea fi onorate pe măsura alimentării Fondului cu resursele financiare prevăzute de prezenta lege.

Totodată, articolul 11 din Lege stabilește că - Fondul asigură efectuarea plății indemnizațiilor/despăgubirilor din disponibilitățile sale, către creditorii de asigurări, potrivit condițiilor și plafonului de garantare stabilite de prezenta lege.

De la data rămânerii definitive a hotărârii de deschidere a procedurii falimentului pronunțată împotriva unui asigurat, conform prevederilor art. 266 din Legea nr. 85/2014, Fondul este în drept să efectueze plăți din disponibilitățile sale, în vederea achitării sumelor convenite creditorilor de asigurări, cu respectarea dispozițiilor legale. [Art. 13. - (1) din Lege].

Având în vedere că Tribunalul București a dispus deschiderea procedurii falimentului împotriva debitoarei TY, societatea de asigurare, obligațiile de plată ale asiguratorului în cauză sunt preluate, în condițiile legii, de către Fondul de garantare al Asiguraților.

Conform prevederilor art. 12 din Legea 213/2015, orice persoană care invocă vreun drept de creanță împotriva asiguratului ca urmare a producerii unor riscuri acoperite printr-o poliță de asigurare valabilă, între data închiderii procedurii de redresare financiară și cea a denunțării contractelor de asigurare, dar nu mai târziu de 90 de zile de la data pronunțării hotărârii de deschidere a procedurii falimentului, poate solicita deschiderea dosarului de daună printr-o cerere adresată Fondului.



Totodată, în temeiul art. 14 din Legea 213/2015, în vederea încasării indemnizațiilor/despăgubirilor, orice persoană care pretinde un drept de creanță de asigurări împotriva asiguratorului în faliment poate formula o cerere motivată în acest sens, adresată Fondului în termen de 90 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de deschidere a procedurii falimentului sau de la data nașterii dreptului de creanță, atunci când acesta s-a născut ulterior.

Potrivit legii sus-amintite, refuzul FGA de a răspunde cererii sau împotriva deciziei de respingere sau de admitere parțială a cererii se atacă, în termen de 10 zile de la data comunicării, la Curtea de Apel București, Secția de Contencios administrativ și fiscal (art. 13 din legea 213/2015).

Prin urmare, ICCJ va admite recursul și va trimite cauza spre rejudecare Curtii de Apel București.

În rejudecare, FGA va fi obligat la emiterea deciziei de despăgubire pentru suma dovedită.

SPETĂ 2 DREPT CIVIL

La data de 4 noiembrie 2016, s-a înregistrat sub numărul 1548/281/2014, în urmă strămutării judecării cauzei de la Judecătoria T.N. la Judecătoria R.V., conform Încheierii nr.7545/15 septembrie 2015 pronunțată de Î.C.C.J. în dosarul nr.2111/1/2015, acțiunea înregistrată inițial sub numărul 469/321/2013 pe rolul Judecătoriei T.N., formulată de reclamantii M.F. și M.E. în contradictoriu cu pârâta Mănăstirea A., județul N., solicitând să se constate dobândit prin uzucapiune prin joncțiunea posesiilor autorilor juridici ai reclamanților, dreptul de superficie asupra terenului în suprafață de 800 m.p. situat în comuna A., înscris în CF nr.59/N A., nr. cadastral 78 și CF nr.60/N A., nr. cadastral 79; să se constate că pe acest teren s-a edificat înainte de anul 1908 o construcție, care a fost refăcută în anul 1925; să se dispună efectuarea cuvenitelor menționi în cartea funciară, cu cheltuieli de judecată.

În motivarea acțiunii s-a arătat că în CF nr.59/N A., nr. cadastral 78 și CF nr.60/N A., nr. cadastral 79, sunt înscrise imobilele teren și construcție în suprafață de 787 m.p., situate în comuna A., iar dreptul de proprietate este înscris pe seama reclamanților cu drept de vânzare-cumpărare (7 septembrie 2000). S-a mai arătat că antecesorul juridic al reclamanților, P.L., același cu L.P. s-a născut la 21 iunie 1908, într-o casă veche, în locul căreia, în anul 1925 s-a construit imobilul în litigiu, ambele construcții fiind edificate pe același amplasament. Imobilul a fost folosit cu mulți ani în urmă de părinții lui P.L., documente existând însă doar din 1925. Construcția edificată în prezent se află în stare avansată de degradare. Posesia acestui imobil a fost în tot acest timp publică, pașnică, netulburată, continuă, neviciată și sub nume de proprietar, posesorii plătind taxe și impozite către stat. Din anul 1908 niciodată posesia acestui imobil nu a fost tulburată (aici locuind părinții și ceilalți membri ai familiei, inclusiv L.P.). De altfel, sătenii care locuiesc pe această vale afirmă că străbunii



lor au construit casele în urmă cu aproximativ 200 de ani, pentru care au acte de proprietate și cărți funciare.

Au precizat reclamanții că între părți s-a mai purtat un proces care a fost soluționat prin sentința civilă nr.9254/15.11.2005 a Judecătoriei B. și decizia civilă nr.462/29.06.2006 a Tribunalului B. În aceste împrejurări au fost reținute diferite împrejurări care nu au putut fi deduse judecării din motive independente de voința părților. Astfel, actul prin care se atestă că imobilul în litigiu a fost construit în anul 1925 și actele de stare civilă au fost depuse doar în recurs, situație în care ele nu au putut fi analizate în această cale de atac.

Din aceste motive reclamanții au formulat o nouă acțiune prin care solicită instanței analiza prescripției achizitive începând cu anul 1908, an în care s-a născut proprietarul acestei case și, ulterior, conform adevărului eliberate de părâtă la 25.02.1959, din care rezultă că antecesorul reclamanților locuia în casa sa și lucra ca îngrijitor, salariat al Ministerului [cultelor](#).

Reclamanții au arătat că acțiunea de față se referă la recunoașterea unui drept de suprafață, ca dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra unui imobil, care constă în dreptul de proprietate al unei persoane numită superficial, cu privire la plantațiile, construcțiile sau alte lucrări ce se află pe un teren proprietatea altuia, teren asupra căruia superficialul are un drept de folosință.

În cauza de față se poate dovedi că situația de fapt – premisă a suprafeței – este întrunită și că, în mod cumulativ, sunt întrunite cerințele prevăzute de lege pentru dobândirea acestui dezmembrământ prin uzucapiune și înscrierea lui în cartea funciară.

În drept, reclamanții și-au întemeiat acțiunea pe dispozițiile art.1846-1847 și art.1860 Cod civil.

Prin întâmpinarea depusă la fila 31 a dosarului nr.469/321/2013 al Judecătoriei T.N., părâta Mănăstirea A., prin reprezentanții săi legali S.O.C., a solicitat respingerea acțiunii reclamanților ca fiind inadmisibilă, cu motivarea că dreptul de suprafață nu este un dezmembrământ al dreptului de proprietate, dezmembrămintele dreptului de proprietate fiind uzus, fructus și abuzus. Între aceste dezmembrăminte nu se poate pune semnul egalității, iar suprafața se creează doar pe timpul existenței unei construcții și nu se poate uzucapa. Acțiunea este inadmisibilă și pentru motivul că, printr-o acțiune separată s-a cerut să se constate îndeplinite cerințele uzucapiunii de 30 de ani asupra casei și suprafeței de teren de 637 m.p. + 140 m.p., acțiune respinsă, existând în acest moment autoritate de lucru judecat. Imobilul cu destinație de construcție este degradat în proporție de 80-90%, nu se mai poate locui în el, parte din el s-a prăbușit fără vreo intervenție și în aceste condiții el trebuie demolat, nefiind motiv de creare a dreptului de suprafață sau temeii juridic pentru aceasta. Răspunzând întâmpinării, reclamanții au precizat că din raportul de expertiză întocmit de ing. P.S. rezultă că acest imobil a fost locuit până în anul 1995 și în prezent, cu eforturi financiare, poate fi amenajat spre a fi locuibil. Au solicitat respingerea excepției autorității lucrului judecat, având în vedere că dosarul la care se referă părâta în întâmpinare a avut ca obiect revendicarea suprafeței de 800 m.p., nefiind îndeplinite condițiile cerute de art.1020-1021 Cod civil.



Prin încheierea de ședință din 04.04.2013 pronunțată în dosarul nr.2013 al Judecătoriei T.N., instanța a dispus rectificarea obiectului acțiunii din „uzucapiune” în „ stabilirea unui drept de superficie”.

Prin sentința civilă nr.928/18 mai 2013 pronunțată în dosarul nr. 469/321/2013 al Judecătoriei T.N., a fost admisă acțiunea în constatare drept de superficie formulată de reclamantii, stabilindu-se un drept de superficie în favoarea acestora pe terenul pârâtei în suprafață de 647 m.p. situat în intravilanul comunei A., județul N., învecinat la N – C.C. și cale de acces, E- M.T., S- drum sătesc, V- C.C. și drum acces pe durata existenței construcției ai cărei [proprietari](#) sunt reclamantii, pârâta fiind obligată la 320 lei cheltuieli de judecată față de reclamantii.

Împotriva sentinței civile menționate a formulat recurs pârâta Mănăstirea A., precizând că sentința pronunțată de instanța de fond este lipsită de temei legal și a fost dată cu aplicarea greșită a legii.

Prin decizia civilă nr.288/AC/02.10.2013 pronunțată de Tribunalul N. în dosarul nr.469/321/2013, în urma recalificării căii de atac ca fiind apel, a fost admis apelul pârâtei, fiind desființată în totalitate sentința apelată, cauza fiind trimisă spre rejudecare instanței de fond. Motivând decizia civilă, Tribunalul N. a arătat că la termenul din 2 aprilie 2013 instanța de fond a recalificat acțiunea în stabilire drept de superficie în loc de constatare dobândire drept de superficie prin uzucapiune. Cu toate acestea instanța de fond a constatat că sunt îndeplinite cerințele prevăzute de art.1846-1847 și ale 1860 Cod civil, privitoare la posesia utilă și a constatat că reclamantii au dobândit un drept de superficie prin uzucapiune. Față de această împrejurare instanța de apel a apreciat că instanța de fond nu a analizat fondul litigiului în raport cu obiectul acțiunii care, așa cum s-a stabilit la termenul din 2 aprilie 2013, este stabilire drept de superficie, în temeiul art.492 Cod civil din 1864, urmând ca, în rejudecare, să se verifice îndeplinirea condițiilor privind nașterea dreptului de superficie.

Împotriva deciziei civile a formulat recurs pârâta Mănăstirea A., criticând-o ca fiind dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii.

Prin decizia civilă nr.437/R/19 mai 2015, pronunțată de Curtea de Apel B. în dosarul nr.469/321/2013, a fost respins recursul formulat împotriva deciziei civile nr.288AC/02.10.2014 pronunțată de Tribunalul N. în dosarul nr.469/321/2013.

Cauza a fost înregistrată spre rejudecare pe rolul Judecătoriei T.N. sub numărul 469/321/2013.

Prin sentința civilă nr.2177/14 octombrie 2014 pronunțată în dosarul nr. 469/321/2013 al Judecătoriei T.N., s-a luat act că prin Încheierea nr.7545/15 septembrie 2013 pronunțată de Î.C.C.J. în dosarul nr.2111/1/2014 s-a admis cererea de strămutare a cauzei formulată de Mănăstirea A. și s-a dispus strămutarea judecării procesului civil ce formează obiectul dosarului nr.469/321/2013 al Judecătoriei T.N. la Judecătoria R.V., dispunându-se trimiterea dosarului la această instanță.

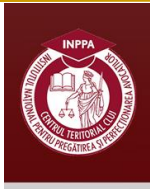
Cauza a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei R.V. sub numărul nr.1548/281/2014.



Prin cererea înregistrată sub numărul 1673/321/2015 pe rolul Judecătorei T.N., reclamanta Mănăstirea A. a solicitat ca, în contradictoriu cu pârâții M.F. și M.E. să se dispună obligarea acestora să-și demoleze construcția (casă cu parter și mansardă construită din panouri OSB pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab) și să-și ridice materialele rezultate de pe terenul proprietatea reclamantei pe cheltuiala lor; să plătească reclamantei daune interese în sumă de 100.000 lei RON pentru prejudiciile și vătămările provocate prin ocuparea terenului și construirea unei case cu rea credință, tulburând liniștea și activitatea mănăstirii și obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a arătat că în baza sentinței civile nr.2478/11.10.2002 a Judecătorei T.N., irevocabilă, Mănăstirea A. este proprietara terenului în suprafață de 49 ha., ce constituie vatra Mănăstirii A., teren din care fac parte și suprafețele ocupate abuziv de către pârâți de 647 m.p. înscris în CF nr.59/N A., nr.cadastral 78 și de 140 mp înscris în CF nr.60/N A., nr. cadastral 79. Pe aceste suprafețe, proprietatea mănăstirii, pârâții, prin abuz , au construit ilegal și cu rea credință (fără autorizație de construcție, fără acordul proprietarului și fără avizul Direcției Monumentelor istorice) o casă cu parter și mansardă din panouri OSB pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab. În baza sentinței civile nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei B., irevocabilă, pârâții M.F. și M.E. au fost obligați să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie terenurile de mai sus, ocupate abuziv. Deși cunoșteau faptul că Mănăstirea A. este proprietara acestor terenuri, pârâții au cumpărat, pe riscul lor, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 4364/07.09.2011, o casă situată pe aceste terenuri, care, în plus, era degradată în proporție de 95%, așa cum prevede proiectul de demolare, anexă la contract, parte integrantă a acestuia. Pârâții au cumpărat o casă în vatra Mănăstirii A., pe riscul lor, pentru a o demola în baza proiectului de demolare, pentru a-și însuși materialele rezultate din demolare și, în ultimă instanță, pentru a lăsa reclamantei terenul liber din vatra mănăstirii, vatră ce este protejată prin Legea patrimoniului național și a monumentelor istorice, sit și monument istoric. Că acesta a fost scopul cumpărării acestei case (demolarea), o demonstrează și avizul de demolare nr.24 din 13.11.2011, prin care s-a aprobat demolarea casei cumpărate eliberat pârâtului M.F. de către Comisia județeană a monumentelor istorice N., imediat după cumpărarea imobilului.

Prin încheierea din 23.08.2013, pronunțată de Tribunalul N. în dosarul nr.1953/321/2013, s-a dispus accesul pârâților la acest imobil și s-a respins capătul de cerere cu privire la efectuarea lucrărilor de întreținere și renovare la casă. Această dispoziție de a nu de a nu efectua lucrări de întreținere și renovare la casă a fost nesocotită și încălcată de pârâți, astfel că aceștia au demolat în totalitate casa cumpărată și, fără a avea autorizație de construcție, acordul mănăstirii și avizul Direcției Monumentelor Istorice, au construit o nouă casă pe terenul proprietatea reclamantei, pe fundații de beton, având parter și mansardă, acoperită cu tablă Lindab, având pereți din panouri OSB pe schelet de lemn. Construcția casei a început la sfârșitul lunii septembrie 2013, cu rea credință, fără a avea documentele legale. Reaua credință este de notorietate publică, întrucât construcția acestei case a făcut obiectul mediatizării excesive în mass-media. Prin sentința civilă nr.2082/08.11.2013 a



Judecătoria T.N., pronunțată în dosarul nr.3239/321/2013, pe cale de ordonanță președințială s-a dispus sistarea lucrărilor începute de pârâți pe terenul proprietatea Mănăstirii, sentința fiind pusă în [executare](#) prin [executor](#) judecătoresc, conform procesului verbal de executare din 13.11.2013. Pârâții nu au respectat niciodată hotărârea instanței. După ce construcția casei începuse, Primăria comunei A., prin abuz, fără acordul proprietarului terenului și avizul Direcției Monumentelor Istorice, le-a eliberat pârâților autorizație pentru consolidarea și renovarea casei vechi și nu pentru construirea casei noi. Prin sentința civilă nr.133/CA/14.05.2015, irevocabilă, a fost anulată autorizația primăriei din 13.11.2013.

