

I. Acțiune în revendicare întemeiată pe dispozițiile dreptului comun, formulată anterior intrării în vigoare a legilor speciale în materia restituirii bunurilor preluate de stat. Admisibilitate

I. Acțiune în revendicare și pentru despăgubiri pentru lipsa de folosință a imobilului. Admisibilitate

C. civ., art. 480 și art. 998

Proprietarul imobilului, al cărui drept a fost înscris în cartea funciară pe baza unei hotărâri judecătorești prin care s-a constatat nevalabilitatea titlului statului, anterior Legii nr. 10/2001, are acțiune în revendicare împotriva deținătorului bunului (o primărie) și dreptul a primi despăgubiri, în temeiul art. 998 C. civ., pentru lipsa de folosință a bunului, începând cu data acțiunii (în speță 25 martie 2003) și până la data „eliberării efective a imobilului și predarea lui către reclamant”.

*Î.C.C.J., secția civilă și de proprietate intelectuală,
decizia nr. 1999 din 15 martie 2005*

Prin acțiunea introdusă la 25 martie 2003, reclamantul P.F. și alții, în contradictoriu cu pârâta orașul Râșnov, prin primar, au solicitat să le lase în deplină proprietate, posesie și folosință imobilul situat în Râșnov, evacuarea pârâtului din acest imobil, obligarea acestuia la plata a câte 10.000.000 lei (precizată ulterior la câte 30000000 lei) pe lună, reprezentând contravaloarea folosinței imobilului de la data introducerii acțiunii și până la data eliberării efective a acestuia.

Prin sentința civilă nr. 1144 din data de 30 octombrie 2003, Judecătoria Zărnești a respins acțiunea. S-a reținut că imobilul a fost preluat de Statul Român în baza Decretului-lege nr. 92/1950, că prin sentința civilă nr. 1429/1998 pronunțată de Judecătoria Zărnești s-a constatat nevalabilitatea titlului statului și că acțiunea în revendicare este inadmisibilă, deoarece reclamanții trebuiau să urmeze procedura administrativă prealabilă prevăzută de Legea nr. 10/2001.

Împotriva hotărârii instanței de fond au declarat apel reclamanții prin care au solicitat modificarea hotărârii în sensul admiterii acțiunii cu obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În motivarea apelului, reclamanții au susținut că sunt proprietarii tabulari ai imobilului în litigiu, dar nu au posesia bunului, motiv pentru care au promovat acțiunea în revendicare; apartenența dreptului de proprietate a fost rezolvată din 1998 și nu mai este incidentă Legea nr. 10/2001.

Prin decizia civilă nr. 232/AP din 23 martie 2004, Curtea de Apel Brașov a admis apelul și, rejudecând, a admis acțiunea, a obligat pârâțul să lase în deplină proprietate, posesie și folosință imobilul din litigiu, și să plătească: suma de 210.000.000 de lei pentru perioada 25 martie 2003 – 25 octombrie 2003, reprezentând contravaloarea folosinței imobilului și apoi câte 30.000.000 de lei lunar, până la eliberarea efectivă a imobilului și predarea lui către reclamanți.

În motivarea deciziei, instanța de apel a reținut că: reclamanții, fiind proprietari tabulari, au promovat acțiunea în revendicare pentru a intra în posesia imobilului, nefiind necesară procedura prevăzută de Legea nr. 10/2001 pentru restituirea acestuia; că, din punct de vedere juridic imobilul nu a ieșit din proprietatea autorului reclamanților; lipsa de folosință a imobilului a determinat un prejudiciu în patrimoniul reclamanților-apelanți și în baza dispozițiilor art. 998 Cod civil, pârâta a fost obligată la plata sumei menționate mai sus.

Pârâta Orașul Râșnov, prin primar, a formulat recurs susținând, în esență, că sunt legale și temeinice considerentele avute în vedere de prima instanță și că imobilul în litigiu nu mai există.

