

CURTEA DE APEL CLUJ

BULETINUL  
JURISPRUDENȚEI

REPERTORIU ANUAL

2019

*Editura*  
**Stamangiu**  
2020

# DREPT CIVIL

**I. Autoritate de lucru judecat.Revendicare imobiliară.Neîndeplinirea condițiilor necesare pentru admiterea acțiunii, în condițiile în care imobilul teren obiect al litigiului a făcut obiectul legilor de fond funciar, cu consecința reconstituirii dreptului de proprietate pe vechiul amplasament în favoarea pârâților**

C.proc.civ., art. 431  
C.civ., art. 563 alin. (1) și (2), art. 566 alin. (1) și (2)  
Legea nr. 18/1991, art. 8, art. 11

*(Secția I civilă, dec. civ. nr. 312/R din 13 iunie 2019)*

Împotriva deciziei civile nr. 426/A/27.11.2018 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, pronunțată în dosarul nr. (...) /2016, a declarat recurs în termen legal, reclamanta Comuna P. – prin Primar, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei recurate și a sentinței civile nr. 3898/2017 pronunțată de Judecătoria Bistrița și trimiterea cauzei spre rejudecare aceleiași instanțe de fond. (...)

*Prin decizia civilă nr. 312/R/13.06.2019 a Curții de Apel Cluj s-a respins ca nefondat recursul declarat de reclamanta Comuna P. – prin Primar, împotriva deciziei civile nr. 426/A/27.11.2018 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, care a fost menținută.*

Asupra imobilelor cu nr. top. 307 și nr. top. 311, obiect al prezentei acțiuni în revendicare, între părți s-au mai purtat anterior litigii în baza cărora s-a statuat irevocabil în sensul că suprafața de 8.635 mp constituie dreptul de proprietate al pârâților din prezenta cauză.

Astfel: prin sentința civilă nr. 3610/10.06.2009, pronunțată de Judecătoria Bistrița în dosarul nr. (...) /2008, irevocabilă prin neatacare, instanța a admis plângerea formulată de T.U., T.N., I.N., C.G., C.D., C.H., C.I., C.F., C.E., C.F., K.N., G.I., C.D. și C.T. în temeiul Legii nr. 18/1991 împotriva hotărârii nr. 515/08.10.2008 a Comisiei Județene pentru Stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și a dispus reconstituirea în favoarea petenților a dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 21 ha 9.901 mp, pășune și fânaș situat pe raza comunei T., ridul D. – P., pe vechiul amplasament identificat în CF 83 T.

Pârâții din prezenta cauză au fost puși în posesie prin procesul-verbal nr. 39/01.10.2019 pe o suprafață de teren de 219.901 mp, pășune, înscris în CF nr. 83 nr. topo 306/2 și nr. 308 pe întreg amplasamentul din identificarea topografică a expertului topo A.A. – inclusiv cei 8.635 mp reprezentând terenul din nr. topo vechi 307. Ulterior, prin titlul de proprietate nr. bbb/15.01.2010, pârâților li s-a reconstituit dreptul de proprietate cu privire la terenul în suprafață de 219.901 mp, din CF nr. 83 nr. topo 306/2, 308 dar pe întreg perimetrul identificat de expert A.A.

Ulterior pârâții și-au și înscris dreptul de proprietate asupra terenului de 218.401 mp (împărțit datorită lucrărilor de sistematizare la drumul național adiacent), în CF nr. 25691 T., nr. cad. 1390, nr. topo 306/2, 308, asupra terenului de 1.111 mp în CF nr. 25690 T., nr. cad. 465 și asupra terenului de 389 mp, în CF nr. 25689 T., nr. cad. 389, cu același perimetru ca și cel indicat inițial de expert A.A. și apoi de expert B.B.