Prin cererea înregistrată la fila 80 a dosarului nr.1673/321/2015 al Judecătoria T.N., reclamanta a completat temeiurile de drept pe care își susține acțiunea principală în această cauză, invocând dispozițiile art.1076-1077 Cod civil și dispozițiile Legii nr.50/1991.

Prin sentința civilă nr.1046/21.04.2016 pronunțată de Judecătoria T.N. în dosarul nr.1673/321/2015, irevocabilă, s-a admis excepția de conexitate formulată de pârâți și s-a dispus trimiterea dosarului nr.1673/321/2015 Judecătoria R.V. în vederea conexării la dosarul civil nr.1548/281/2014.

În cauza astfel formată, instanța a încuviințat și a administrat proba cu înscrisuri și expertiză tehnică specialitatea construcții.

Judecătoria R.V., prin sentința civilă nr.10749/18.11.2016, a respins excepția autorității lucrului judecat invocată de reclamantii-pârâți M.F. și M.E., a respins acțiunea formulată de aceștia, a luat act că pârâta-reclamantă Mănăstirea A. a renunțat la judecata cererii de la fila 165 dosar, a admis în parte cererea reclamantei Mănăstirea A. în contradictoriu cu pârâții M.F. și M.E., de la fila 7 formulată în dosarul nr.1673/321/2015 al Judecătoria T.N., completată prin cererea fila 80 același dosar și a obligat pe aceștia din urmă să demoleze construcția casă cu parter și mansardă construită din panouri OSB pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab și să-și ridice materialele rezultate de pe terenul proprietatea pârâtei-reclamante Mănăstirea A., pe cheltuiala lor, iar în caz de refuz, a fost autorizată pârâta-reclamantă să demoleze construcția pe cheltuiala reclamantilor- pârâți. Totodată, reclamantii-pârâți M.F. și M.E. au fost obligați, în solidar, să plătească pârâtei-reclamante Mănăstirea A. suma de 845 lei, daune interese și suma de 7018 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunța această sentință, judecătoria a reținut următoarele:

Prin sentința civilă nr.9254/15.11.2005, pronunțată de Judecătoria B. în dosarul nr.8569/2004 (fila 88 dosar), a fost admisă în parte acțiunea reclamantei Mănăstirea A., fiind obligați pârâții M.F. și M.E. să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 140 mp înscris în CF60/N/Agapia sub nr. cadastral 79, precum și terenul în suprafață de 647 mp înscris în CF 59/N/ A., sub număr cadastral 78, ambele terenuri fiind identificate în raportul de expertiză topografică nr.459/2005, întocmit de expert P.R., raport ce face parte integrantă din hotărâre, de pe filele 197-223 dosar. Totodată a fost respinsă ca neîntemeiată cererea conexă cu caracter reconvențional formulată de pârâții-reclamantii M.F. și M.E., având ca obiect constatare dobândire drept de proprietate prin uzucapiune.



Prin sentința amintită (irevocabilă prin respingerea recursurilor formulate de S.C. B. S.A. și M.F. și M.E., conform deciziei civile nr.417/R/29.06.2006 a Tribunalului B.) s-au comparat titlurile de proprietate deținute de părți: Mănăstirea A. și, respectiv, M.F. și M.E., dându-se eficiență titlului reclamantei Mănăstirea A. Astfel, s-a reținut că reclamanta Mănăstirea A. a primit în anul 1492 la înființarea acesteia, cu titlu de danie ctitorie de la Hatmanul G., fratele domnitorului Moldovei, V.L., o suprafață de 49 ha. teren ce a constituit Vatra Mănăstirii A. Această împrejurare rezultă și din procesul verbal din data de 24.09.1940 întocmit de Primăria comunei F., N., care inventariază averea bisericească ce „poartă asupra 49 ha. teren Vatra Mănăstirii A., proprietatea acesteia, pe care se află zidită Biserica, incinta Mănăstirii, cimitirul și casele de locuință ale călugărițelor din sobor, fiind dobândite prin donatie-ctitorie de la înființarea mănăstirii”. Sub aspectul dreptului de proprietate s-a reținut și sentința civilă nr.2478/11.10.2002, pronunțată de Judecătoria Târgu N. în dosarul nr.3256/2002, prin care s-a constatat existența dreptului de proprietate al Mănăstirii A. asupra terenului în suprafață de 49 ha. situat în comuna A., învecinată la nord, sud, est și vest cu pădurea statului, administrată de Ocolul Silvic V., terenul reprezentând, conform dispozitivului hotărârii, Vatra Mănăstirii A. și cuprinzând incinta propriu-zisă, terenul înconjurător cu casele maicilor și zona de protecție, sentința având caracter declarativ de drepturi, specificându-se expres că „hotărârea judecătorească urmează să țină loc de titlu de proprietate pentru teren”. S-a reținut, de asemenea, caracterul abuziv și unilateral al ocupării inițiale a terenului de către L.P., acesta ocupând terenul încă din 1953 fără acceptul Mănăstirii, pe care nu l-a obținut niciodată. După decesul acestuia, terenul a fost înstrăinat prin acte succesive de vânzare-cumpărare, ultimii dobânditori, pârâții M.F. și M.E. dobândindu-l conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 4364/07.09.2000, obiectul înstrăinării constituindu-l o locuință pe fundații din piatră, construită din lemn, împreună cu terenul de 647 mp și 140 mp, suprafață totală de 787 mp. Analizând titlurile succesive ale autorilor pârâților M.F. și M.E., instanța a constatat că primul titlu nu constă într-un act juridic translativ de proprietate, apt să stea la baza unor transmisiuni succesive legale până la patrimoniul pârâților, primul transmițător din șirul de transmisiuni succesive nefiind titularul unui drept de proprietate asupra imobilului dobândit prin act juridic apt să-i confere acest drept. Față de aceste împrejurări, instanța a constatat că titlul reclamantei Mănăstirea A. este preferabil celui opus de pârâții M.F. și M.E., provenind de la adevăratul proprietar al imobilului, fiind evident anterior, în condițiile în care cel de-al doilea provine de la un neproprietar. De asemenea, s-a dat eficiență titlului reclamantei, fiind considerat preferabil celui al pârâților și în urma analizării prescripției achizitive (ca urmare a joncțiunii posesiilor) invocată de aceștia din urmă. Astfel, instanța a constatat că posesia exercitată de fiecare dintre autorii pârâților a fost viciată din diferite motive. Unul dintre posesorii anteriori (P.A.), după anul 1991 a cerut, alături de Mănăstirea A., anularea în instanță a contractului de vânzare încheiat între R.A. și C.M., având convingerea că imobilul a aparținut mănăstirii.

În concluzie: reclamanta Mănăstirea A. este proprietara terenului în suprafață de 140 mp înscris în CF60/N/A. sub nr. cadastral 79, precum și a terenului în suprafață de 647 mp înscris în CF 59/N/A., sub număr cadastral 78, pârâții M.F. și M.E. fiind proprietarii imobilului o locuință pe



fundatie din piatră, construită din lemn, șarpantă din lemn, învelitoare tablă, compusă din șase camere, două holuri și o verandă, în suprafață construită de 240 mp, o magazie fără fundație construită din lemn, acoperită cu tablă, în suprafață de 27 mp, o magazie fără fundație construită din lemn, acoperită cu tablă în suprafață construită de 109 mp, aflate pe acest teren, construcțiile prezentând un grad de uzură de 95% , așa cum rezultă și din proiectul de demolare depus ca anexă la contractul de vânzare-cumpărare. Prin proiectul de demolare întocmit de AF Axa Proiect – Arh. C.N. s-a stabilit că „structura constructivă a locuinței este realizată din pereți de lemn, fără fundație locuința având „un grad de degradare de 95% , constând în autodemolări de pereți, tâmplărie, planșee, prezentând un grad de pericolozitate, impunându-se demolarea ei”. Față de aceste concluzii și văzând planșele foto depuse în cauză, planșe provenind de la părțile în cauză și din dosarul penal nr.30/P/2009 (acestea din urmă efectuate în urma percheziției imobiliare autorizată de instanță, aflate în dosarul nr.1673/321/2015 al Judecătorei T.N.), instanța a apreciat că imobilele construcții cumpărate de pârâți reprezintă cel mult material lemnos pentru foc.

Reclamanții M.F. și M.E. au solicitat instanței obligarea Comunei A. – prin primar să elibereze autorizația de construire necesară renovării construcției proprietatea lor, precum și obligarea Mănăstirii A. să-și dea acordul pentru emiterea autorizației de construire.

Cererea reclamanților a fost respinsă irevocabil (conform deciziei nr.565/2013 a Curții de Apel B.) prin sentința civilă nr.33/CA/23.02.2013 a Tribunalului N., instanța reținând că, potrivit dispozițiilor art.7 alin.1 lit.b din Legea nr.50/1991, republicată, pentru eliberarea autorizației de construire legiuitorul a solicitat să se facă dovada titlului asupra terenului. Prin sentința civilă nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei B., rămasă definitivă și irevocabilă conform deciziei nr.417/R/29.06.2006 a Tribunalului B. s-a stabilit calitatea de proprietar a Mănăstirii A. pe suprafețele de 140 mp și 647 mp teren intabulat în Cartea Funciară. Terenul în cauză – pe care se află construcția pentru care se solicită autorizația de construire – se află în vatra Mănăstirii A., zonă considerată monument istoric. Instanța a reținut că, datorită gradului ridicat de uzură al construcției – în procent de 95% - reclamantul M.F. a obținut avizul favorabil dat de către Comisia Județeană a Monumentelor Istorice N. pentru proiect de demolare a casei. S-a reținut astfel, că Mănăstirea A., în calitate de proprietar al terenului pe care se află construcția a cărei renovare stă în intenția reclamanților, are un drept de dispoziție și administrare asupra terenului, conferit de dispozițiile art.490-494 Cod civil, astfel că nu poate fi obligată să își dea acordul pentru emiterea autorizației de renovare contrar voinței sale, cu atât mai mult cu cât, așa cum rezultă din memoriul justificativ la proiectul de demolare, intenția reală a reclamanților era amplasarea unei noi locuințe.

Reclamanții au cumpărat un imobil-construcție degradat în proporție de 95% , asumându-și riscul de a nu putea folosi acel imobil.

De asemenea, reclamanții au solicitat, pe cale de ordonanță președințială, respinsă conform sentinței civile nr.1207/05.07.200 a Judecătorei T.N., irevocabilă, obligarea Mănăstirii A. să le permită accesul la imobilul construcție în vederea întreținerii și accesul în jurul clădirii la o distanță de 1,5 m. de zid.



La rândul său, Mănăstirea A. a obținut, pe calea ordonanței președințiale, conform sentinței nr.2082/08.11.2013 a Judecătorei T.N., sistarea lucrărilor de construcții la imobilul casă de locuit situată în intravilan A., județul N., amplasată pe terenul în suprafață de 647 mp proprietatea Mănăstirii A.

Prin sentința civilă nr.133/CA/14.05.2008 a Tribunalului N., la cererea Mănăstirii A. s-a constatat nulitatea autorizației de construire nr.31 din 15.10.2013 emisă de Primarul comunei A., reținându-se că a fost emisă fără a respecta hotărârile judecătorești rămase definitive și irevocabile în ceea ce privește proprietarul terenului, cât și zona în care este amplasată construcția, dar și cu încălcarea prevederilor și a normelor legale în materie, respectiv fără obținerea acordului proprietarului terenului și fără avizul Comisiei naționale a monumentelor istorice.

Prin cererea principală ce face obiectul speței de față, reclamantii M.F. și M.E. solicită să se constate dobândit prin uzucapiune și prin joncțiunea posesiilor autorilor juridici ai reclamantilor, dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 800 mp situat în comuna A., înscris în CF nr.59/N A., nr. cadastral 78 și CF nr.60/N A., nr. cadastral 79; să se constate că pe acest teren s-a edificat înainte de anul 1908 o construcție, care a fost refăcută în anul 1925; să se dispună efectuarea cuvenitelor mențiuni în cartea funciară .

Prin încheierea de ședință din 04.04.2013, pronunțată în dosarul nr.469/321/2013 al Judecătorei Târgu N., instanța a dispus rectificarea obiectului acțiunii din „uzucapiune” în „ stabilirea unui drept de suprafață”.

Dreptul de suprafață este definit în literatura de specialitate, ca fiind un drept real care constă în dreptul de proprietate pe care îl are o persoană denumită superficial asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe terenul aparținând altuia, teren cu privire la care superficialul capătă un drept de folosință. Fiind un drept real, acesta nu se stinge prin neuz, este aparent și continuu, conferind titularului său atributele de posesie, folosință și dispoziție. Superficialul are un drept material de dispoziție asupra terenului care constă în posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea folosirii construcției. Ca atare, dreptul de suprafață se referă la folosința terenului pe care se află construcția, având aceeași durată ca și existența construcției. În cazul în care construcția este demolată, iar demolarea a fost dispusă legal, dreptul de suprafață invocat nu mai subzistă. Demolarea construcției s-a făcut la inițiativa proprietarului ei, reclamantii M.F. și M.E., în urma obținerii autorizației de demolare. Obținerea autorizației de construire, în vederea renovării, anulată de altfel de instanța de judecată, a fost obținută cu scopul vădit de a ridica o nouă construcție, de data aceasta fără acordul proprietarului terenului și cu intenția „conservării” dreptului de suprafață al terenului, eventual, chiar cu intenția dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului .

Prin urmare, existența dreptului de suprafață încetând odată cu existența construcției, un nou drept de suprafață nu poate lua naștere decât cu acordul proprietarului terenului, acord ce lipsește în situația de față, ori în baza legii, ceea ce nu este cazul în speță.



A fost respinsă, astfel, acțiunea formulată de reclamanții M.F. și M.E., având ca obiect constatarea ca fiind dobândit prin uzucapiune prin joncțiunea posesiilor autorilor juridici ai reclamanților, dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 800 mp situat în comuna A., înscris în CF nr.59/N A., nr. cadastral 78 și CF nr.60/N A., nr. cadastral 79, ori stabilirea unui drept de suprafață, constatarea că pe acest teren s-a edificat înainte de anul 1908 o construcție, care a fost refăcută în anul 1925 și să se dispună efectuarea cuvenitelor mențiuni în cartea funciară .

Deși anulată autorizația de construire, dar și dispusă sistarea lucrărilor de construire, reclamanții-pârâți M.F. și M.E. au ridicat construcția casă cu parter și mansardă construită din panouri OSB pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab fără acordul pârâtei-reclamante Mănăstirea A.

Din cuprinsul art.494 din Codul civil rezultă că, în cazul constructorului de rea-credință, proprietarul terenului are dreptul să opteze pentru obligarea constructorului să-și ridice, pe cheltuiala sa, lucrările, ceea ce înseamnă că nu se pune problema despăgubirilor, sau să păstreze lucrările, situație în care este recunoscut dreptul constructorului la despăgubiri.

Dimpotrivă, art.494 Cod civil nu se aplică celui care a construit fără a avea puterea materială asupra terenului, nefiind posesor, ori chiar detentor.

Constatând calitatea de constructor de rea-credință a reclamanților Marin F. și M.E., întrucât aceștia, neavând calitate de detentor precar, urmare a sentinței civile nr.9254/15.11.2005, pronunțată de Judecătoria B. în dosarul nr.8569/2004, prin care au fost obligați pârâții Marin F. și M.E. să lase reclamantei Mănăstirea A. în deplină proprietate și liniștită posesie terenul în suprafață de 140 mp înscris în CF60/N/A. sub nr. cadastral 79, precum și terenul în suprafață de 647 mp înscris în CF 59/N/A., sub număr cadastral 78, nu puteau construi pe terenul asupra căruia nu dețineau un drept de proprietate, știut fiind că buna-credință este dată de convingerea constructorului că edifică pe terenul proprietatea sa.

Reaua credință a constructorilor rezultă și din faptul că au început construcția clădirii în baza unei autorizații de demolare a construcției degradată în proporție de 95% și a unei autorizații de renovare anulată de instanță, după ce, comparându-se titlurile de proprietate, s-a constatat irevocabil de instanța judecătorească dreptul de proprietate al Mănăstirii A. asupra terenului pe care se ridica noua construcție.