Recursul nu este fondat.

Prin sentința civilă nr. 1429/10.09.1998 pronunțată de Judecătoria Zărnești, hotărâre irevocabilă, s-a constatat nevalabilitatea titlului Statului Român, înscris în CF nr. 5125 Râșnov, asupra cotei de ½ parte din imobil și s-a dispus rectificarea de C.F. în sensul înscrierii dreptului de proprietate a antecesorului reclamanților.

Din copia extrasului de carte funciară depus la dosarul instanței de fond reiese că reclamanții au înscris cota lor de proprietate asupra imobilului în litigiu.

În aceste condiții, instanța de apel corect a reținut că reclamanții, pentru a intra în posesia imobilului aflat în folosința unui neproprietar, au formulat acțiune în revendicare pentru restituire nefiind necesară urmarea procedurii prealabile prevăzută de Legea nr. 10/2001.

De asemenea, corect s-a reținut aplicabilitatea art. 998 C. civ. cu privire la contravaloarea folosinței imobilului.

Față de cele arătate, recursul a fost respins.

2. Proprietate preluată de stat în baza Decretului nr. 134/1949 și în baza Decretelor nr. 218/1960 și nr. 712/1966. Revendicare. Admisibilitate

C. civ., art. 480-481
Legea nr. 134/1949
Decretul nr. 218/1960
Decretul nr. 712/1966

Decretele nr. 218/1960 și nr. 712/1966 nu au respectat prevederile Constituțiilor din 1952 și 1965 cu privire la proprietate, ele contravenind și dispozițiilor art. 481 C. civ. potrivit cărora „nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire”. Întrucât, în ierarhia actelor normative, atât Constituția, cât și Codul civil, ca lege organică, au prioritate, urmează ca cele două decrete enunțate mai sus să nu aibă aplicabilitate, astfel că bunurile ce au format obiectul acestora pot fi revendicate de adevărații proprietari sau de moștenitorii acestora.

Acțiunea în revendicare, introdusă anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, este admisibilă și se soluționează în baza art. 480 C. civ., iar nu conform primei legi citate.

*I.C.C.J., secția civilă și de proprietate intelectuală,
decizia nr. 3145 din 20 aprilie 2005*

La data de 13 septembrie 1993, reclamanta A.H. a chemat în judecată pe pârâții RA Confort Urban Constanța (actualmente RA Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța), Consiliul Local al Municipiului Constanța și Oficiul Farmaceutic Constanța pentru a fi obligați să-i lase în deplină proprietate și posesie un imobil situat în Constanța, – compus din parter, ocupat de o farmacie, și șase apartamente la etajele superioare – nelegal preluate de stat și în parte privatizat.

La 12 aprilie 1994, V.I. și alții au formulat cerere de intervenție accesorie în favoarea pârâților R.A. Confort Urban Constanța și

Consiliului Local Constanța prin care au cerut respingerea acțiunii pentru lipsa calității procesuale active a reclamantei.

La 19 noiembrie 1997, I.S. și alții au formulat cerere de intervenție în nume propriu prin care au solicitat ca pârâții Statul Român prin Ministerul Finanțelor Publice, Consiliul Local Constanța, RA E.D.P.P. Constanța și Oficiul Farmaceutic Constanța să fie obligați să le lase în deplină proprietate același imobil, ce a aparținut tatălui lor și al reclamantei, bun ce nu a fost legal naționalizat sau preluat cu vreun alt titlu de Statul Român.

Tribunalul Constanța, secția civilă, prin sentința nr. 387 din 17 mai 1999, a admis acțiunea principală și cererea de intervenție în nume propriu. A obligat pe pârâți și pe intervenienții accesorii să restituie în deplină proprietate reclamantei și intervenienților principali imobilul. A fost respinsă, ca nefondată, cererea de intervenție în interes alăturat.