Prin sentința civilă nr. 8582/31.10.2013 pronunțată în dosarul nr. (...)/2010\* al Judecătorei Bistrița, irevocabilă, s-a respins ca neîntemeiată solicitarea reclamantei de constatare a dobândirii unui drept de proprietate publică sau de uzucapiune cu privire la terenul în suprafață de 218.401 mp din CF nr. 25691 T., nr. cad. 1.390, nr. topo 306/2 și nr. 308, amplasamentul vizat fiind același din raportul de expertiză întocmit de A.A. și apoi preluat de B.B. Prin această hotărâre practic s-a validat dreptul de proprietate al părților reconstituit cu privire la suprafața de 219.901 mp, pășune, înscris în CF nr. 83 nr. topo 306/2 și nr. 308 pe întreg amplasamentul din identificarea topografică a expertului topo A.A. – inclusiv cei 8.635 mp reprezentând terenul din nr. topo. vechi 307.

Ulterior, prin sentința civilă nr. 4454/10.06.2015 pronunțată de Judecătoria Bistrița în dosarul nr. (...)/2014, menținută prin decizia civilă nr. 37/A/10.02.2016 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, s-a admis cererea părților și s-a anulat în parte Titlul de proprietate nr. aaa/2004, emis pe numele reclamantei, în ce privește amplasamentele fostiere UP II, UA 165A, 165B și 165C.

În mod corect a reținut tribunalul, față de aceste statuări, că în ceea ce privește suprafața de 8.635 mp cuprinsă în fostul nr. top. 307 din CF 168 T., în speță, nu se poate vorbi de tripla identitate de părți, obiect și cauză, stabilită ca și condiție imperativă pentru a opera autoritatea de lucru judecat, obiectul prezentului dosar fiind diferit de cel al dosarelor nr. (...)/2010\* și nr. (...)/2014.

Aspectele reținute în cele două hotărâri judecătorești pronunțate în dosarele mai sus menționate au dobândit forța obligatorie pentru părți, intrând în puterea lucrului judecat și nu mai pot face obiectul unei noi analize, instanța investită cu judecarea prezentului litigiu fiind legată de cele statuate deja în mod irevocabil.

Excepția autorității de lucru judecat nu se confundă cu principiul puterii de lucru judecat de care se bucură o hotărâre judecătorească. Astfel, în timp ce prima presupune o triplă identitate de părți, obiect și cauză, cea de a doua – puterea de lucru judecat – împiedică nu numai judecarea din nou a unui proces terminat, având același obiect, aceeași cauză și fiind purtat între aceleași părți, ci și contrazicerea între două hotărâri judecătorești, adică infirmarea constatărilor făcute într-o hotărâre judecătorească definitivă printr-o altă hotărâre judecătorească posteroara, dată în alt proces.

Astfel, instanța apreciază că efectul de „lucru judecat” al unei hotărâri judecătorești are două accepțiuni: *stricto sensu* – semnifică autoritatea de lucru judecat (*bis de eadem*), care face imposibilă judecarea unui nou litigiu între aceleași părți, pentru același obiect, cu aceeași cauză; adică comprimat într-un singur cuvânt – exclusivitatea, iar *lato sensu* – semnifică puterea de lucru judecat (*res judicata*), care presupune că hotărârea beneficiază de o prezumție irefragabilă că exprimă adevărul și că nu trebuie contrazisă de o altă hotărâre; pe scurt – obligativitatea.

Din cele reținute mai sus se poate trage concluzia că autoritatea de lucru judecat este o componentă a puterii de lucru judecat. Cu alte cuvinte, existența unei hotărâri judecătorești poate fi invocată în cadrul unui alt proces, cu autoritate de lucru judecat, atunci când se invocă exclusivitatea hotărârii, sau cu putere de lucru judecat, când se invocă obligativitatea sa, fără ca în cel de-al doilea proces să fie aceleași părți, să se discute același obiect și aceeași cauză.

Instanța reține că puterea de lucru judecat de care se bucură o hotărâre judecătorească irevocabilă este determinată de faptul că hotărârea este prezumată a exprima adevărul și nu trebuie contrazisă de o altă hotărâre – *res judicata pro veritate habetur*.

Reclamanta nu are niciun titlu emis în condițiile Legii nr. 18/1991 sau a unei alte legi de restituire, singurele prin care se puteau în mod real constitui sau reconstitui

drepturi de proprietate după 1990 cu privire la aceste terenuri, asupra terenului identificat de reclamantă ca fiind în topograficul 307.