Din cuprinsul normei legale menționate (art.494 din Codul civil) rezultă că, în cazul constructorului de rea-credință, proprietarul terenului are dreptul să opteze pentru obligarea constructorului să-și ridice, pe cheltuiala sa, lucrările făcute, ceea ce înseamnă că într-o asemenea ipoteză nu se pune problema despăgubirii constructorului, sau pentru păstrarea lucrărilor, situație în care se naște dreptul constructorului la despăgubiri.

Cum reclamanții sunt constructori de rea-credință, opțiunea pârâtei privind obligarea acestora la demolarea construcțiilor edificate pe terenul său se circumscrie dispozițiilor art.494 din Codul civil, astfel că instanța a admis cererea de la fila 7 formulată în dosarul nr.1673/321/2015 al Judecătoriei T.N., completată prin cererea fila 80 același dosar, privind obligarea reclamanților la demolarea construcțiilor ridicate pe terenul, luându-se act că pârâta-reclamantă Mănăstirea A. a



renunțat la judecata cererii fila 165 dosar. Au fost obligați reclamanții-pârâți M.F. și M.E. să demoleze construcția casă cu parter și mansardă construită din panouri OSB pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab și să-și ridice materialele rezultate de pe terenul proprietatea pârâtei-reclamante Mănăstirea A., pe cheltuiala lor, iar în caz de refuz a fost autorizată pârâta-reclamantă Mănăstirea A. să demoleze construcția pe cheltuiala reclamanților-pârâți M.F. și M.E.

A fost respinsă excepția autorității lucrului judecat invocată de reclamanții-pârâți M.F. și M.E., instanța apreciind că în cauză nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.1201 Cod civil.

Potrivit art.1201 Cod civil, este lucru judecat atunci când a doua cerere judecătorească are același obiect, este întemeiată pe aceeași cauză și este între aceleași părți, făcute de ele în contra lor, în aceeași calitate.

Astfel, prin cererea ce a format obiectul cauzei nr.1326/2003 aflată pe rolul Judecătoriei T.N., Mănăstirea A. a solicitat demolarea construcției având un grad de degradare de 95%, iar prin cererea de față se solicită demolarea noii construcții ridicată de reclamanții-pârâți M.F. și M.E. Temeiul primei cereri îl constituia dreptul de proprietate al Mănăstirii A. asupra terenului, iar cel al acțiunii de față este reaua credință a constructorilor.

Prin atitudinea lor de a construi pe terenul pârâtei-reclamante Mănăstirea A., știind că aceasta nu își dă acordul la ridicarea construcției, reclamanții-pârâți Marin F. și M.E. i-au creat acesteia un prejudiciu constând în lipsa de folosință asupra terenului, lipsă de folosință evaluată de expert la suma de 845 lei pe ultimii trei ani. Cum pârâta-reclamantă Mănăstirea A. nu a dovedit că avea în intenție construirea unei pensiuni sau altă construcție cu regim hotelier (de ex. prin demersurile pe care ar fi trebuit să le întreprindă pentru obținerea unei autorizații de construire), pentru a-i putea fi acordate despăgubiri constând în prejudiciul suportat ca urmare a neînchirierii unor astfel de spații, instanța nu a putut acorda despăgubiri pentru un prejudiciu presupus. Ca urmare, raportat la dispozițiile art.480 Cod civil și art.998 Cod civil, reclamanții-pârâți M.F. și M.E. au fost obligați în solidar să-i plătească pârâtei-reclamante Mănăstirea A. 845 lei, daune interese, iar în baza art.274 Cod procedură civilă, cheltuieli de judecată în sumă de 7018 lei.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel reclamanții-pârâți M.F. și M.E. criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie arătând următoarele:

1. Prin sentința civilă cu numărul 10749 dată de instanța sus-menționată, instanța de judecată dispune demolarea construcției, constatând calitatea de constructor de rea-credință a reclamanților, motivat de faptul că această construcție a început în baza unei autorizații de demolare, fapt neadevărat din două motive:

- autorizația de demolare a fost emisă după cum se specifică și în motivare, în anul 2000 și are termen de valabilitate doar un an, deci aceasta era nulă de drept în momentul începerii lucrărilor, prin depășirea termenului de execuție.

- toate lucrările de consolidare și renovare efectuate au fost efectuate în baza autorizației de construcție nr.31 din 15.10.2017, emisă pentru evitarea unor accidente grave în regim de urgență de către Primăria comunei A. în urma recomandărilor Inspectoratului de Stat în Construcții a județului



N., prin procesul-verbal de control din 12.10.2017, efectuat în urma reclamațiilor făcute de Mănăstirea A., lucru confirmat și de expert, prin conținutul expertizei prin care spune clar că, construcția este în perimetrul vechiului amplasament (s-au găsit elemente din vechea construcție), ori consolidare înseamnă înlocuirea și îmbunătățirea elementelor degradate cu altele noi, repararea celor vechi, ocazie cu care se executa și lucrări de dărâmare.

- prin procesul verbal de inspecție - parțial, încheiat de Inspectoratul în construcții al județului N. la primul punct, se observă că este foarte clar specificat că „în suprafața de 49 ha obținută prin revendicare de către Mănăstirea A. un număr de 69 de parcele de teren proprietatea localnicilor, pe care au fost construite un număr total de 51 de clădiri” în anii precedenți. La punctul doi din același act se specifică clar că la locuința familiei M.F. s-au efectuat lucrări de consolidare, lucrări ce au fost oprite prin diferite sentințe civile judecătorești, iar punctul 3 vine și întărește faptul că au fost executate lucrări de consolidare și nu de construcții : „nu erau executate lucrări de construcții în baza autorizației de construcție 31/15.10.2013, drept pentru care s-au luat unele măsuri, inclusiv cea de retragere a autorizației de construcție. Așadar, toate lucrările, așa cum reiese clar și din avizele de lucrări și din facturile depuse ca probe la dosar, dar care nu au fost luate în considerare, toate lucrările au fost executate în perioada în care autorizația de construcție cu nr. 31 emisă la data de 15.10.2013 era valabilă, bineînțeles că modul de percepere și interpretare a acestor documente de către cele două părți este total diferit.

Reprezentanții Mănăstirii A. susțin că scopul cumpărării acelei case a fost demolarea, motivat de faptul că s-au obținut avize în acest sens, lucru cu totul nereal, scopul cumpărării acestui imobil a fost ca proprietarul să poată folosi și dispune de imobilul cumpărat compus din construcție plus teren proprietatea sa, în bune condiții ca orice cetățean de bună credință, ori Mănăstirea A. la momentul cumpărării acelui imobil nu era proprietarul terenului, acest lucru întâmplându-se ulterior printr-o hotărâre judecătorească, „acțiune în constatare” de fapt un aranjament grosolan între Primăria A. și Mănăstirea A. prin care au fost deposedați de proprietate un număr de 69 de cetățeni prin încălcarea art. 44 din [Constituția](#) României care prevede: „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”, ori familia M. a fost deposedată de proprietatea sa, cu referire la terenul în suprafață de 800 m.p. fără nicio despăgubire. Consideră apelanții-reclamanți, că în momentul în care Primăria A. a devenit parte în procesul ce viza acțiunea în constatare avea obligația de a anunța proprietarii imobilelor ce se aflau pe acel teren, de pericolul fără precedent de a fi rămas fără agoniseala de o viață, astfel furându-li-se dreptul elementar la apărare, sau mai târziu după primirea Hotărârii prin care Mănăstirea A. a obținut proprietatea celor 49 ha., avea obligația de a înștiința proprietarii acestor terenuri pentru a-și putea apăra drepturile prin atacarea sentinței respective, ori nici măcar ei nu au declarat recurs, fapt ce dovedește căldășia celor două părți.

Dacă obținerea titlului de proprietate pe suprafața de teren de 49 de ha. ar fi fost legală, consideră că nu era necesară o acțiune în constatare, pe baza actelor doveditoare în virtutea legilor de retrocedare Prefectura județului N., Consiliul Județean ar fi eliberat titlu de proprietate fără a



prejudicia gospodării comunei A., care ulterior sau constituit într-o asociație și care au făcut plângere penală reprezentanților primăriei pentru abuzul grosolan de putere, plângere ce se află în curs de cercetare pe rolul Parchetului de pe lângă Judecătoria T.N.

Prin sentința civilă nr.9254/15.11.2005, Judecătoria B. obligă pe M.F. și M.E. să lase Mănăstirii A. în deplină proprietate posesia terenului în suprafața de 807 m.p. fără a face vreo referire la anularea actului de vânzare-cumpărare, acest act este valabil și în prezent, nici o instanță nu l-a anulat și nu poate fi anulat, încheierea acestuia făcându-se în baza unor acte legale, deci există dreptul de proprietate.

Tot astfel, susțin apelanții, prin Decizia 376 emisă de Curtea de Apel B. la data de 23.04.2008, moment la care lucrările de consolidare se găseau în stadiul actual, instanța a reținut că „toate aceste elemente analizate de instanțele anterioare nu au legătura cu cauza, întrucât așa cum s-a arătat mai sus, ne aflăm în fața unei situații clare de suprafață și nu de accesiu”, ori exact aceasta interpretare a fost dată și de către Judecătoria R.V., care nu a ținut seama de faptul că momentan se suprapun două titluri de proprietate, pe același teren.

În acest sens, arată apelanții, rezoluția dată de Parchetul de pe lângă Judecătoria T.N., rămasă definitivă prin necontestare, constată că demersurile și aprobările obținute de cei doi soți sunt legale. Mai mult, există sentința civilă nr.2495 din 10.11.2009, definitivă și irevocabilă, prin care Judecătoria T.N. recunoaște legalitatea lucrărilor efectuate și dreptul de proprietate asupra acestora, recepția lucrărilor efectuându-se înainte de pronunțarea Tribunalului N. asupra desființării autorizației de construcție.

2. În momentul în care B.P., pentru recuperarea prejudiciului a scos la vânzare prin licitație publică ipoteca cu care a fost garantat un credit a fost făcut un anunț public așa cum cere legea, apelanții arată că Mănăstirea A. nu a intervenit în acel moment, pentru că știa că are de luptat cu un colos financiar, că acesta are la bază acte legale și nu are șanse, ori luând pe rând fiecare gospodărie în parte și cu complicitatea unor instituții care sunt menite tocmai pentru a apăra drepturile cetățeanului este mai ușor. Suprafața de teren de 49 de ha. nu a fost naționalizată, Mănăstirea N. a fost deposedată de această suprafață prin decretul de secularizare emis de domnitorul A.I.C. în anul 1863, drept pentru care aceasta nu avut cum să ceară reconstituirea dreptului de proprietate. În acest sens există procese-verbale prin care a fost inventariată proprietatea statului în anul 1940, deci ei nu au fost expropriați prin abuz de către statul comunist.

În dovedirea motivelor de apel, apelanții au depus la dosar înscrisuri: procesul-verbal de control încheiat de Inspectoratul Județean în Construcții N., la data de 12.10.2013 prin care se dispune emiterea unei autorizații în regim de urgență; procesul-verbal de inspecție - parțial, încheiat de același organ la data de 28.11.2010 în care din conținutul punctului doi rezultă că au fost executate lucrări de consolidare și nu de construcție; xerocopie după autorizația de construcție nr. 31 din 15.10.2010; xerocopie după Sentința civilă 2495 emisă de Judecătoria T.N., xerocopie după anunțul de licitație dat de B.P.; xerocopie după două procese-verbale de inventariere a patrimoniului ce



aparține statului în anul 1940; xerocopie după ordonanța de scoatere de sub urmărire penală a lui M.F. și alții; xerocopie după Decizia civilă 376 emisă de Curtea de Apel B.

Prin întâmpinarea depusă la dosar, intimata-pârâtă Mănăstirea A. a solicitat respingerea apelului promovat, apreciind că motivele invocate nu au suport probator pe motiv că interpretările făcute de apelanți atât a înscrisurilor cât și a legislației în vigoare la momentul judecării cauzei, sunt complet eronate și împotriva dispozițiilor în vigoare, atât sub aspectul capătului de cerere al creării unui drept de suprafață cât și a construcției ridicate fără autorizație, dar în mod special fără acordul proprietarului terenului, respectiv a Mănăstirii A.

În întâmpinare, Mănăstirea A. a înțeles să răspundă motivelor de apel în ordinea în care sentința civilă nr.10749/18.11.2016 este criticată de apelanți. Cu privire la modul de soluționare a capătului de cerere privind demolarea construcției ridicate de soții M., cu încălcarea tuturor prevederilor legale în vigoare pe teritoriul României, dar în special a Legii 50/1991, privind obligațiile celui ce ridică o construcție; calitatea de proprietar a constructorului pe teren, eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construcție și tot ceea ce implică ridicarea unei construcții pentru ca aceasta să rămână în picioare și să nu existe nici o posibilitate de a cere și obține demolarea acesteia.

Demolarea construcției, respectiv a casei cu parter și mansardă, construită cu panouri OSB, pe schelet de lemn și acoperită cu tablă Lindab, ce s-a dispus prin dispozitivul sentinței civile nr.10749 din 18.11.2010, este de fapt o nouă construcție, ridicată de apelanții M., prin demolarea totală a celei vechi, sau mai bine spus a ceea ce a rămas din cea veche, construcție ridicată pe terenul proprietatea exclusivă a intimatei Mănăstirea A., așa cum rezultă din sentința civilă nr.9254/15.11.2005 a Judecătoria B., rămasă definitivă prin decizia civilă nr.417/R/2006 pronunțată de Tribunalul B. Noua construcție a fost ridicată fără acordul Mănăstirii A., dovada fiind nulitatea autorizației de construcție cu nr.31/15.10.2013 emisă de Primăria comunei A., cu încălcarea Legii nr.50/1990, adică fără acordul proprietarului terenului, respectiv a Mănăstirii A.

Invocarea în motivele de apel a acestei autorizației nu poate duce la admiterea apelului, pentru că apelanții se prevalează de un act declarat nul, prin sentința civilă nr.133/CA/14.05.2008 pronunțată de Tribunalul N., Secția Comercială și [contencios](#) Administrativ în dosar 4976/103/2013, rămasă definitivă și irevocabilă prin decizia civilă nr. 352/08.04.2009 a Curții de Apel B.

Din dispozitivul acestei sentințe civile rezultă că instanța „constată nulitatea autorizației de construcție nr.31 din 15.10.2013 emisă de Primarul comunei A.”. Însăși constatarea nulității acestei autorizații are semnificația, din punct de vedere juridic, că această autorizație nu a existat niciodată, iar pretenția că ea a fost eliberată în regim de urgență pentru a consolida construcția cumpărată conform actului de vânzare-cumpărare încheiat în anul 2000, nu poate fi reținută. Împotriva apelanților, legat de ridicarea unei construcții în forță, plecând de la principiul că dacă apucă să ocupe terenul cu această construcție va rămâne și pe teren, instanțele de judecată au pronunțat sentințe de sistare a construcției, au pronunțat sentințe care limitează accesul la construcție, sentințe care interzic să se construiască sau să se facă orice lucrare de construcție. În acest sens, intimata a invocat



sentința civilă nr.2082/08.11.2013 a Judecătorei T.N., de sistare a lucrărilor de construcție, rămasă definitivă prin respingerea recursului și care a fost pusă în executare silită conform procesului-verbal de executare din 13.11.2013. Dar apelanții nu au respectat această sentință judecătorească și au continuat să lucreze la casă, în momentul de față pozând în fața tuturor ca niște victime.

În ciuda faptului că apelanții motivează că autorizația de construcție a fost eliberată pentru consolidarea construcției vechi, în realitate s-a ridicat o construcție cu totul nouă, diferită de cea veche, atât în ce privește compunerea casei, poziționarea ei pe alt amplasament decât cea veche. Apelanții se mai apără în motivarea ridicării noii construcții, deși, fără nici un suport probator susțin că este vorba despre o consolidare, că i s-au făcut recomandări din partea Inspectoratului de Stat în Construcții al județului N., potrivit procesului-verbal de control din 12.10.2013. Apelanții uită să învedereze în motivele lor de apel, că acest proces-verbal a fost infirmat și că ulterioarele inspecții făcute au constatat modul abuziv de eliberare a acestui proces verbal de inspecție, au recomandat sistarea construcției și au făcut cunoscut primarului comunei A. să-și retragă autorizația, să o anuleze pentru că a fost eliberată cu încălcarea dispozițiilor Legii nr.50/1990. În opisul cu înscrisuri în dosarul instanței de fond de la R.V. s-au depus toate aceste procese verbale ulterioare celui din 12.10.2013, care contrazic întrutotul conținutul celui invocat, astfel că instanța de judecată a apreciat just nelegalitatea acestui proces-verbal, a dat eficiență juridică sentințelor judecătorești amintite și care fac dovada luptei dusă împotriva acestui constructor de rea credință.