Curtea Supremă de Justiție, secția civilă, prin încheierea nr. 2464 din 18 iunie 2002, a admis cererea formulată de reclamantă și intervenienții principali și a strămutat judecarea procesului de la Curtea de Apel Constanța, la Curtea de Apel Galați.

Curtea de Apel Galați, secția civilă, prin decizia nr. 99/A din 25 iunie 2003, a admis apelul declarat de pârâțul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice și a schimbat în parte sentința Tribunalului Constanța în sensul că s-au respins acțiunea principală și cererea de intervenție în interes propriu împotriva Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, pentru lipsa calității procesuale pasive a acestuia, fiind menținute celelalte dispoziții ale sentinței.

Cu o largă motivare, au fost respinse ca nefondate apelurile declarate de pârâții S.C. Heliofarm S.A. Constanța, Consiliul Local al Municipiului Constanța, R.A. Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța, precum și apelurile intervenienților accesorii V.I. și alții.

Împotriva hotărârii dată în apel, au declarat recurs pârâtele RA Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța și S.C. Heliofarm S.A. Constanța, precum și intervenienții accesorii.

Recursurile nu sunt fondate.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 12 martie 1937 și transcris la grefa Tribunalului Constanța sub nr. 1819 din aceeași dată, numitul I.B. (bunicul reclamantei și intervenienților principali) a vândut fiului său N.I. suprafața de 175 mp teren situată în Constanța. În actul de vânzare-cumpărare vânzătorul a stipulat că nemișcătorul îl deține în temeiul unor acte mai vechi transcrise sub nr. 809/1908,

nr. 808/1892 și nr. 157/1888, ceea ce demonstrează susținerea reclamantei că terenul a aparținut, din vechime, familiei sale.

La data de 20 martie 1937, cumpărătorul N.I. (tatăl reclamantei și al intervenienților principali) primește de la Primăria Municipiului Constanța autorizația nr. 7718 pentru ca pe terenul astfel cumpărat să edifice o construcție compusă din subsol, trei etaje și mansardă, având: „la subsol 4 magazine și 5 pivnițe; la parter 4 prăvălii; scară principală și scară de serviciu; la etaje 4 apartamente cu total de 40 încăperi iar la mansardă 7 încăperi”.

Că numitul N.I. a ridicat construcția, rezultă atât din faptul că în perioada 1942-1947 a fost înscris cu acest imobil la matricola nr. 20 a circumscripției financiare, cât și din raportul de expertiză întocmit la instanța de fond care a constatat că imobilul a fost construit de N.I. așa încât, contrar criticilor aduse prin recursuri, instanțele au identificat corespunzător imobilul revendicat.

Din relațiile obținute de la Serviciul Român de Informații (adresa nr. 22591/15 aprilie 1999) rezultă că autorul reclamantei și al intervenienților principali „a fost arestat pentru cercetări” în perioada 05.07.1948 – 12.12.1952, când a fost pus în libertate, iar apoi, în anul 1959, a fost condamnat la 3 ani închisoare deoarece „a cumpărat 4 (patru) monede de aur, cu valoare istorică”. Nu rezultă că împotriva autorului părților s-ar fi luat măsura confiscării averii, iar bunul revendicat ar fi făcut obiectul acestei măsuri.

Potrivit certificatului de calitate de moștenitor nr. 46 din 15 mai 2003, eliberat de B.N.P., I.N. a decedat la 5 martie 1963 și a lăsat ca moștenitori pe reclamanta fiică și pe intervenienții principali în calitate de fii. Pe cale de consecință, nu există neconcordanță între persoana autorului, adevăratul proprietar al moștenitorului și moștenitorii revendicanți, actul invocat făcând, potrivit legii, această dovadă deplină, până la anularea lui prin hotărâre judecătorească.

Pârâții și intervenienții accesorii au susținut că imobilul a trecut în proprietatea statului, spațiile de la parter în baza Decretului nr. 134/1949, iar apartamentele în baza Decretului nr. 218/1960 și nr. 712/1966.