Amplasamentul actual al topograficelor 306/2 și 308, care includ vechiul topografic 307, a fost validat retroactiv prin procesul-verbal de punere în posesie și emiterea titlului de proprietate în favoarea părților și apoi prin respingerea cererilor reclamantei din dosarul nr. (...)/2010\*.

Deci, la momentul actual, topograficul 307 nu mai există în materialitatea sa, fiind în prezent inclus în cadastralul 1.390, topograficele majorate 306/2 și 208, proprietatea tabulară a părților, dobândită cu titlu de drept reconstituire.

Titlul de proprietate al reclamantei nr. aaa/2004, pe care îl exhibă în continuare în susținerea pretențiilor sale în revendicare, a fost anulat în parte, în dosarul nr. (...)/2014, exact pentru suprafața de 4,06 ha, reprezentând amplasamentele forestiere UP II, UA 165A, 165B și 165C, care includ și terenul de 8.635 mp, din topograficul 307, aspect de altfel recunoscut în cauza de față de toate părțile.

Pentru toate aceste considerente, corect reținute de către instanțele de fond, Curtea va respinge motivul de recurs vizând greșita reținerii a puterii de lucru judecat a sentinței civile nr. 3610/2009 a Judecătoriei Bistrița, pronunțată în dosarul nr. (...)/2008 și a sentinței civile nr. 4454/2015 a Judecătoriei Bistrița, pronunțată în dosarul nr. (...)/2014, în mod corect statuând instanțele că dezlegările făcute prin aceste hotărâri, în mod irevocabil, nu pot fi ignorate în cadrul soluționării prezentului litigiu.

În ceea ce privește critica recurenței reclamante în sensul că i s-a încălcat dreptul la apărare prin respingerea cererii de efectuare a unui raport de expertiză care să identifice nr. top. 311, Curtea constată că aceasta nu e fondată.

Prima instanță a încuviințat obiecțiunile formulate de reclamantă cu privire la raportul de expertiză efectuat în cauză, iar din răspunsul comunicat de expert a reieșit că nr. top. 311 nu e inclus în terenul ocupat de părți.

Terenul cu nr. top. 311 se situează în cu totul altă parte decât amplasamentul litigios revendicat indicat de reclamantă și deținut de părți, în vecinătatea estică a nr. top. 306-308, dincolo de terenurile cu nr. top. 309 și 310 unde sunt situate cele cu nr. superioare lui 310. Planurile de situație, planul cadastral la scară, schița medalion C.F și documentele silvice însoțitoare ale raportului de expertiză și completării lui sunt pe deplin edificatoare.

Corect a reținut tribunalul că dacă reclamanta este interesată de amplasamentul terenului cu nr. top. 311, are posibilitatea de a proceda la efectuarea unei lucrări de specialitate extrajudiciare care să îl individualizeze și doar dacă va constata că îi este încălcat dreptul de proprietate de terțe persoane, să antreneze procedura judiciară îndreptată împotriva posesorului care nejustificat ar deranja-o în exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate. În cazul dat, reclamanta este interesată doar de terenul indicat expertului, în legătură cu care își afirmă proprietatea în detrimentul părților care exercită posesia.

De asemenea, expertul a arătat că însăși reclamanta a indicat la fața locului terenul pe care îl revendică, acesta fiind cel identificat sub nr. top. 306/2 și nr. 308, proprietatea părților.

În cazul administrării expertizei de identificare a unui imobil teren, obligația de a indica limitele terenului obiect al lucrării de specialitate revine părților, expertul făcând măsurătorile și, ulterior, identificarea cu date cadastrale, în baza indicațiilor părții care, în calitate de pretins proprietar, se prezumă că știe exact care este perimetrul terenului care pretinde că îi aparține.

Or, în condițiile în care însăși reclamanta a indicat perimetrul terenului ce face obiectul litigiului, expertul nu avea posibilitatea de a-l identifica în alte limite decât cele indicate de parte.