În aprecierea capătului de cerere privind demolarea construcției ilegal ridicată, instanța de judecată a avut în vedere și conținutul actului de vânzare-cumpărare, încheiat în septembrie 2000, în care se face mențiunea expresă că imobilul cu destinație casă de locuit este degradat în proporție de 95%, iar la 13 septembrie 2000, cei doi apelanți obțin și un aviz special de demolare dat de Comisia Județeană a Monumentelor Istorice N. Acest aviz este absolut necesar pentru că terenul pe care se află casa în litigiu este în Vatra Mănăstirii A., zonă considerată monument istoric.

Intimata a susținut că terenul în suprafață de 640 mp.+ 147 mp. pe care se afla construcția degradată în proporție de 95 % a fost dintotdeauna proprietatea Mănăstirii A., adică de la înființarea ei, terenul fiind dobândit prin actul de donație a hatmanului G., fratele domnitorului V.L., în anul 1642.

Sentința civilă nr.9254/15.03.2005 a Judecătorei B. s-a obținut prin comparare de titluri, terenul nu fost câștigat în baza hotărârii judecătorești ce a avut ca obiect constatare drept de proprietate, ci analizând acte de proprietate, ale ambelor părți, stabilind care dintre aceste acte este mai consolidat, cum s-a transmis proprietatea în timp, cine a stăpânit și folosit acest teren și s-a comportat ca un adevărat proprietar.

De altfel, sentința civilă de revendicare ce recunoaște Mănăstirii A. proprietatea absolută asupra celor două suprafețe de teren, fiind definitivă și irevocabilă nu se mai poate discuta, ea are putere de lege și trebuie respectată. Invocarea de apelanți a sentinței civile nr.2495/10.11.2009, pronunțată de Judecătoria T.N., prin care se constată calitatea de proprietari ai acestora pe lucrările de construcție efectuate, nu este o sentință de natură să demonstreze că apelanții sunt constructorii



de bună-credință. Mai întâi de toate sentința nu s-a pronunțat în contradictoriu cu Mănăstirea A., proprietara de drept a terenului.

În al doilea rând, o hotărârea judecătorească poate constata calitatea de proprietar pe o casă sau pe un teren, deci ce are în vedere o acțiune în constatare formulată în temeiul dispozițiilor art.111 Cod procedură civilă, nu poate constata un drept de proprietate pe lucrări de construcție, dar mai ales legalitatea unor lucrări de construcție executate pe alt teren și fără autorizație de construcție. Pe bună dreptate instanța de fond nu a ținut seama de o asemenea sentință judecătorească pentru că ea nu poate produce efecte juridice față de Mănăstirea A., nefiind pronunțată în contradictoriu cu acesta.

În concluzie, sentința civilă pronunțată de Judecătoria R.V. este legală și temeinică și nu există niciun motiv de anulare a sentinței nr. 0749/18.11.2010. Instanța de fond admitând capătul de cerere privind demolarea construcției noi ridicate de soții M., în mod firesc a respins cererea de crearea unui drept de suprafață pentru această construcție, soluționând acest capăt de cerere având în vedere atât practica juridică creată în această materie, cât și doctrina, dar mai ales practica CEDO. În acest sens s-a invocat soluția dată de C.E.D.O., B. și P. contra României și din care reiese că dreptul de suprafață rezultă numai din lege, din prescripția achizitivă, din legat sau din acordul părților.

T.V., prin decizia civilă nr.244/A/29.11.2011, a admis apelul și a schimbat în parte sentința civilă nr.10749/18.11.2016, pronunțată de Judecătoria R.V. în dosarul nr. 1548/281/2014, în sensul admiterii acțiunii formulate de reclamantii M.F. și M.E., în contradictoriu cu pârâta Mănăstirea A., stabilindu-se în favoarea acestora un drept de suprafață asupra terenului de sub construcție și calea de acces la drum, pe perioada existenței construcției, fiind respinsă în totalitate cererea formulată de intimata-reclamantă Mănăstirea A. în dosarul nr.1673/321/2015 al Judecătoriei T.N. (fila 7 și 80 dosar), inclusiv cererea pentru plata daunelor interese.

A fost menținută în rest sentința apelată și a fost obligată intimata-pârâtă Mănăstirea A. la plata sumei de 6.000 lei cheltuieli de judecată către apelanții-reclamanți.

Pentru a pronunța această decizie, tribunalul a reținut următoarele:

Apelanții-reclamanți M.F. și M.E. au dobândit prin contractul de vânzare cumpărare nr.4364/7.09.2000, dreptul de proprietate asupra unei construcții și teren în suprafață de 787 m.p., intimata Mănăstirea A. devenind ulterior proprietara acestui teren, ca urmare a promovării unei acțiuni în constatare, finalizată prin sentința civilă nr.2478/11.10.2002 pronunțată de Judecătoria T.N. în dosarul nr.3256/2002. Această judecată nu s-a purtat în contradictoriu cu reclamantii Marin. Prin această sentință s-a constatat existența dreptului de proprietate al Mănăstirii A. asupra terenului în suprafață de 49 ha. situat în Comuna A., învecinată la nord, sud, est și vest cu pădurea statului administrată de Ocolul Silvic V., terenul reprezentând conform dispozitivului hotărârii, Vatra Mănăstirii A. și cuprinzând incinta propriu-zisă, terenul înconjurător cu casele maicilor și zona de protecție, sentința având caracter declarativ de drepturi.

Obiectul acțiunii de față promovată de reclamantii M. a fost lămurit prin decizia de casare nr.288/AC/02.10.2013, pronunțată de Tribunalul N., acesta constând în stabilire drept de suprafață,



în temeiul art.492 Cod civil, instanța de trimitere fiind obligată să se conformeze celor statuate, iar judecata să se desfășoare în acest cadru procesual.

În mod greșit instanța de fond a constatat că apelanții-reclamanți sunt constructori de rea-credință, ignorând și respingând în totalitate probele administrate de instanță în acest sens.

Astfel, pe de o parte, tribunalul a constatat că dreptul lor de suprafață asupra casei de locuit subzistă, întrucât construcția veche pe care au consolidat-o și cu privire la care au adus îmbunătățiri a fost edificată legal, astfel cum s-a constatat cu putere de lucru judecat prin Decizia Curții de Apel B, nr.376/23.04.2008. Pe de altă parte, prin sentința civilă nr.2495/10.11.2009 pronunțată de Judecătoria T.N. în dosarul nr.2367/321/2009 (fila 16-17 dosar apel), rămasă irevocabilă, s-a statuat că apelanții-reclamanți M.F. și M.E. sunt proprietarii îmbunătățirilor aduse la casa lor de locuit, respectiv: consolidare fundații, renovare pereți interiori și exteriori prin izolații termice, planșeu din lemn de rășinoase, materiala chereștea din rășinoase, învelitoare din tablă Lindab, tâmplărie exterioară cu geam termopan, racord electric.

Instanța de fond practic a ignorat aceste statuări irevocabile în favoarea apelanților-reclamanți, considerând fără temei că aceștia sunt constructori de rea-credință și având în vedere doar argumentele nejustificate în fapt și în drept aduse de către intimata Mănăstirea A.

Referitor la regimul juridic al dreptului de suprafață, Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut că dreptul de suprafață este un drept real pe care o persoană, proprietar asupra construcțiilor, a altor lucrări sau plantații, îl are pe suprafața de teren care aparține altei persoane, teren asupra căruia suprafațiarul capătă un drept de folosință.

Astfel definit, dreptul de suprafață are caracter imobiliar și perpetuu prin natura sa, existența acestuia fiind dependentă de caracterul definitiv al construcției, plantației sau lucrării ce grevează terenul pe care se afla construcția.

Suprafațiarul are un drept de dispoziție material asupra terenului care constă în posibilitatea de a dispune de substanța terenului numai în vederea folosirii construcției. Ca atare, dreptul de suprafață se referă la folosința terenului pe care se află construcția, având aceeași durată ca și existența construcției.

În speță, dreptul de suprafață invocat de apelanții-reclamanți M.F. și M.E. subzistă, întrucât construcția veche la care s-au adus îmbunătățiri de către aceștia a fost edificată legal, astfel cum s-a constatat cu putere de lucru judecat prin Decizia Curții de Apel B. nr.376/23.04.2008.

Prin această decizie, instanța de recurs a statuat irevocabil că ne aflăm în prezența unei situații clare de suprafață (filele 62-66 dosar), drept care subzistă în condițiile în care litigiul între cei doi proprietari vizează un imobil vechi, îmbunătățit cu lucrări de primă necesitate, lucrări efectuate într-o perioadă scurtă de timp (aspect care vine să întărească mai mult convingerea că nu poate fi vorba de ridicarea unei construcții noi, distinctă de cea veche), și nu unul nou, așa cum greșit susține intimata Mănăstirea A.

Din actele și lucrările dosarului rezultă că pe terenul în suprafață de 800 mp. există o casă edificată în anul 1925, casă la care apelanții au adus îmbunătățiri prin consolidare și renovare,



conform certificatului de urbanism nr.75/19.10.2006 și a autorizației nr.31 din 15.10.2013 emisă de Primăria Comunei A., județul N., ca urmare a recomandărilor Inspectoratului de Stat în Construcții al Județului N., așa cum rezultă din procesul verbal de control din data de 12.10.2013. În același act, deus la dosar la fila 6, se precizează în mod clar că la imobilul proprietatea apelanților-reclamanți s-au efectuat lucrări de consolidare, lucrări executate în perioada de valabilitate a autorizației nr.31/15.10.2013.

Prin sentința civilă nr.2495 din 10.11.2009 pronunțată de Judecătoria T.N. în dosarul nr.2367/321/2009 (fila 16-17 dosar apel), rămasă irevocabilă, s-a statuat că apelanții-reclamanți M.F. și M.E. sunt proprietarii îmbunătățirilor aduse la casa lor de locuit, conform contractului de vânzare cumpărare nr.4364/7.09.2000, respectiv: consolidare fundații, renovare pereți interiori și exteriori prin izolații termice, planșeu din lemn de rășinoase, asteriala cherestea din rășinoase, învelitoare din tablă Lindab, tâmplărie exterioară cu geam termopan, racord electric. Aceste elemente au fost reținute și în raportul de expertiză tehnică întocmit de expert tehnic judiciar Bododea.

S-a constatat astfel, că această construcție renovată este edificată în perimetrul inițial al vechiului amplasament, pe aceeași structură de rezistență din care s-au găsit elemente din vechea construcție, bârnele vechi fiind observate și la cercetarea la fața locului efectuată de instanță, fiind practic înlocuite elementele de construcție degradate, periculoase. Așa cum s-a constatat și prin raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul tehnic B., construcția fiind într-un grad mare de degradare, s-au realizat lucrări de consolidare conform Proiectului nr.5/2008 elaborat de S.C NHS P.N., la care s-au folosit și materiale lemnoase din construcția inițială.

În considerarea celor expuse, tribunalul nu a reținut susținerea intimetei-pârâte Mânăstirea A. în sensul că apelanții au edificat o nouă construcție ceea ce ar impune încetarea dreptului de suprafață, în condițiile în care lucrările au fost efectuate într-un timp foarte scurt, pe perioada de valabilitate a autorizației (în care nu era posibilă edificarea unui nou imobil).

Practica judiciară, în aplicarea dispozițiilor art. 494 Cod civil, a stabilit unele coordonate în ceea ce privește aprecierea relei credințe în fiecare cauză în mod concret, în funcție de împrejurările de fapt care caracterizează acțiunea pârâților. Astfel, în deciziile de îndrumare ale instanței supreme s-a arătat că la aprecierea relei credințe instanța nu trebuie să deducă reaua credință numai din faptul că cel care a edificat construcția, lucrarea sau plantația, nu avea titlu asupra terenului, ci trebuie să observe și dacă nu cumva acțiunea reclamantului nu îmbracă forma unui abuz de drept, introducerea acțiunii după efectuarea acestora.

În speță, tribunalul a apreciat că cererea intimetei-pârâte Mânăstirea A., în sensul demolării construcției proprietatea apelanților-reclamanți, constituie, într-adevăr, un abuz de drept, dat fiind faptul că cererea privind constatarea nulității autorizației nr.31/15.10.2013 emisă de Primăria Comunei A., județul N., a fost promovată la data de 19.11.2013, doar după consolidarea și renovarea construcției, finalizată la data de 16.11.2013, conform procesului verbal de recepție finală nr.17/16.11.2013.



Faptul că în cauză a existat o autorizație de construcție care a fost ulterior anulată (după efectuarea lucrărilor de îmbunătățire a construcției vechi), nu îndreptățește prin ea însăși, concluzia că la momentul edificării construcției a existat rea credință din partea constructorilor, cu atât mai mult cu cât în cauză s-a făcut dovada că intimata-pârâtă a solicitat anularea autorizației pentru construcția astfel renovată, nu la momentul efectuării lucrărilor, ci la o perioadă mai mare de la terminarea acestora.

Mai mult decât atât, instanța a reținut că în cauză autorizația de consolidare și renovare a construcției reglementează, eventual, raporturile între autorități și constructori vizând aspecte legate de siguranța imobilului construit, integrarea sa în planul urbanistic al localității, și nu raporturile între constructor și proprietarul terenului pe care se află amplasat imobilul.

Cum în cauză singurul temei pentru obligarea apelanților-reclamanți la demolarea construcției ar fi constatarea relei credințe la edificarea acesteia, instanța a constatat, față de toate considerentele anterioare, că nu poate fi reținută o astfel de condiție, câtă vreme aceștia nu au calitatea de simpli constructori, ei fiind chiar proprietari ai construcției în discuție.

Reținând cele ce preced, tribunalul a apreciat că nu suntem în ipoteza reglementată de art.494 Cod civil, ci în prezența unui drept de suprafață în favoarea apelanților, drept concretizat în dreptul de proprietate asupra construcției, unit cu dreptul de folosință asupra terenului aferent acesteia, realizarea construcției în modul expus (respectiv consolidarea și renovarea construcției vechi existente la data cumpărării de către apelanți) fiind de natură a răsturna prezumția dreptului proprietarului terenului asupra construcției de pe teren, posibilitate recunoscută de art.492 Cod civil, în partea sa finală.

Dreptul de suprafață constituie, în mod evident, o excepție de la regula prevăzută de art.488 Cod civil, potrivit căreia proprietatea asupra terenului cuprinde și proprietatea asupra tot ce se află pe suprafața lui, precum și de la principiul că proprietatea asupra lucrului principal se extinde și asupra a tot ce se unește, ca un accesoriu, cu acel lucru.

Ca atare, este fără îndoială că, față de situația de fapt expusă, reclamanții au dreptul la instituirea unui drept de suprafață, motiv pentru care a fost admisă această cerere, cu consecința respingerii cererii reconvenționale a intimitei-pârâte de a se dispune demolarea construcției casă de locuit, proprietatea apelanților-reclamanți.

Dacă s-ar dispune în sens contrar, respectiv dacă s-ar ajunge la situația în care apelanții-reclamanți ar pierde atât terenul, cât și construcția (dobândite în mod legal, cu titlu oneros, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.4364/7.09.2000), fără acordarea unei despăgubiri corespunzătoare, în mod cert s-ar ajunge la o restrângere nejustificată a dreptului de proprietate și s-ar încălca prevederile art.44 din Constituția României și ale art.1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului ratificată de România.

În consecință, tribunalul a admis apelul declarat de reclamanți și a schimbat în parte sentința civilă nr.10749/18.11.2016 pronunțată de Judecătoria R.V. în dosarul nr.1548/281/2014, în sensul că a admis acțiunea formulată de reclamanții M.F. și M.E., în contradictoriu cu pârâta Mănăstirea A. și



a stabilit în favoarea acestora un drept de suprafață asupra terenului de sub construcție și calea de acces la drum, pe perioada existenței construcției.