Cu referire la spațiile de la parterul imobilului instanțele au reținut corect că Decretul nr. 134/1949 nu a putut constitui pentru Statul Român un titlu valabil de dobândire a bunului, deoarece naționalizarea nu a operat pe numele adevăratului proprietar, ci pe numele chiriașului V.G., care deținea precar o parte din spațiile de la parter, cu destinația de farmacie.

Pe de altă parte, față de împrejurarea că reclamanta și intervenienții principali au solicitat să se constate nevalabilitatea titlului statului și, ulterior, a titlului exhibit de pârâta-recurentă S.C. Heliofarm S.A. Constanța, instanțele, în conformitate cu dispozițiile art. 6 din Legea nr. 213/1998, aveau tocmai această obligație de a analiza valabilitatea titlurilor față de Constituție, tratatele internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării imobilului de către stat.

Astfel, Decretele nr. 218/1960 și nr. 712/1966 nu au respectat prevederile Constituțiilor din 1952 și 1965 cu privire la proprietate, ele contravenind și dispozițiilor art. 481 C. civ. potrivit cărora „nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire”. Întrucât, în ierarhia actelor normative, atât Constituția, cât și Codul civil, ca lege organică, au prioritate, urmează ca cele două decrete enunțate mai sus să nu aibă aplicabilitate, astfel că bunurile ce au format obiectul acestora pot fi revendicate de adevărații proprietari sau de moștenitorii acestora.

Întrucât imobilul revendicat nu a fost preluat de stat în temeiul unui titlu valabil și bunul nu a ieșit, legal, din patrimoniul adevăratului proprietar, respectiv a moștenitorilor acestuia, pârâta-recurentă S.C. Heliofarm S.A. Constanța nu poate opune cu succes reclamantei și intervenienților principali contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu fostul F.P.S. și F.P.P., actele de proprietate ale reclamantilor fiind de preferat față de faptul că emană de la adevăratul proprietar și, având o dată mai veche, sunt mai bine caracterizate.

Hotărârile pronunțate în cauză au respectat dreptul la apărare a tuturor părților, inclusiv a intervenienților accesorii, cărora, în calitate de chiriași în imobilul revendicat, deci de simpli detentori precari, li s-au îngăduit să-și formuleze apărări proprii.

Întrucât art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 conferă persoanei îndreptățite opțiunea de a alege calea acestei legi ori să continue judecata începută anterior conform dreptului comun, se constată că reproșul adus instanțelor în sensul că nu au soluționat cauza potrivit legii noi se privește ca nefondat.

Față de cele ce preced, recursurile declarate de cele două pârâte și de cei patru intervenienți accesorii fiind nefondate, au fost respinse în consecință.

Cu referire la recursul promovat de intervenientul accesoriu L.C. este de observat că acesta nu a declarat apel, achiesând astfel la soluția

primei instanțe și, ca atare, nu mai poate *omisso una medio*, peste calea de atac a apelului, să o deducă judecării recursului, astfel că demersul judiciar al acestei părți este inadmisibil.

3. Acțiune în revendicare. Pivniță cumpărată împreună cu apartamentul și neidentificată prin schița de partajare a subsolului blocului. Cerere de intervenție formulată în apel. Admisibilitatea apelului promovat de terți

C. civ., art. 480

Determinarea obiectului contractului de vânzare-cumpărare prin includerea în enumerarea încăperilor vândute a unei pivnițe situate la subsolul blocului, cu arătarea suprafeței exacte a acesteia, reprezintă o individualizare a bunului vândut și dă dreptul titularului, potrivit art. 480 C. civ., la urmărirea în contradictoriu numai cu detentorul precar nu și cu ceilalți proprietari de pivnițe.