Așadar, reclamanta își invocă propria culpă în modalitatea de administrare a probațiunii în fața primei instanțe, ceea ce nu poate constitui un motiv întemeiat pentru admiterea recursului.

În ceea ce privește critica vizând greșita statuare în sensul că terenul în litigiu intră sub incidența art. 8, art. 9, art. 11 din Legea nr. 18/1991, deoarece terenul nu a fost cooperativizat, aceasta este total nefondată în condițiile în care, atât reclamanta, cât și părțile sunt deținători de titluri de proprietate emise în baza legilor fondului funciar, reclamanta deținând Titlul de proprietate nr. aaa/03.08.2004 cu privire la care, în ceea ce privește amplasamentele forestiere UP11, UA 165 A, 165 B, 165 C, prin sentința civilă nr. 4454/10.06.2015 a Judecătoria Bistrița, definitivă, s-a dispus anularea parțială, iar părțile deținând Titlul de proprietate nr. .../15.01.2010.

Pentru toate aceste considerente, Curtea constată că toate motivele de nelegalitate invocate în susținerea recursului sunt nefondate, sens în care, în temeiul art. 496 alin. (1) C.proc.civ., art. 498 C.proc.civ., recursul reclamantei va fi respins. (*Judecător Marta Carmen Vitos*)

## **2. Uzucapiune. Drept de opțiune. Joncțiunea posesiilor. Nu poate fi invocată dacă cel de la care s-a dobândit avea chiar dreptul de opțiune**

C.civ., art. 933

(Secția I civilă, decizia civilă nr. 374/R din 4 septembrie 2019)

Recurenții susțin că hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a normei de drept material prevăzută în art. 933 C.civ. privind joncțiunea posesiilor [motivul de casare prevăzut de art. 488 alin. (1) pct. 8 C.proc.civ.]. Potrivit prevederilor art. 933 C.civ. „(1) Fiecare posesor este considerat că începe în persoana sa o nouă posesie, indiferent dacă bunul a fost transmis cu titlu universal sau particular. (2) Cu toate acestea, pentru a invoca uzucapiunea, posesorul actual poate să unească propria posesie cu aceea a autorului său”. Prima instanță a considerat în mod nedovedit și nejustificat că familia T. a deținut în proprietate terenul ce face obiectul prezentei acțiuni, în practica judiciară fiind considerat autor care a transmis cu titlu particular posesia asupra bunului și persoana care a vândut bunul persoanei care invocă uzucapiunea fără a întocmi act autentic de vânzare-cumpărare. În cauză nu a fost întocmit un astfel de act autentic.

Curtea reține că nici acest motiv de recurs nu este fondat deoarece, așa cum reține instanța de apel, în persoana reclamantilor nu este întrunită condiția de a invoca unirea posesiei exercitată de către solicitant cu cea exercitată anterior de antecesorul său, cât timp nu sunt succesori în drepturi ai persoanei autorului lor.

În doctrină s-a reținut că în situația în care termenul prescripției achizitive s-a împlinit în persoana autorului, atât succesorii universali sau cu titlu universal, cât și succesorii particulari nu mai trebuie să invoce joncțiunea posesiilor, ci trebuie doar să își exercite în formă pozitivă dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune pe care l-au dobândit de la autorul lor (V. Stoica, *Drepturile reale principale II*, Ed. Humanitas, 2004, p. 417-418).

Prin urmare, în aceste condiții reclamanții nu mai pot invoca joncțiunea posesiilor în persoana lor, cât timp posesia ar fi fost necesar să fie analizată ca împlinită – în condițiile descrise în acțiune – în ce privește alte persoane, cele de la care reclamanții au dobândit, iar nu în persoana reclamanților, doar autorii sau succesorii lor putând invoca joncțiunea posesiilor.

Cât timp posesia ar fi deja împlinită în sarcina altor persoane, de la care ar fi dobândit reclamanții, atunci reclamanții nu au calitatea de autori sau succesori care pot solicita joncțiunea posesiilor, ci trebuie și pot doar să își exercite în formă pozitivă dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune pe care l-au dobândit de la autorul lor.