Instanța a respins în totalitate cererea formulată de intimata-reclamantă Mănăstirea A., în contradictoriu cu pârâții M.F. și M.E., în dosarul nr. 1673/321/2015 al Judecătorei T.N. (fila 7 și 80 dosar), inclusiv cererea pentru plata daunelor interese, menținând în rest sentința apelată.

În temeiul art.274 Cod procedură civilă, intimata-pârâtă a fost obligată la plata sumei de 6.000 lei cheltuieli de judecată către apelanții-reclamanți.

Împotriva acestei decizii a formulat recurs, în termen legal, pârâta Mănăstirea A. criticând-o pentru nelegalitate sub motivele de recurs prev. de art.304 pct.4, 9, 6 și 7 Cod procedură civilă arătând următoarele:

- tribunalul nu a analizat și nu s-a pronunțat pe excepția autorității de lucru judecat ridicată de apelanți;
- instanța a depășit atribuțiile puterii judecătorești, încălcând efectele puterii de lucru judecat a sentinței civile nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei Brașov;
- prin decizia recurată s-au încălcat disp. art.261 pct.5 Cod procedură civilă, nefiind arătate motivele de fapt și de drept ce au format convingerea instanței, nemotivarea hotărârii constituind și o încălcare a art.6 din Convenție, nefiind indicate dispozițiile legale aplicate de instanță în soluționarea raportului juridic dedus judecării;
- instanța de apel a ignorat cerințele legale pentru instituirea dreptului de suprafață, față de calificarea juridică a obiectului acțiunii din „uzucapiune” în „stabilirea unui drept de suprafață”.

În dezvoltarea motivelor de recurs pârâta a mai arătat, în esență, următoarele:

- instanța de apel a ignorat în mod vădit sentința civilă nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei Brașov, rămasă irevocabilă prin respingerea recursului, pronunțată în contradictoriu cu apelanții, prin care s-a statuat dreptul de proprietate al Mănăstirii A. asupra terenului în litigiu;
- prin decizia nr.376/2008 a Curții de Apel B., de care s-a prevalat instanța de apel în argumentarea soluției, nu s-a stabilit irevocabil că este vorba de o situație clară de suprafață, în condițiile în care obiectul acelei cauze era obligația de a face;
- instanța de apel nu doar că a ignorat sentința civilă nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei B., rămasă irevocabilă, ci și a contrazis-o, argumentând că dacă s-ar ajunge ca apelanții să piardă atât terenul cât și construcția, aceasta ar reprezenta o restrângere a dreptului de proprietate;
- prin ignorarea sentinței civile nr.9254/15.11.2005 a Judecătorei B. s-a legitimat reaua credință a apelanților în edificarea noii construcții, deși de la momentul pronunțării sentinței susmenționate, apelanții cunoșteau viciul titlului lor;
- instanța de apel a instituit și servitutea de trecere, fără a motiva această soluție, deși nu a fost investită cu un astfel de capăt de cerere;
- decizia tribunalului nu cuprinde motivele pe care se sprijină și nu analizează apărările pârâtei privind condițiile legale pentru instituirea dreptului de suprafață, soluția recurată fiind contrară oricărei jurisprudențe în materia instituirii dreptului de suprafață, aducând atingere dreptului la



un proces echitabil și dreptului de proprietate al pârâtei, în cauză nesubzistând nici unul dintre temeiurile nașterii acestui drept;

- prin edificarea de către apelanți a unei noi construcții, după demolarea celei vechi cumpărate, aceștia au urmărit și au obținut, prin decizia recurată, deposedarea pârâtei de un atribut esențial al dreptului de proprietate, fiind încălcate astfel și prevederile art.1 din Protocolul nr.1 C.E.D.O., decizia tribunalului fiind contrară jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului;
- în mod greșit, instanța de apel a reținut că, un act constatat nul prin hotărâre judecătorească, sentința civilă nr.33/CA/2008 a Tribunalului N., respectiv autorizația de construcție, este totuși apt să consacre buna credință a constructorilor, deși nulitatea are efecte retroactive;
- tribunalul a ignorat decizia civilă nr.112/RC/2013 a Tribunalului N., prin care s-a permis apelanților accesul la locuință, dar nu li s-a permis să construiască sau să facă lucrări de întreținere până la pronunțarea unei hotărâri referitoare la suprafață;
- în plus, prin sentința civilă nr.2082/2013 pronunțată de Judecătoria T.N., rămasă irevocabilă, s-a dispus sistarea construcției începută de apelanți și cu toate acestea, apelanții au continuat edificarea construcției.

În consecință, s-a solicitat admiterea recursului și modificarea deciziei recurate în sensul respingerii apelului și menținerii sentinței instanței de fond.

În recurs, intimații-reclamanți au ridicat, la termenul de judecată din 28.03.2012, excepția inadmisibilității recursului, raportat la disp. art.2821 Cod procedură civilă, arătând, în esență, că, față de principiul legalității căilor de atac și față de valoarea acțiunii patrimoniale având ca obiect stabilirea unui drept de suprafață, hotărârea tribunalului, pronunțată chiar și într-o compunere greșită, este pronunțată în recurs, fiind irevocabilă.

Față de aceste considerente, s-a solicitat, potrivit disp. art.2821 al.1 rap. la art.299 și 312 Cod procedură civilă, respingerea recursului ca inadmisibil.

În subsidiar, pentru situația respingerii excepției inadmisibilității recursului, s-a solicitat respingerea recursului ca nefondat cu motivarea că decizia recurată este legală și temeinică având în vedere că dreptul de suprafață invocat de reclamanți subzistă, întrucât construcția veche la care au adus îmbunătățiri a fost edificată legal, potrivit deciziei nr.376/2008 a Curții de Apel B.

Pârâta a solicitat respingerea excepției invocate ca nefondată, având în vedere că hotărârea tribunalului, pronunțată în apel, potrivit obiectului celor două acțiuni conexe și valorii patrimoniale a acestora, este supusă recursului.

S-a mai arătat că, în situația admiterii excepției, soluția ar fi trimiterea cauzei la tribunal pentru judecarea recursului.

Prin încheierea din 28.03.2017, Curtea a unit excepția invocată cu calea de atac formulată.

Cerinte:



1. Analizați susținerile partilor, atât din vedere al dreptului procesual, cât și al material, utilizând prevederile referitoare la instituțiile juridice potrivit normelor tranzitorii temporale de drept, pentru Vechiul cod Civil
2. Analizați susținerile părților utilizând prevederile referitoare la motivele de casare din Noul Cod de procedură Civilă.
3. Dați soluția și motivați.
4. Care ar fi fost soluția în recurs dacă întreg litigiul ar fi fost supus prevederilor Codului civil 2011 și, respectiv, Codului de Procedura Civilă 2013?

SPETĂ 3 DREPT CIVIL

În fapt, la data de 27.01.2012, prin reclamanta D2000 SRL a chemat în judecată pe pârâta VWV SRL pentru ca, prin hotărârea pe care o va pronunța:

1. a se constata că aceasta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafața de 2.600 mp identificat în TP nr.7183/1994 tarlăua 62/3 _____ în CF xxxxx N..... cu nr.cad.xxxxx și în CF xxxxx N..... sub A+2 cu nr.cad. xxxxx;
2. a se dispune *rectificarea* CF nr.xxxxx N..... cu nr.cad.xxxxx în suprafață de 1300 m, înscrisă în favoarea pârâtei S.C. "A__ B__ IMPEX" S.R.L., în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâtei și înscrierii dreptului de proprietate al reclamantei;
3. a se dispune *rezoluțiunea parțială a contractului de vânzare-cumpărare* autentificat de BNP B__ E__ F__ sub nr.4245/1998 având ca obiect imobilul teren în suprafață de 2.600 mp identificat în TP nr.7183/1994 tarlăua 62/3 _____ ce privește suprafața de 1300 mp vândută numiților ANI C__ și soția ANI G__ G__ și obligarea pârâtei _____ SRL la *plata unei despăgubiri* în valoare de 13.000 EURO în lei la cursul BNR din ziua plății.

Cererea de chemare în judecată se bazează pe următoarele motive: În ceea ce privește petitul 1: reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafață de 2.600 mp identificat mai sus prin cumpărare de la pârâtă în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat de BNP B__ E__ F__ sub nr.4245/1998; întrucât la data încheierii contractului nu erau efectuate formalitățile cadastrale, de înscriere în cartea funciara a dreptului paratei, practic terenul nefiind înscris în cartea funciara, nu a fost operat în CF acest contract, care, însă la data încheierii îndeplinea condițiile de fond și de formă pentru transmiterea dreptului de proprietate, fiind încheiat sub imperiul Legii nr.7/196 potrivit căreia înscrierea în cartea funciara avea efect de opozabilitate față de terți a transmisiunii, iar nu efect constitutiv de drepturi.



În ceea ce privește capetele de cerere 2 și 3: după ce reclamanta a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului, drept care nu se mai afla în patrimoniul paratei, parata, profitând de împrejurarea că nu a fost operat contractul de vânzare în cartea funciara, a dezmembrat imobilul în două parcele distincte asupra cărora și-a înscris dreptul de proprietate în baza actelor inițiale prin care a dobândit acest teren, fără a avea în vedere și contractul de vânzare încheiat cu reclamanta recurentă, cu titlu de donație în baza contractului de donație încheiat în anul 1996, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare; dezmembrarea a avut ca scop vânzarea unei părți din imobilul cumpărat de reclamantă către numiții Ani C. _____ și Ani Gerogeta G. _____; în aceste împrejurări, considerând că achizitorii Ani sunt terți dobânditori cu titlu oneros și de bună credință (având în vedere că s-au bazat pe cuprinsul cărții funciare în care figura parata ca și proprietara), reclamanta a solicitat rezoluțiunea în parte a contractului de vânzare-cumpărare deoarece parata nu mai putea să-și îndeplinească obligațiile vizând înscrierea dreptului de proprietate în CF în favoarea reclamantei în ceea ce privește partea din imobilul teren vândută celor doi terți și având în vedere imposibilitatea executării integrale a obligațiilor contractuale de către parata și petitul de rezoluțiune formulat, în mod logic și-a solicitat și plata despăgubirilor rezultate din această faptă prejudiciabilă.

Pârâta a ridicat excepția prescripției dreptului material la acțiune și pe fond a solicitat respingerea cererii. Cât privește excepția prescripției dreptului la acțiune, mai presus de modul cum reclamantul a înțeles să formuleze petitele pârâta apreciază ca este în prezenta unei acțiuni personale imobiliare prescriptibile în termenul general de 3 ani, de la data încheierii contractului-08.12.1998. Cu atât mai mult această dată constituie punctul de început al termenului de prescripție, deoarece imobilul teren nu a fost predat în posesia reclamantului. Astfel, sub aspectul realizării fizice efectul principal al vânzării este predarea materială a lucrului vândut pentru că dobânditorul să se bucure de acesta. Cum imobilul nu a fost predat în posesia reclamantei, termenul prescripției extinctive de 3 ani începe să curgă de la data încheierii contractului

Demersul juridic a fost promovat *consecutiv soluționării irevocabile a dos. civ. nr. XXXXXXXXXXXXX al Judecătoriei N...* prin decizia civilă nr. 17/R/19.01.2012 a Tribunalului Bistrița-Năsăud care, după invocarea din oficiu a excepției prescripției dreptului material la *acțiunea în prestație tabulară promovată* de reclamantă și, ca o consecință a incidentului, a excepției lipsei interesului acesteia în ceea ce privește *anularea contractului de vânzare cumpărare* autentificat sub nr. 1609/2008 încheiat între pârâta _____ SRL Bistrița și pârâții Ani C. _____ și Ani G. _____, modificând sentința dată de judecătorie, a statuat că actul notarial încheiate între cele două societăți în anul 1998 nu a transmis proprietatea de la vânzător la cumpărător, din punct de vedere formal, putând fi unul autentic, dar care nu îndeplinește condițiile aceluia necesar pentru întabulare; contractul obiect al cererii principale nefiind unul perfect, perfectarea reprezentând tocmai scopul demersului judiciar, creează între părți doar raporturi obligaționale, relative, de a face, adică de a preda înscrisurile necesare pentru întabulare (art.22 și 24 din decret), aspect ce imprimă acțiunii reclamantului caracterul unei



cereri personale, prescriptibile în termen de 3 ani, ce începe să curgă din momentul încheierii contractului (art.7 din decret), termen mult depășit prin raportare la data intentării acelei acțiuni, 5.02.2009, regimul juridic al excepției fiind abordat prin prisma caracterului ei de excepție de fond, dirimantă și absolută ce poate fi invocată și de instanță din oficiu, în orice fază a procesului, chiar direct în apel sau recurs; în lipsa unui drept de proprietate dobândit definitiv de către reclamantă, pârâta nu mai justifică un interes legitim, protejat de lege, direct și personal în solicitarea constatării nulității absolute a contractului încheiat de S.C."A_ B__ Impex" S.R.L. Bistrița cu pârâții Ani C_____ și Ani G_____ G_____, pentru motivele vânzării de către un neproprietar.

În cauza pendinte, noua acțiune promovată a fost inițial respinsă prin sentința civilă nr. 9538/2012 pentru existența autorității de lucru judecat a deciziei civile înainte menționate, soluție reformată prin decizia civilă nr. 252/R/2013 care, statuând contrariul raportat la dreptul invocat și cauza juridică diferite ce concretizează o acțiune civilă distinctă de cea anterioară, a trimis-o spre rejudecare. Dezlegările obligatorii ale deciziei de casare vizează noul cadru procesual, diferit de primul : cu privire la primul petit s-a observat că reclamantul a înțeles să investească instanța cu o acțiune în constatarea dobândirii dreptului său de proprietate, fundamentându-și demersul pe existența în patrimoniul său, afirmată, a unui drept real, pe când în dosarul precedent acțiunea promovată a fost una în prestație tabulară, de valorificare a unui drept de creanță izvorât dintr-un antecontract de vânzare-cumpărare; în ceea ce privește cel de-al doilea capăt de cerere diferența de cauză juridică este și mai evidentă - dacă în primul dosar instanța a fost investită cu cererea vânzătorului de rezoluțiunea a antecontractului de vânzare-cumpărare pentru neexecutarea obligației de plată a prețului și caracterul derizoriu al acestuia, în dosarul de față cumpărătorul a solicitat desființarea aceluiasi contract pentru imposibilitatea executării obligației de transfer al dreptului de proprietate a porțiunii de 1300 mp din același teren, vândut ulterior de către pârâta _____ SRL către numiții Ani C_____ și Ani G_____ G_____, precum și obligarea pârâtei la plata unor despăgubiri.

În al doilea ciclu procesual ,prin sentința civilă nr..... pronunțată de Judecătoria N..... în dosarul nr.XXXXXXXXXXXXXX s-a respins excepția prescripției dreptului material la acțiune invocată de pârâta prin acțiune și s-a respins, ca neîntemeiată, acțiunea civilă formulată de reclamanta _____, în contradictoriu cu pârâta _____ SRL.