Curtea de Apel Alba-Iulia, secția civilă, decizia nr. 1592/2004

Prin sentința civilă nr. 1045/2003 pronunțată de Judecătoria Mediaș în dosar nr. 6747/2002 a fost admisă acțiunea civilă formulată de reclamantii B.E. și B.R.E. împotriva pârâtei N.C. S-a constatat că reclamantii sunt proprietarii imobilului situat în Mediaș, respectiv apartamentul nr. 1C înscris în CF 781/I/C-783/I/C compus din cameră, bucatărie, baie, debara și pivniță în suprafață de 10,07 mp potrivit contractului și 10,56 mp real.

Pivnița s-a constatat că este ocupată de pârâtă, astfel că a fost obligată să le-o predea reclamantilor în deplină proprietate și să le respecte acestora dreptul de proprietate.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut că:

Reclamantii au probat cu extras CF că sunt proprietari ai locuinței din Mediaș, dobândită în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11900/1997 în care este înscrisă și pivnița cu suprafața de 10,07 mp. Anterior au avut locuința în chirie și aceeași pivniță era trecută și în contractul de închiriere. În aceeași clădire posedă și pârâta în proprietate apartament împreună cu o pivniță în suprafață de 5,61 mp, însă pe cale de expertiză s-a determinat că pivnița reclamantilor se află în folosința pârâtei și are o suprafață reală de 10,56 mp.

Prin decizia civilă nr. 713/2003 pronunțată de Tribunalul Sibiu a fost admis apelul pârâtei N.C., a fost schimbată în tot sentința atacată în sensul că a fost respinsă acțiunea formulată de reclamantii B.E. și B.R.E. împotriva pârâtei N.C. precum și cererea de intervenție formulată în apel de intervenienții D.N. și D.A., obligându-i pe reclamantii la cheltuieli de judecată în fond și apel în favoarea pârâtei.

S-a adoptat această hotărâre cu motivarea că în cazul cererii de intervenție în interesul pârâtei și în interes propriu formulată de intervenienți în apel, aceștia au cerut a se trimite cauza spre rejudecare, măsură ce nu mai este posibilă în prezența dispozițiilor procedurale actuale și nici nu corespunde cu cererile formulate de pârâtă în apel.

În ceea ce privește apelul pârâtei, se arată că i-a fost atribuită fiecărui locatar o suprafață determinată din pivniță, însă aceasta este rămasă în indiviziune și nu se află toți coproprietarii în proces.

Din expertiza judiciară efectuată în cauză rezultă că există o pivniță împărțită pe boxe folosită de 11 proprietari și chiriași, însă cu ocazia vânzării apartamentelor pivnița nu a fost dezmembrată, neexistând o astfel de schiță. Din acest considerent, este necesară judecarea cu toți proprietarii pentru a nu se încălca dreptul altora.

Împotriva deciziei civile nr. 713/2003 au promovat recurs reclamantii, criticând-o pentru motivele prevăzute de art. 304 pct. 7, 8, 9 C. proc. civ.

Recursul reclamantilor este fondat și l-a admis pentru următoarele considerente:

Reclamantii sunt titulari ai contractului de vânzare-cumpărare nr. 11900 încheiat cu RAGTL Mediaș la 23.03.1997, prin care au dobândit în proprietate locuința compusă dintr-o cameră, bucatărie, baie, debara și pivniță în suprafață de 10,07 mp.

Pârâta este proprietara locuinței cu suprafața descrisă în contractul de vânzare-cumpărare nr. 11887/17.03.1997, pivnița având suprafața de 5,61 mp., făcând probă deplină potrivit art. 1177 C. civ. și 177 C. proc. civ.

Ambele imobile dețin și cote indivize procentuale dar din alte porțiuni ale blocului, cea a reclamantilor fiind de 10,33 %, iar a pârâtei de 10,45 %. Acest fapt semnifică împrejurarea că pivnițele le-au fost vândute în mărimi materiale certe în timp ce spațiile indivize au fost evidențiate ca atare.

Cercetând și constatările expertului prezentate în raportul de expertiză efectuat, s-a constatat același lucru și anume că părțile