Recurenții pot fi eventual titulari ai dreptului de opțiune cu privire la uzucapiune, astfel că joncțiunea posesiilor nu este aplicabilă, fiind două situații care se exclud una pe alta.

Curtea constată că din starea de fapt reținută de instanța de apel, care nu mai poate fi modificată de instanța de recurs, rezultă că posesia de 30 ani exercitată de începând din anul 1945-1947, s-a împlinit anterior anului 1996, anul în care imobilul a intrat în stăpânirea recurenților.

În acest caz condițiile uzucapiunii s-au împlinit în persoana autorilor reclamantului, posesori ai bunului în anul 1985-1987.

Art. 1860 C.civ. nu prevede expres termenul în care trebuie solicitată constatarea îndeplinirii condițiilor uzucapiunii de 30 de ani, însă aceasta poate fi cerută doar în condițiile de mai sus, anume ca fiind întrunite condițiile uzucapiunii în persoana celei care posedă bunul la data împlinirii pentru prima dată a termenului de 30 de ani, chiar și în cazul joncțiunii posesiilor.

Termenul de 30 de ani de posesie pentru uzucapiunea invocată s-a împlinit anterior dobândirii de către recurenți, iar în baza principiului disponibilității exista posibilitatea sesizării instanței cu o cerere având ca obiect constatarea îndeplinirii condițiilor uzucapiunii de 30 de ani în persoana celui de la care a dobândit recurenții imobilul, în persoana cărora s-au împlinit prima dată condițiile uzucapiunii.

În conformitate cu dispozițiile art. 1860 C.civ., „orice posesor posterior are facultatea, spre a putea opune prescripția, să unească posesiunea sa cu posesiunea autorului său”.

Textul legal se aplică doar în ipoteza „spre a putea opune prescripția”, adică atunci când condițiile uzucapiunii (prescripției) nu sunt îndeplinite sau împlinite.

În ipoteza contrară, anume dacă această prescripție poate fi deja opusă, adică este deja îndeplinită sau împlinită uzucapiunea (prescripția), atunci textul legal nu mai poate fi aplicat, și prin urmare nici nu este nevoie să se prevadă un termen pentru a invoca joncțiunea posesiilor.

Joncțiunea posesiilor presupune existența cumulativă a următoarelor condiții: 1. să fie vorba de posesie propriu-zisă, întrucât detenția precară nu este susceptibilă de joncțiune cu posesia actuală (adică, atât posesia reclamanților, cât și aceea a autorilor lor trebuia să fie astfel de posesii) 2. cel ce invocă joncțiunea să fie un succesori în drepturi al autorului.

Cu alte cuvinte, atât posesia reclamanților cât și aceea a autorilor lor trebuia să fie posesii propriu-zise.

Or, dacă autorii reclamanților au dobândit deja dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune, atunci nu mai au posesia propriu-zisă ci au chiar dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune, astfel că reclamanții nu mai au cu care posesie să reunească posesia lor, deoarece trebuie să reunească două posesii, or ei cer reunirea proprietății antecesorilor lor cu o posesie.

Curtea reține că invocarea uzucapiunii de către cel care a dobândit-o este o vocație, dar cei care o dobândesc de la cel în persoana căreia s-au întrunit condițiile uzucapiunii nu pot invoca că autorul lor a avut doar o posesie la momentul transmiterii imobilului, deoarece acesta a avut chiar dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune, sub această formă, astfel că nu este vorba despre posesie propriu-zisă.

Această ipoteză era susținută și de dispozițiile legale în materie de carte funciară, anume art. 28 din Legea nr. 7/1996 care prevedea că dreptul provenit din uzucapiune este opozabil și terților fără înscriere în cartea funciară, prin urmare anterior înscrierii, și de la data dreptul de opțiune cu privire la uzucapiune, cel în persoana căreia erau întrunite condițiile avea mai mult decât o posesie propriu-zisă.