Pentru a pronunța această hotărâre, judecătoria a reținut următoarele:

În ceea ce privește excepția prescripției dreptului material la acțiune, invocată de pârâta _____ SRL, instanța de fond a respins-o ca neîntemeiată potrivit argumentelor ce se vor expune în continuare:

Reclamanta D2000 SRL a înțeles să investească instanța cu o acțiune civilă complexă, al cărui obiect principal este petitul de rectificarea de carte funciară, în funcție de care a solicitat rezoluțiunea parțială



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

a actului intitulat „contract de vânzare-cumpărare” autentificat de BNP B__ E____ F____ sub nr. 4245/1998, având ca obiect imobilul teren în suprafață de 2600 mp, identificat în TP nr. 7183/1994, tarlăua 62/3, _____ ce privește suprafața de 1300 mp vândută numiților Ani C____ și Ani G____ G____ și obligarea pârâtei _____ SRL la plata unei despăgubiri în valoare de 13.000 EURO în lei la cursul BNR din ziua plății. Primul petit de constatare a dobândirii dreptului de proprietate sub aspectul calificării acțiunii, din cele trei cereri formulate reținându-se că reclamanta nu este de acord cu înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea pârâtei pentru suprafața de 1300 mp. În acest sens, trebuie menționat că celelalte petite privesc constatarea dobândirii dreptului de proprietate de către reclamantă asupra întregii suprafețe de 2600 mp și solicitarea de rectificare a înscrierii dreptului de proprietate doar asupra suprafeței de 1300 mp din CF xxxxx N.... cu nr. cadastral xxxxx în suprafață de 1300 mp , în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâtei și înscrierii dreptului de proprietate al reclamantei asupra acestui teren. Practic cel de-al doilea petit include două cereri una de rectificare de carte funciară și una de înscriere a dreptului de proprietate în favoarea sa. În contextul calificării prezentei acțiuni ca fiind o acțiune în rectificare, în doctrină și jurisprudență s-a statuat că este acea acțiune prin care se cere îndreptarea sau suprimarea unei înscrieri necorespunzătoare realității făcută în cartea funciară, pentru a pune de acord starea tabulară cu situația juridică reală a unui imobil, având un caracter subsidiar. În acest sens, acțiunea în rectificare este grefată pe o acțiune de fond – acțiune în nulitate sau anularea actului, în simulație, în rezoluțiune etc. Având în vedere data înregistrării prezentei acțiuni, 27.01.2012, și temeiul de drept invocat de reclamantă în motivarea acesteia, respectiv art. **907** din **Noul Cod civil**, instanța de fond a avut în vedere în speță dispozițiile textului de lege citat, ca fiind aplicabile cauzei și care prevăd că rectificarea se poate cere când o înscriere făcută în cartea funciară nu corespunde cu situația juridică reală, prin rectificare înțelegându-se radierea, îndreptarea sau corectarea oricărei înscrieri inexacte efectuate în cartea funciară, iar situația juridică reală trebuie să rezulte dintr-o recunoaștere făcută de titularul înscrierii a cărei rectificare se solicită, prin declarație dată în formă autentică notarială, ori dintr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată împotriva acestuia, prin care s-a admis acțiunea de fond. Acțiunea de fond poate fi, orice acțiune întemeiată pe o cauză de ineficacitate a actului juridic. Din motivarea în fapt a acțiunii, s-a reținut că s-a solicitat rectificarea de carte funciară doar pentru suprafața de 1300 mp din cei 2600 mp ce fac obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4245/1998, susținându-se că titlul în baza căruia s-a făcut înscrierea nu mai este valabil, în drept acest motiv subscriindu-se articolului **908** pct.1 din **Noul Cod civil**. Potrivit art. **908** alin.4 din **Noul Cod civil** „Acțiunea în rectificare poate fi introdusă concomitent sau separat, după ce a fost admisă acțiunea de fond, când este cazul. Ea poate fi formulată atât împotriva dobânditorului nemijlocit, cât și împotriva terților dobânditori, cu titlu oneros sau cu titlu gratuit, în condițiile prevăzute la art. 909”, astfel că instanța reține că în speță acțiunea a fost introdusă împotriva terțului dobânditor al dreptului de proprietate, cu titlu de donație , adică pârâta _____ SRL la care _____ i-a transmis dreptul de proprietate cu acest titlu și care la rândul ei l-a primit cu același titlu de la dobânditorul nemijlocit și anume S__ V__ -D__,



acesta din urmă dobândind terenul de 2600 mp cu titlu de reconstituire și partaj. În acest context, conform art. **909** alin.2 coroborat cu disp. art. **908** alin.4 ambele din **Noul Cod civil**, instanța de fond a reținut că, deși reclamanta a formulat o acțiune de rectificare de carte funciară nu a înțeles să introducă și o acțiune de fond odată cu prezenta cerere de rectificare, deoarece în mod cu totul de neînțeles, față de logica juridică ce se impunea în privința modalității de întocmire a actului de sesizare a instanței, reclamanta a înțeles să solicite rectificarea înscrierii dreptului de proprietate al pârâtei _____ SRL de la nr. cadastral xxxxx ce a avut la bază actul de parcelare de teren autentic nr.1608/2008 al BNP D___ M___ și nu contractul de vânzare-cumpărare a cărui rezoluțiune se cere, pentru a fi aceasta acțiunea de fond necesară în vederea rectificării așa cum se stabilește în textul de lege mai sus citat. În această situație sunt incidente disp. art. **909** alin.2 din **NCC** care prevăd că prezenta acțiune de rectificare este imprescriptibilă față de terța persoană care a dobândit cu bună-credință, respectiv pârâta, care a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 2600 mp prin donație, așa încât, prezenta acțiune în rectificare, sub rezerva prescripției dreptului la acțiunea de fond, dacă s-ar fi formulat concomitent cu cererea de rectificare, în acest dosar s-ar fi putut introduce în termen de 5 ani, care este un termen de decădere, socotit de la înregistrarea cererii lor de înscriere. Această dată, în speță apreciază că este cea de la care reclamanta a aflat despre înscrierea făcută în favoarea pârâtei _____ SRL la cele două nr. cadastrale xxxxx și xxxxx conform actului de parcelare de teren, mai precis la data la care a formulat cererea de notare în cartea funciară a acțiunii din Dos. nr. XXXXXXXXXXXXX, adică 05.02.2009, așa cum reiese din coala de carte funciară atașată la dosar, așadar reclamanta a formulat prezenta acțiune de rectificare în termenul prevăzut de lege, putând să o introducă până la data de 05.02.2014, când s-ar fi împlinit cei 5 ani.

Pe fondul cererii de rectificare de carte funciară, instanța de fond a reținut că actul de parcelare autenticat sub nr. 1608/2008 de BNP D___ M___, pe baza căruia s-a efectuat lotizarea terenului și s-a înscris dreptul de proprietate în favoarea pârâtei _____ SRL la numărul cadastral xxxxx nu a fost atacat de către reclamantă în instanță, astfel că se prezumă că este valabil întocmit, pârâta fiind de altfel proprietara întregii suprafețe de 2600 mp, ulterior lotizate, dreptul său de proprietate fiind dobândit cu titlu de donație de la _____ Bistrița, potrivit actului autentic nr. 4115/1997 întocmit de BNP B___ E___ F___.

S-a apreciat astfel faptul că era necesar a se face înscrierea față de acest dobânditor ca mai apoi reclamanta, în mod subsecvent să-și poată valorifica dreptul de proprietate dobândit de la pârâta cu titlu de cumpărare, conform contractului autenticat de BNP B___ E___ F___ sub nr. 4245/1998, pentru că doar în acest mod cumpărătoarea și-ar fi putut înscrie dreptul de proprietate, observând că în urma întocmirii actului de parcelare, suprafața de 2600 mp, din care fac parte cei 1300 mp pentru care se solicită rectificarea, s-a înscris la nr. cadastral xxxxx tot în favoarea pârâtei _____ SRL și nu a altei persoane. Astfel, dacă s-ar admite o astfel de cerere și s-ar dispune



radierea dreptului de proprietate al pârâtei de la nr. cadastral xxxxx pentru suprafața de 1300 mp, nu ar fi posibil ca reclamanta să își poată înscrie dreptul de proprietate dobândit prin cumpărare, aceasta având calitatea de dobânditor subsecvent pârâtei. Oricum, în speță, raportat la modul de formulare a cererii de rectificare, în sensul radierii înscrierii efectuată potrivit Încheierii de CF xxxxx/2008 din 27.06.2008, în favoarea pârâtei și înscrierii reclamantei în locul acesteia, instanța de fond a constatat că nu sunt întrunite nici una dintre situațiile de rectificare prevăzute de art. **908** pct.1,2,3 sau 4 din **Noul Cod Civil**, motiv pentru care a respins ca neîntemeiată această cerere.

În privința *primului petit de constatare a dobândirii dreptului de proprietate de către reclamantă asupra imobilului teren în suprafață de 2600 mp, deși nu se indică la acest petit cu ce titlu a fost dobândit*, instanța de fond a reținut din motivarea în fapt a cererii că este vorba de contractul autenticat sub nr. 4245/1998 de BNP B___ E_____ F_____, cerere care a făcut obiectul Dos. nr. XXXXXXXXXXXX al Judecătorei Bistrița, în care s-a pronunțat sentința civilă nr. 5123/2011 modificată în parte prin Decizia civilă nr. 17/R/2012 pronunțată de Tribunalul Bistrița-Năsăud – secția I-a civilă. Astfel, trebuie precizat că s-a stabilit cu putere de lucru judecat în această decizie că actul autentic mai sus menționat are valoarea juridică a unui antecontract de vânzare-cumpărare, întrucât la data întocmirii lui nu era înscris dreptul de proprietate în favoarea vânzătorului asupra terenului de 2600 mp, iar speța dată se rezuma la analizarea naturii juridice a contractului încheiat între părți și efectele juridice ale acestuia. Din aceasta perspectivă, se impune a se sublinia că, contractul invocat de către reclamanta s-a încheiat sub imperiul Decretului Lege 115/1938 și analizându-se acest înscris se poate considera că în cadrul punctului 5 s-a precizat în mod expres "subsemnatele părți contractante declarăm ca ni s-au adus la cunoștință dispozițiile Decretului Lege nr. 115/1938 cu privire la caracterul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară iar prezentul contract se va putea înscrie în noile evidențe de publicitate imobiliara doar după întocmirea noilor foi cadastrale". Față de aceste împrejurări, instanța de recurs a arătat în decizia civilă sus menționată că înscrisul încheiat între părți autenticat sub nr. 4245/1998 este un antecontract de vânzare cumpărare. În privința naturii juridice a înscrisului încheiat între părți și ale efectelor acestuia s-a pronunțat și Tribunalul Bistrița-Năsăud în mod definitiv și irevocabil prin Decizia Civila nr. 17/R/2012 pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXX și a statuat că „acest contract într-adevăr nu a transmis proprietatea de la vânzător la cumpărător” (pag.8). În cuprinsul aceluiași considerente Tribunalul a conchis "contractul obiect al cererii principale nefiind unul perfect, creează între părți doar raporturi obligaționale relative, de a face, adică de a preda înscrisurile necesare pentru intabulare”.

În fine, raportat la modul în care reclamantul a înțeles să formuleze cererea, acțiunea de obligare a pârâtei să-i predea înscrisurile necesare pentru intabulare, perfectarea avea ca temei de drept disp. art. 22 și 24 din D – L 115/1938, aspect ce imprimă caracterul de acțiune prescriptibilă în termen de



3 ani, iar prin introducerea acțiunii din Dos. nr. XXXXXXXXXXXX aceasta nu a întrerupt prescripția începută la data de 8 decembrie 1998, data încheierii contractului nr. 4245/1998 și în final s-a admis excepția prescrierii dreptului material la acțiune referitor la valorificarea acestui contract de vânzare-cumpărare. Astfel, reclamanta nu a putut să-și valorifice dreptul său de creanță și nefiind admisă acțiunea pârâta nu a putut fi obligată să-i dea reclamantei un act apt de intabulare. Totodată, merită reliefat faptul că în practica judiciară s-a apreciat în mod constant ca, pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra unui imobil este necesar ca acordul de voința al părților să îmbrace forma autentică *ad validitatem*, iar în regimul de publicitate imobiliara de carte funciara este necesară și înscrierea dreptului în CF. Astfel actul juridic încheiat între părți, respectiv contractul autenticat nr. 4245/1998 nu este unul translativ de proprietate, ci conține doar consimțământul promitentului vânzător, adică al pârâtei de a transmite dreptul de proprietate în viitor sub formele și în condițiile cerute de lege. Cu atât mai mult actul invocat nu a transmis dreptul de proprietate în favoarea reclamantei, cu cât sub aspectul realizării fizice imobilul nu a fost predat material în posesia dobânditorului. Astfel, chiar dacă s-ar accepta ideea că, promitentul-cumpărător a achitat prețul, acesta nu a intrat în posesia terenului și nu l-a stăpânit în fapt, motiv pentru care nu poate fi considerat proprietar, el fiind doar titularul unui drept de creanță și nu a unui drept real imprescriptibil și opozabil *erga omnes*.

Pe de alta parte, un antecontract având ca obiect obligație de a face nu poate fi perfectat în cadrul unei acțiuni în constatare, care, așa cum o arată și denumirea nu poate crea o situație juridică nouă, ci numai să constate existența sau inexistența unui drept, și chiar și aceasta numai în condiția imposibilității exercitării unei acțiuni în realizarea dreptului.

Pe de alta parte, așa cum s-a statuat în practica europeană, unul din elementele fundamentale a supremației dreptului este principiul securității raporturilor juridice care urmăresc, printre altele, ca o soluție definitivă pronunțată de o instanță _____ nu mai poată fi pusă în discuție. De asemenea, în mai multe cauze s-a considerat că, contestarea unei soluții adoptate într-un litigiu printr-o hotărâre judecătorească definitivă în cadrul unei alte proceduri judiciare poate aduce atingere art. 6 din Convenție în măsura în care poate să facă iluzoriu principiul securității juridice. Așa cum s-a arătat, între părți s-a derulat acțiunea obiect al dosarului nr. XXXXXXXXXXXX soluționat definitiv prin constatarea prescripției dreptului material la acțiunea formulată de reclamanta, iar în prezenta acțiune reclamanta urmărește în principal același scop, respectiv valorificarea aceluiași pretins contract de vânzare-cumpărare. Prin urmare, dacă s-ar statua în această cauză diferit față de Decizia nr. 17/R/2012 a tribunalului Bistrița-Năsăud, ar însemna să se încalce principiul puterii de lucru judecat, care este diferită de autoritatea de lucru judecat.

Față de considerentele expuse mai sus, s-a respins ca neîntemeiat și petitul de constatare a dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 2600 mp de către reclamantă.



În ceea ce privește *cererea de rezoluțiune parțială a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4245/1998*, care se contrazice cu scopul final urmărit prin formularea primului petit de constatare a dobândirii dreptului de proprietate de către reclamanta în baza aceluiași contract asupra întregii suprafețe de teren de 2600, instanța de fond a respins-o ca neîntemeiată potrivit următoarelor considerente:

Rezoluțiunea parțială a contractului de vânzare-cumpărare nu se cere pentru terenul de 1300 mp de la nr. cadastral xxxxx pentru care s-a solicitat rectificarea înscrierii în cartea funciară în favoarea pârâtei, ci a suprafeței de 1300 mp pentru care s-a transmis dreptul de proprietate către Ani C_____ și Ani G_____, de la nr. cadastral xxxxx, deci nu vizează valabilitatea înscrierii dreptului de proprietate în favoarea pârâtei cu titlu de donație și parcelare asupra acestui teren, motiv pentru care se constată că pârâta și-a înscris în mod valabil dreptul de proprietate urmare actului de parcelare autentificat sub nr. 1608/2008 încheiat de BNP B__ E_____ F_____ respectiv a parcelei cu nr. cadastral xxxxx în CF xxxxx Bistrița, la data de 27.06.2008, ca apoi să se încheie contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1609/2008 de BNP B__ E_____ F_____.

Pe de altă parte, din considerentele deciziei nr. 17/R/2012 pronunțată de Tribunalul Bistrița-Năsăud în Dos. nr. XXXXXXXXXXXX instanța de fond a reținut că s-a statuat cu putere de lucru judecat (la pagina 10 din decizie) faptul că „pârâta societate comercială a fost și a rămas proprietar și putea liber să dispună de bun”, fiind practic de neînțeles de ce reclamanta solicită mai întâi în prezentul dosar să se constate că a dobândit dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe de teren de 2600 mp ca mai apoi să ceară rezoluțiunea parțială a antecontractului în baza căruia consideră că i s-a transmis dreptul de proprietate, iar capătul accesoriu acestui petit privitor la obligarea pârâtei la plata sumei de xxxxx Euro cu titlu de despăgubiri nu a fost dovedită prin nici un mijloc de probă, urmând a fi respins ca atare.

Raportat la considerentele expuse mai sus, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă așa cum a fost formulată, urmare respingerii excepției prescripției dreptului material la acțiune, invocată de pârâtă prin întâmpinare.