În temeiul prevederilor art. 498 și art. 483 și urm. C.proc.civ., Curtea urmează să respingă ca nefondat recursul declarat de reclamantii C.I. și C.N. împotriva deciziei civile nr. 41/A/05.02.2019 a Tribunalului Maramureș, pe care o va menține. (*Judecător Ioan-Daniel Chiș*)

### **3. Act de transfer cu titlu gratuit, în domeniul public de interes local, a unor suprafețe de teren. Nulitate absolută pentru fraudă la lege. Eludarea dispozițiilor legale care reglementează procedura de expropriere pentru utilitate publică**

C.civ., art. 1235-1238

(Secția I civilă, decizia civilă nr. 93/A din 7 mai 2019)

*Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului Cluj, reclamantii G.H., G.N., D.H., R.M.N., R.E. au solicitat în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca prin Primar și Consiliul Local al Municipiul Cluj-Napoca prin primar să se constate nulitatea absolută a Declarațiilor autentificate sub nr. 1044/25.05.2016 de notar public ..., sub nr. 457/24.05.2016 de notar public ..., sub nr. 456/24.05.2016 de notar public ..., sub nr. 455/24.05.2016 de notar public ...; să se constate exproprierea de fapt a reclamantilor în ceea ce privește imobilul teren situat administrativ în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. X. nr. 253 provizoriu, jud. Cluj, în suprafață de 624 mp, înscris în CF nr. ... Cluj-Napoca, nr. cad. ...; să fie obligat pârâtul Municipiul Cluj-Napoca la acordarea către reclamantii a unei juste despăgubiri reprezentând contravaloarea imobilului expropriat, despăgubire pe care o solicită a fi fixată la valoarea de 200 euro/mp; să fie obligați pârâții la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.*

În drept, reclamantii au invocat art. 1236 și art. 1237 NCC, prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică.

*Prin sentința civilă nr. 151/22.03.2018, pronunțată de Tribunalul Cluj s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantii G.H. și soția G.N., D.H., R.M.N. și R.E. în contradictoriu cu pârâții Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și în consecință:*

S-a constatat nulitatea absolută a declarațiilor autentificate sub nr. 1044/25.05.2016 de BNP ..., sub nr. 457/24.05.2016 de BNP ..., sub nr. 456/24.05.2016 de BNP ... și sub nr. 455/24.05.2016 de BNP ...

S-a constatat exproprierea de fapt a terenului în suprafață de 624 mp. înscris în CF ... Cluj-Napoca nr. cad. ... situat în Cluj-Napoca, str. X. nr. 253 provizoriu.

Pârâțul Municipiului Cluj-Napoca a fost obligat să plătească reclamanților suma de 121.056 euro cu titlu de despăgubiri.

Pârâții au fost obligați, în solidar, să plătească reclamanților suma de 6.700 lei cheltuieli de judecată.

*Împotriva acestei sentințe au declarat apel Municipiul Cluj-Napoca și Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, prin primar, solicitând transpunerea dosarului cauzei la instanța competentă, admiterea apelului, în principal trimiterea cauzei spre rejudecare și, în subsidiar, schimbarea în tot a hotărârii, în sensul respingerii acțiunii, ca fiind nefondată*

*Verificând hotărârea atacată, Curtea va admite în parte apelul pârâților, în limitele și pentru considerentele care succed.*

Împrejurările de fapt esențiale în prezentul proces au fost temeinic stabilite prin hotărârea de primă instanță, consecutiv unei corecte analize și sinteze a probelor ce s-au administrat. Mai mult decât atât, considerentele care susțin în mod fundamental hotărârea pronunțată au fost clar exprimate, printr-o motivare concisă și concretă, aptă să facă posibilă exercitarea controlului judiciar și să excludă orice arbitrar.

În acest context, instanța de apel urmează a verifica legalitatea hotărârii de primă instanță asupra fondului dedus judecării.

Cu referire la nulitatea absolută a declarațiilor date în forma solemnă a înscrisului autentic de către reclamanți, prin care fiecare a cedat, în favoarea municipiului Cluj-Napoca, câte o cotă-parte indiviză din terenul intravilan deținut în proprietate, având suprafața totală de 624 mp, Curtea găsește că s-a făcut o corectă aplicare a textelor normative incidente, prin hotărârea de primă instanță constatându-se nulitatea acestora, pentru fraudă la lege.