Împotriva sentinței expuse a declarat recurs, în termen legal, reclamanta D2000, solicitând admiterea acestuia și, în urma rejudecării cauzei pe fond, modificarea sentinței recurate în sensul admiterii cererii de chemare în judecată astfel cum a fost formulată, pentru următoarele motive:

Sentința atacată este netemeinică și nelegală.

Prin contractul de vânzare-cumpărare în discuție s-a transmis dreptul de proprietate, înscrierea în CF având doar efect de opozabilitate față de terți, iar nu efect constitutiv de drepturi. Dacă doar prin înscriere în CF s-ar fi putut transmite dreptul de proprietate, atunci și înscrierea paratei este nula



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

deoarece contractul de donație a fost încheiat cu un proprietar netabular - deci ar avea doar calitatea de promisiune de a dona, iar nu efect translativ al dreptului de proprietate. Reclamanta recurentă nu avea interesul sa solicite anularea unui act (contract de donație) in baza căruia parata a dobândit dreptul de proprietate anterior perfectării vânzării cu reclamanta. Acest contract a fost valabil si prin acest contract si actele anterioare (partaj, titlu eliberat in baza [Legii 18/1991](#)) parata și-a justificat calitatea de proprietar in momentul încheierii contractului de vanzare-cumparare cu reclamanta.

Problema consta in faptul ca, la data formulării cererii de înscriere in cf si la data efectuării înscrierii, parata nu mai avea calitatea de proprietar, pe care o pierduse in momentul incheierii contractului de vanzare-cumparare cu reclamanta recurentă. Prin urmare, cererea de inscriere a acesteia si înscrierea insasi nu sunt valabile și se impune a fi rectificată aceasta inscriere eronata. Insa, nu se pune problema nevalabilitatii contractului de donație.

Instanța de fond nu a arătat care este motivul pentru care nu se poate dispune sau este neîntemeiata cererea de rezolutive parțială contractului de vanzare-cumparare. Aceasta cerere a fost respinsa pe motiv ca nu s-a solicitat rezolutivea contractului in ceea ce privește partea din imobil înscrisa pe numele paratei, ci partea din imobil înscrisa pe numele numiților Ani C_____ si Ani G_____. Nu s-a inteles care este motivul pentru care nu se poate solicita rezolutivea contractului in ceea ce privește suprafața de teren care a făcut obiectul contractului dintre recurenta si parata si care, ulterior încheierii acestui contract, a fost vânduta de parata numiților Ani C_____ si Ani G_____. Este in mod evident neîntemeiata soluția instanței si nemotivata in mod real.

Mai arată ca nu a fost contestata valoarea pretențiilor solicitate, respectiv valoarea părții din imobil care a fost transmisa numiților Ani C_____ si Ani G_____ si pentru care recurenta nu mai poate solicita intabularea. Oricum, daca ar fi apreciat ca nedovedita aceasta valoare, instanța ar fi trebuit sa admită in parte acest petit deoarece valoarea la care a fost vânduta aceasta suprafața rezulta din contractul de vanzare-cumparare încheiat intre parata si numiții Ani C_____ si Ani G_____.

In drept, art.3041, art.312 C.pr.civila.

Pârâta intimată A_ B_ IMPEX S.R.L., legal citată, nu și-a trimis reprezentant legal în instanță, însă a formulat note de ședință prin care s-a invocat faptul ca nu i s-au comunicat motivele de recurs, fiind astfel in imposibilitate de a formula concluzii fata de recursul promovat.

Necomunicarea de către instanța a motivelor de recurs este explicabila, deoarece recurenta nu a inteles sa achite taxa de timbru decât la termenul din data de 11.12.2014, termen la care fara a se observa cererea formulata de subscria pentru comunicarea motivelor de recurs, cauza a rămas in pronunțare, iar pronunțarea s-a amânat pentru data de 18.12.2014. Astfel, solicită redeschiderea dezbaterile si sa i se comunice o copie a motivelor de recurs formulate de reclamanta.



Solicită instanței să procedeze la verificarea modului în care s-a efectuat plata taxei de timbru. În acest context, potrivit dispozițiilor art. 40 alin.1 din OUG nr. 80/2013 «taxele judiciare de timbru se plătesc în cazul persoanelor juridice în contul unității administrativ-teritoriale în care își are sediul social». Reclamanta are sediul social în loc. B____ și, ca atare, taxa judiciară de timbru trebuia achitată în contul de venituri a bugetului local a Orașului B____. În situația în care nu s-a respectat această dispoziție legală, solicită anularea ca netimbrat a recursului promovat.

Deoarece nu cunoaște motivele de recurs, care așa cum a arătat nu le-au fost comunicate, pârâta arată că este nevoită să susțină notele de ședință depuse pentru termenul din 07.05.2014, după încheierea dezbaterilor. În acest sens, apreciază ca acțiunea promovată de reclamanta este prescrisă, deoarece aceasta are caracterul unei cereri persoanele imobiliare prescriptibile în termen de 3 ani, termen care începe să curgă din momentul încheierii contractului (08.12.1998) sau din momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu numiții Ani C____, Ani G____ (27.06.2008). Cât privește excepția prescripției dreptului la acțiune, mai presus de modul cum reclamantul a înțeles să formuleze petitele apreciază ca este în prezenta unei acțiuni personale imobiliare prescriptibile în termenul general de 3 ani, de la data încheierii contractului-08.12.1998. Cu atât mai mult această dată constituie punctual de început a termenului de prescripție, deoarece imobilul teren nu a fost predat în posesia reclamantului. Astfel, sub aspectul realizării fizice efectul principal al vânzării este predarea materială a lucrului vândut pentru ca dobânditorul să se bucure de acesta. Cum imobilul nu a fost predat în posesia reclamantei, termenul prescripției extinctive de 3 ani începe să curgă de la data încheierii contractului. Raportat la această dată dreptul la acțiune al reclamantei este prescris.

Chiar dacă s-ar avea în vedere cel de-al doilea capăt de cerere accesoriu cu privire la rezoluțiunea parțială a contractului de vânzare-cumpărare, în ceea ce privește suprafața de 1300 mp, vânduta numiților Ani C____, Ani G____ G____, în contextul în care contractul autentificat sub nr. 4245/1998 a fost apreciat de către Tribunalul Bistrița-Nasaud prin Decizia civilă nr. 17/R/2012 drept un antecontract (care creează între părți doar obligația de a preda înscrisurile necesare pentru intabulare) termenul de prescripție de 3 ani s-a împlinit cel mai târziu în data de 08.12.2011, acțiunea fiind astfel prescrisă. Prescripția a intervenit și în partea ce privește petitul privind plata unei despăgubiri, chiar dacă s-ar avea în vedere data de 27.06.2008, data încheierii contractului cu numiții Ani C____, Ani G____.

Apreciază ca instanța de fond în mod greșit a apreciat ca reclamanta a înțeles să investească instanța cu un petit principal, privitor la rectificarea înscrisului în cartea funciara, deoarece acest capăt de cerere a fost soluționat prin Decizia civilă nr. 17/R/2012, pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXX si a intrat astfel în autoritate de lucru judecat. Astfel, în partea ce privește petitul de rectificare înscrisului efectuat în CF nr. xxxxx N... în partea ce privește suprafața de 1300 mp invocă excepția autorității lucrului judecat raportat la Decizia civilă nr. 17/ R/2012 pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXXXX.



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

Cat privește fondul cauzei, prin acțiunea introductivă, reclamantul a formulat un prim petit prin care a solicitat să se constate că a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafața de 2600 mp, identificat în titlul de proprietate nr. 7183/1994, tarlăua 62/3, _____ acestui petit reclamanta a invocat faptul că a încheiat cu intimata contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4245/1998 având ca obiect imobilul mai sus amintit. Reclamanta a apreciat că contractul încheiat îndeplinește toate condițiile de formă și fond pentru validitate, motiv pentru care s-a realizat transmiterea dreptului de proprietate în favoarea reclamantei. Astfel, raportat la motivarea petitului, speța dată se rezumă la analizarea naturii juridice a contractului încheiat între parti și efectele juridice ale acestuia. Din această perspectivă, din capul locului se impune a se sublinia că, contractul invocat de către reclamanta s-a încheiat sub imperiul Decretului-Lege nr. 115/1938. Analizându-se acest înscris se poate constata că în cadrul punctului 5 s-a precizat în mod expres "subsemnatele parti contractante declarăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile Decretului Lege nr. 115/1938 cu privire la caracterul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciara, iar prezentul contract se va putea înscrie în noile evidente de publicitate imobiliară doar după întocmirea noilor foi cadastrale". F__ de aceste împrejurări, în mod evident înscrisul încheiat între parti autentificat sub nr. 4245/1998 este un antecontract de vânzare cumpărare. În privința naturii juridice a înscrisului încheiat între parti și ale efectelor acestuia s-a pronunțat și Tribunalul Bistrița-Nasaud în mod definitiv și irevocabil prin Decizia Civilă nr.17/R/2012 pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXX. Astfel, Tribunalul Bistrița-Nasaud a statuat "acest contract _____ transmis proprietatea de la vânzător la cumpărător" (pag.8). În cuprinsul acelorasi considerente Tribunalul a conchis "contractul obiect al cererii principale nefiind unul perfect, creează între parti doar raporturi obligatoriale relative, de a face, adică de a preda înscrisurile necesare pentru intabulare". În fine, raportat la modul în care reclamanta a înțeles să formuleze unul dintre petite în acțiunea anterioară Tribunalul a concluzionat "determinat de circumstanța că în lipsa unui drept de proprietate dobândit definitiv de către reclamant nu se mai justifică un interes legitim protejat de lege direct și personal în solicitarea constatării nulității absolute a contractului încheiat". În practica judiciară s-a apreciat în mod constant că pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra unui imobil este necesar acordul de voință al părților să îmbrace forma autentică ad validitatem, iar în regimul de publicitate imobiliară de carte funciara este necesar și înscrierea dreptului în CF. Așa cum s-a arătat, înscrierea în CF a dreptului de proprietate sub imperiul Decretului-Lege nr. 115/1938 avea un caracter constitutiv de drepturi. În situația neîndeplinirii condițiilor mai sus enumerate "vânzătorul nu a vândut, iar cumpărătorul nu a cumpărat, ci ambii sau obligat numai să încheie contractul și cu toate că sau înțeles asupra lucrului și asupra prețului vânzarea-cumpărarea nu poate fi considerată încheiată. Operațiunea juridică nu poate fi considerată nici vânzare sub condiție. Actul juridic astfel încheiat da naștere unei singure obligații, aceea de a încheia contractul în viitor cu respectarea tuturor condițiilor speciale de validitate".



Așadar, actul invocat de către reclamant nu reprezintă decât un contract sinalagmatic (antecontract) care da naștere exclusiv unui drept de creanță, corelativ obligației de a face, adică de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare. Actul juridic încheiat între părți nu este unul translativ de proprietate, ci conține doar consimțământul promitentului de a transmite dreptul de proprietate în viitor sub formele și în condițiile cerute de lege. Cu atât mai mult actul invocat nu a transmis dreptul de proprietate în favoarea reclamantului, cu cât sub aspectul realizării fizice imobilul nu a fost predat material în posesia dobânditorului. Astfel, chiar dacă s-ar accepta ideea că cumpărătorul a achitat prețul, acesta nu a intrat în posesia terenului și nu l-a stăpânit în fapt, motiv pentru care nu poate fi considerat proprietar, el fiind doar titularul unui drept de creanță și nu al unui drept real imprescriptibil și opozabil erga omnes. Raportat la această împrejurare, așa cum a arătat, acțiunea promovată de reclamant nu poate fi interpretată decât o acțiune reală imobiliară prescriptibilă. Este adevărat că în jurisprudența s-a exprimat și un punct de vedere izolat potrivit căruia reclamantul cumpărător ar avea la îndemână și promovarea unei acțiuni în constatare întemeiată pe dispozițiile art. 111 Cod proc. Civilă. Fără de raporturile juridice dintre părți, reclamantul în mod voalat ar fi nevoit să solicite obținerea unei hotărâri judecătorești care să tina loc de act autentic. Din această perspectivă acțiunea în constatare este nelegală, deoarece vânzarea terenului era supusă în condițiile Decretului-Lege 115/1938 înscrierii în cartea funciara.

Pe de altă parte, un antecontract având ca obiect obligație de a face nu poate fi perfectat în cadrul unei acțiuni în constatare, care, așa cum o arată și denumirea nu poate crea o situație juridică nouă, ci numai să constate existența sau inexistența unui drept, și chiar și aceasta numai în condiția imposibilității exercitării unei acțiuni în realizarea dreptului.

Pe de altă parte, așa cum s-a statuat în practica europeană, unul din elementele fundamentale a supremației dreptului este principiul securității raporturilor juridice care urmăresc, printre altele, ca o soluție definitivă pronunțată de o instanță _____ nu mai poată fi pus în discuție. De asemenea, în mai multe cauze s-a considerat că, contestarea unei soluții adoptate _____ o hotărâre judecătorească definitivă în cadrul unei alte proceduri judiciare poate aduce atingere art. 6 din Convenție în măsura în care poate să facă iluzoriu principiul securității juridice. Așa cum s-a arătat, între părți s-a derulat acțiunea obiect al dosarului nr. XXXXXXXXXXXXX soluționat definitiv prin constatarea prescripției dreptului material la acțiunea formulate de reclamantă, iar în prezenta acțiune reclamanta urmărește în principal același scop, respectiv valorificarea aceluiași pretins contract de vânzare-cumpărare. Prin urmare, revenind la o chestiune în litigiu care a fost deja soluționată și care a făcut obiectul unei Decizii definitive se încalca principiul securității raporturilor juridice și implicit dispozițiile art. 6 pct. 1 din Convenție (hotărârea din 16.04.2013 în cauza Bernard împotriva României).

Cum în favoarea reclamantului nu s-a transmis dreptul de proprietate se impune a se respinge celelalte petite formulate cu mențiunea că rectificarea cuprinsului cărții funciare nr. xxxxx Bistrița a



fost soluționată irevocabil prin Decizia civilă nr. 17/R/2012 pronunțată în dosarul nr. XXXXXXXXXXXXX de Tribunalul Bistrita-Nasaud și acest petit a intrat în autoritate lucrului judecat.

Pentru motivele invocate, solicita respingerea recursului și menținerea ca temeinică și legală a hotărârii instanței de fond.

În faza de recurs, tribunalul a constatat la primul termen de judecată acordat în cauză, 30.10.2014 (f.19) că procedura de citare a fost legal îndeplinită și că recursul declarat a fost comunicat, înlăturând astfel susținerea intimatului din notele de ședință dresate la data de 29.10.2014 (f.17) potrivit căreia recursul nu i-ar fi fost comunicat. S-a avut în vedere atât mențiunea registratorului de pe cererea de recurs, că aceasta a fost depusă în două exemplare (f.2), cât și cea a președintelui completului de judecată care a dispus comunicarea către intimatului a unui exemplar din recurs (f.7), dar și cuprinsul dovezii de îndeplinire a procedurii de citare ce atestă atașarea la citație a unei copii a recursului (f.11).

Totodată, Aspectul semnalat de intimatului prin primele note de ședință (f.17) și reeditat în notele de ședință formulate după închiderea dezbaterilor și rămânerea în pronunțare cu cauza (f.26-29), privitor la timbrarea cererii de recurs, a fost avut în vedere de instanța de judecată încă de la momentul înregistrării recursului, ocazie cu care s-a fixat taxa de timbru datorată (f.7), dispoziție în raport de care încă de la data de 29.10.2014 s-a formulat cerere de acordare a facilităților la plata taxei (f.12) pentru a cărei rezolvare cauza a fost amânată la primul termen de judecată, 30.10.2014 (f.19), soluția pozitivă fiind dată la 31.10.2014 (f.20) în sensul acordării ajutorului public judiciar în forma reducerii taxei cu 50%. La data de 9.12.2014 recurenta și-a îndeplinit obligația de a achita diferența de taxă de timbru de 50% în localitatea în al cărei arondisment își are sediul (f.24), aspect constatat la cel de-al doilea și ultim termen de judecată din data 11.12.2014.

Tribunalul observă și că toate apărările intimatului în cauză, atât în primul, cât și în al doilea ciclu procesual, au fost făcute în scris, fiind formulate de un consilier juridic a cărui angajare nu s-a probat și nici nu s-a dovedit mandatarea de a o reprezenta pe pârâta-intimatului în acest proces. Cu toate aceste instanțele judecătorești au examinat toate susținerile făcute cu toate că nu s-ar fi putut reclama cu succes că neprocedând astfel pârâta-recurentă ar fi suferit vreo o vătămare.

S-a avut în vedere și că noțiunea de proces echitabil presupune ca o instanță internă să fi examinat în mod real problemele esențiale care i-au fost supuse analizei, cel puțin pentru a le aprecia relevanța (Cauza V___ I___ contra României – Hotărârea din 28 iunie 2005, Cauza V_ de Hurk împotriva Olandei – Hotărârea din 19 aprilie 1994, Cauza Dulaurans împotriva Franței – Hotărârea din 21 martie 2000).



Cerințe:

- identificați principalele probleme de drept material din speță
- identificați principalele probleme de drept procesual civil din speță.
- analizați soluția instanței de fond pronunțată în al doilea ciclu procesual,
- dați soluția și motivați.

REZOLVARE SPEȚĂ

Calea de atac exercitată de reclamantă vizează doar *soluția dată fondului acțiunii*, nicidecum pe aceea defavorabilă dată excepției prescripției dreptului la acțiune, astfel că în lipsa criticării ei în termen legal de oricare între litiganți nu mai poate face obiect de analiză în recurs.

Prin urmare nu pot fi avute în vedere apărările intimatei din această perspectivă, formulate prin scriptul intitulat „Note de ședință” după închiderea dezbaterilor în cauză, comunicat prin fax la data de 12.12.2014 (f.26-29) și prin depunere la registratura instanței la data de 16.12.2014 (f.30-36), examinarea chestiunii prescripției neputând fi reeditată în calea de atac în lipsa exercitării recursului împotriva soluției date de prima instanță. Un alt motiv pentru care acestea nu pot face obiect de analiză este formularea lor cu depășirea termenului legal, adică după închiderea dezbaterilor în cauză, în intervalul de timp în care s-a amânat pronunțarea deciziei pentru ca părțile să poată formula concluzii scrise. Legiuitorul a instituit regula, nerespectată de intimată, potrivit căreia în această situație singurele chestiuni asupra cărora părțile își pot exprima părerea sunt aspectele invocate și discutate în cursul dezbaterilor.

Concluzia imposibilității examinării subzistă și în ceea ce privește apărările intimatei dresate identic neprocedural (pentru prima dată după închiderea dezbaterilor), prin același script, referitoare la autoritatea de lucru judecat a deciziei civile nr. 17/R/2012 pronunțată de Tribunalul Bistrița-Năsăud în dosar nr. XXXXXXXXXXXX. Atari verificări erau interzise de altfel și pentru motivul rezolvării lor prealabile, în prim ciclu procesual în cauza pendinte, prin decizia de casare a primei sentințe date în cauză, decizia civilă nr. 252/R/ 2013, ale cărei dezlegări din acest punct de vedere sunt obligatorii conform art. 315 Cod proc. civ. și nu mai pot face obiect de discuție.

Pentru a conchide astfel, Odată lămurit acest aspect, nu mai putea rediscutat, cu atât mai puțin în cuprinsul notelor de ședință formulate de aceeași intimată după închiderea dezbaterilor (f.26-29).



Soluția defavorabilă dată primelor două petite ale acțiunii este corectă, însă pentru alte considerente decât cele reținute de prima instanță, relevate în prima parte a prezentei decizii.

Cadrul procesual fixat de litiganți și stabilit în primul ciclu procesual de instanța de recurs cu caracter de obligativitate în nici un caz nu circumstanțiază pretențiile pendinte unei acțiuni complexe al cărei petit principal este o acțiune în rectificarea cărții funciare, cum a reținut instanța de rejudecare, în realitate fiind vorba despre *acțiunea în constarea dobândirii dreptului de proprietate asupra suprafeței de 2600 mp* fundamentată pe existența în patrimoniul reclamantei, afirmată, a dreptului real obținut în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.4245/1998 încheiat cu pârâta, cu consecința *radierii dreptului tabular al vânzătoarei și a înscrierii în cartea funciară a acestui drept al cumpărătoarei* asupra suprafeței de 1300 mp. Acțiunea în constatare, așa cum este reglementată de art. **111 C. proc. civ.**, este acea acțiune prin care reclamantul solicită instanței să se constate numai existența unui drept al său sau inexistența unui drept al pârâtului împotriva sa; din obiectivul limitat al acestei acțiuni, rezultă că aceasta are un caracter subsidiar, adică această cale nu este deschisă atât timp cât partea poate cere realizarea dreptului. Legiuitorul a înțeles să dea preferință realizării dreptului pentru a înlătura definitiv neînțelegerile cu privire la dreptul respectiv și numai în măsura în care acest lucru nu este posibil, permite introducerea unei cereri de constatare a dreptului. Or prin obiectul dedus judecății, mai înainte menționat, reclamanta nu a solicitat constatarea existenței unui drept al său sau inexistența unui drept al pârâtei pentru ca acțiunea să fie admisibilă, ci a încercat din nou să dea eficiență unui act juridic (contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.4245/1998) a cărui valorificare, sub forma unei acțiuni în realizare, a încercat-o fără succes anterior. Actul în discuție (ce concretizează o vânzare-cumpărare imperfectă) nu modifică sub aspect imobiliar patrimoniul litiganților, nefiind apt să transmită de la un contractant la altul imobilul în litigiu, ci doar stabilește între ei viitoare obligații de a face.

În ceea ce privește însă soluția dată celui de-al treilea petit al acțiunii, se impune a fi reformată în sens contrar, adică se impune a fi admisă acțiunea în rezoluțiunea parțială a contractului de vânzare-cumpărare menționat pentru diferența de suprafață de 1300 mp vândut ulterior de pârâtă altor persoane, cu consecința obligării vânzătoarei la despăgubiri de 13.000 euro la cursul BNR din ziua plății.

Ulterior dobândirii de către pârâta promitent-vânzătoare a dreptului tabular asupra imobilului teren în suprafață de 2600 mp litigios (în anul 2007 conform înscrierilor din cartea funciară în formă evolutivă atașată la f. 5-7 dos. fond), în anul 2008 aceasta a înstrăinat porțiunea de 1300 mp către soții Ani C_____ și G_____ prin act autentic de vânzare-cumpărare (f.17-18 dos. fond), deveniți proprietari tabulari și posesori ai imobilului achiziționat. Caracteristica achiziției cu titlu oneros și cu bună-credință, în baza cuprinsului cărții funciare, nu face obiect de controversă, fiind afirmată de însăși reclamanta și necontestată de pârâtă-vânzătoare, astfel că unitar s-a acceptat imposibilitatea îndeplinirii de către pârâtă a obligației de transmitere către reclamantă a porțiunii de



teren de 1300 mp înstrăinată între timp către cei doi soți, teză în considerarea căreia se pretinde rezoluțiunea parțială a înțelegerii din anul 1998 dintre litigante. Toate aceste elemente sunt și dovedite în cauză, astfel că nu subzistă nici un motiv pentru care să fie refuzată desființarea parțială a contractului dintre reclamantă și pârâtă în limita arătată, circumstanțele relevate atrăgând incidența prevederilor art. 1020-1021 Cod civil privitoare la restituirea prestațiilor, repunerea părților în situația anterioară fiind cerută din perspectiva prețului stabilit și plătit în anul 1998 ca reprezentând valoarea imobilului. S-a pretins restituirea sumei de 13.000 euro, la cursul BNR din ziua plății, evaluare necontestată vreodată în cauză și care este, de altfel, inferioară valorilor minime notariale la care se tranzacționează în prezent imobile de felul celui în discuție. Achiesarea tacită a cocontractantului la valoarea precizată prin însăși acțiunea formulată, consecventă și în calea de atac, și circumscrierea ei sub pragul minim arătat impune ca desocotirea partenerilor să se realizeze în termenii arătați.

Pentru considerentele de fapt și drept expuse, în temeiul art. 312 Cod proc. civ. recursul promovat va fi admis, sentința atacată modificată în parte în limitele arătate, fiind menținute celelalte dispoziții ale sentinței ce nu le contrazic. Iar în final, în temeiul art. 274 Cod proc.civ. intimata _____ va fi obligată să plătească recurentei _____ cheltuieli de judecată în sumă de 659,5 lei reprezentând taxa de timbru achitată în recurs (f.38), aferentă pretenției de rezoluțiune parțială a contractului de vânzare-cumpărare și obligare a vânzătoarei la despăgubiri .

Prin urmare,

- Se admite în parte acțiunea civilă formulată de reclamanta **D2000** împotriva pârâtei _____ **SRL**, cu sediul în Bistrița, _____, județul Bistrița-Năsăud și în consecință:

-dispune rezoluțiunea parțială a contractului de vânzare cumpărare autentificat de BNP B__ E____ F____ sub nr.4245/1998 având ca obiect imobilul teren în suprafață de 2600 mp identificat în T.P.7183/1994 _____ 18 doar în ceea ce privește suprafața de 1300 mp vândută numiților **Ani C_____** și **Ani Gerogeta G_____** prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1609/2008 la BNP **D____ M__ & D____ M_____ I__** și în consecință, obligă pârâta _____ SRL să plătească reclamantei _____ suma de 13.000 Euro în lei la cursul BNR din ziua plății.

Respinge, ca neîntemeiate, celelalte pretenții ale reclamantei.



SPETA 4 DREPT CIVIL

Prin cererea inregistrata pe rolul Tribunalului I. , la data de 3 martie 2010, reclamantul SNGN R.SA-SISGN P. a chemat in judecata Statul Roman si Agentia Domeniilor Statului pentru stabilirea unui drept de uz asupra unei suprafete de teren de 1.914 mp. situat in extravilanul Municipiului U. in scopul utilizarii unui obiectiv de investitii. ADS a formulat cerere reconventionala si a solicitat in schimbul folosintei terenului plata unei sume de bani reprezentand despagubiri.

Prin Sentinta civila nr. 2717/2011 Tribunalul I. a admis in parte cererea principala formulata de SNGN R.SA-SISGN P. impotriva ADS si a stabilit in favoarea reclamantei un drept de uz cu titlu gratuit pentru terenul de 1914 mp, identificat prin dispozitivul sentintei, pana la data de 1 octombrie 2011. Cererea reconventionala a paratei ADS a fost respinsa ca neintemeiata. S-a retinut de catre prima instanta ca terenul pentru utilizarea caruia s-a cerut recunoasterea unui drept de uz de catre reclamanta, se afla in proprietatea privata a statului si in administrarea ADS, ca reclamanta are calitatea de producator si concesionar in domeniul gazelor naturale, conform Legii nr. 351/2004, situatie fata de care s-a apreciat ca aceasta beneficiaza de prevederile art. 86 ale aceleiasi legi, cu referire la existenta unui drept de uz pe toata durata de viata a obiectivului « Statie de Uscare U », drept care este cu titlu gratuit pana la data de 1 octombrie 2011. Aceasta intrucat, incepand cu data mentionata, in baza art. 230 lit. z din Legea nr. 71/2011, a fost abrogat art. 90 alin.2 din Legea nr. 351/2004, ceea ce semnifica faptul ca, dupa aceasta data, parata ADS este indreptatita la despagubiri stabilite in conditiile art. 91 din Legea nr. 351/2004. Cererea reconventionala a paratei a fost respinsa ca fiind neintemeiata, intrucat pana la 1 octombrie 2011 exercitarea dreptului de uz se face cu titlu gratuit, iar obiectivul acesteia nu a fost plata unor eventuale despagubiri in conditiile art. 90 alin.2 –art. 91 din Legea nr. 351/2004, ci plata contravalorii chiriei.

Prin decizia civila nr. 1503 R din 2012, pronuntata de Curtea de Apel B. au fost admise recursurile declarate de reclamanta SNGN R.SA-SISGN P. si de parata ADS, impotriva sentintei civile pronuntate de Tribunalul I., care a fost modificata in parte, in sensul admitterii in totalitate a cererii principale prin stabilirea in favoarea reclamantei a unui drept de uz pe durata de viata a obiectivului « Statia de Uscare U », si, de asemenea, a fost casata in parte aceeasi sentinta, in privinta cererii reconventionale, care a fost trimisa spre rejudecare, pe fond, la aceeasi instanta. In considerentele acestei decizii s-a retinut ca, desi de la 1 octombrie 2011 dreptul de uz exercitat de cinesionarul si producatorul in domeniul gazelor naturale poate fi acordat cu plata de despagubiri, in conditiile art. 91 din Legea gazelor, perioada de acordare a dreptului de folosinta este in continuare mentinuta prin textele de lege respective, inclusiv prin art. 91 si, ca urmare, dreptul de uz trebuia acordat pe toata durata de viata a obiectivului respectiv, urmand ca despagubirile aferente sa fie stabilite de catre instanta de judecata. Cu referire la cererea reconventionala, instanta de recurs a apreciat ca instanta de fond nu a intrat in cercetarea fondului, fiind insuficient sub acest aspect aratarea obiectului cererii, asa dupa cum a procedat si prima instanta prin hotararea sa.



UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

INPPA Centrul Teritorial Cluj

400118, CLUJ-NAPOCA STR.PAVEL ROȘCA NR.4 AP.15, TEL/FAX 0264-439450

e-mail : office@inppa-cluj.ro ;

<http://www.inppa-cluj.ro>

Prin sentinta civila nr. 1348 din 2013 data de Tribunalul I. in rejudecarea cererii reconventionale, a fost admisa in parte cererea formulata de ADS impotriva SNGN R.SA-SISGN P si a fost obligata parata la plata unor despagubiri in cuantum de 4.657,38 euro (in echivalent lei) anual, incepand cu anul 2010 si pana la expirarea duratei de folosinta a terenului. Instanta a retinut ca ADS a precizat cuantumul despagubirilor prin adresa din 14 ianuarie 2013, acestea fiind solicitate pentru folosinta suprafetei de 1.914 mp teren aflat in administrarea sa, ca fiind in cuantum de 24.333,26 euro, asa cum rezulta din art. 7 din Hotararea nr. 13/2009 a Comitetului de Administrare al ADS. Cat priveste parata-reclamanta SNGN R.SA-SISGN P, initial, in sedinta din 12 februarie 2013 si-a manifestat intentia de a solicita o expertiza in sa ulterior a solicitat stabilirea cuantumului despagubirilor prin raportare la H.C.L. U. nr. 8/2011, care prevede ca pretul de inchiriere a terenurilor din intravilanul Mun. U. la 0,5 euro/mp/luna. Prima instanta a observat ca, potrivit documentatiei indicate de parata-reclamanta, chiria anuala de 24.333,26 euro/ha, corespunde unei despagubiri anuale raportate la suprafata de 1914 mp x 0,5 x 12 luni, adica, 11.484 euro anual. Avand in vedere principiul disponibilitatii si cum reclamanta din cererea reconventionala-ADS a solicitat suma de 4.657,38 euro, instanta a obligat-o pe parata sa plateasca reclamantei despagubiri in cuantum reprezentand c/val in lei a sumei de 4.657,38 euro la cursul BNR din ziua platii, anual, incepand cu anul 2010 si pana la expirarea duratei de folosinta a terenului.

Apelul declarat de reclamanta-parata SNGN R.SA impotriva acestei sentinte a fost respins ca nefondat, prin decizia civila nr. 241/a din 2013 a Curtii de Apel B., care a apreciat ca desi existenta dreptului de uz este prevazuta de lege, aceasta nu mentine si beneficiul exercitarii uzului cu titlu gratuit, iar dispozitiile art. 113 alin.5 din Legea nr. 123/2012 se refera la despagubirile datorate proprietarilor din vecinatate, in cazul prejudicierii acestora prin exercitarea dreptului de uz, astfel ca nu este aplicabil in speta, in conditiile in care in prezentul proces a fost solicitata despagubirea proprietarului terenului pentru lipsa de folosinta a bunului.

Ce soluții considerați dvs că ar putea să dea instanța de recurs? Prezentați-va motivat opinia.