În raport cu dispozițiile art. 1235 NCC, cauza este motivul care determină fiecare parte să încheie contractul.

Definind cauza actului juridic civil, prin rațiunea sau motivul determinant la încheierea acestuia, legiuitorul a pus în mod evident accentul pe scopul mediat urmărit de fiecare parte la momentul contractării, un scop specific și identic fiecărei categorii de contracte. Așa fiind, cauza va depinde de natura actului juridic, care în ipoteza actelor cu titlu gratuit, vizează folosul procurat prin încheierea unui astfel de act, persoana înșușirile sau un anumit fapt al celui gratificat.

În raport cu dispozițiile art. 1236 NCC, pentru a fi valabilă cauza trebuie să existe, să fie licită și morală.

În legătură cu cea de-a doua condiție, cauza trebuie să fie licită, se precizează că ea este ilicită atunci când contrară legii și ordinii publice. Cu referire la caracterul ilicit al cauzei actului juridic, acesta poate viza doar scopul mediat, ca elemente subiectiv concret al cauzei, singurul care ar putea pune cauza în raport de concordanță sau, dimpotrivă, neconcordanță cu legea sau ordinea publică.

Potrivit dispozițiilor art. 1237 NCC, cauza este ilicită și atunci când contractul reprezintă doar mijlocul pentru a eluda aplicarea unei norme legale imperative.

Acest text normativ reglementează o particularitate a caracterului ilicit al cauzei, care se manifestă în legătură cu modul extrinsec de raportare a contractului la incidența unei norme legale imperative. Este reglementată fraudă la lege ca un caz particular al caracterului ilicit al cauzei, contractele încheiate în scopul fraudării legii urmând a fi sancționate tot pe tărâmul cauzei, câtă vreme părțile folosesc acest instrument juridic pentru a eluda aplicarea unor norme imperative, care ar fi fost aplicate în defavoarea părților contractante, dacă nu s-ar fi încheiat contractul.

Pentru aplicarea sancțiunii nulității absolute a contractelor încheiate pentru eludarea unor norme imperative, în raport cu dispozițiile art. 1238 NCC, apare necesar



ca ambele părți contractante să fi fost animate de scopul fraudării legii, sau cel puțin, una dintre părți să fi cunoscut efectiv ori să fi trebuit să cunoască acest scop, în privința cocontractantului. Prin această dispoziție a legii este sancționat implicit comportamentul culpabil a cocontractantului care, în cunoștință de cauză, a consimțit la încheierea actului juridic. Legea solicită cocontractantului anumite diligențe pe care trebuie să le depună pentru a cunoaște adevăratul scop al celeilalte părți, pentru a se asigura că încheie un contract valabil.

În prezentul proces, rezultă din starea de fapt, astfel cum această a fost stabilită prin hotărârea de primă instanță, că la încheierea actelor juridice cu titlu gratuit, prin care reclamantii cedează dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, intenția de fraudare a legii a fost cunoscută și urmărită atât de reclamantii, cât și de Municipiul Cluj-Napoca, beneficiarul acestor acte, cauza ilicită fiind una comună.

Prin transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, ambele părți ale raportului juridic astfel născut au urmărit o eludare a textelor normative care reglementează procedura de expropriere pentru utilitate publică. Prin aplicarea acestor dispoziții legale cu privire la terenul în suprafață de 624 mp, transferul dreptului de proprietate nu opera cu titlu gratuit în favoarea expropriatorului, Municipiul Cluj-Napoca, în sarcina acestuia născându-se obligația de plată a unor despăgubiri bănești, iar în privința celor expropriați, procedura exproprierii ar fi presupus costuri semnificative de timp și imposibilitatea obținerii unei autorizații de construire în timp util, care să le permită demararea procedurilor de construire a imobilului cu privire la care doreau obținerea unei astfel de autorizații.

Este vorba, în concret, despre textele normative pe care înșiși apelantii le evocă în cuprinsul întâmpinării în mod corect, și anume: art. 44 alin. (3) din Constituția României, art. 858 și art. 863 NCC, referitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, prevederile Legii nr. 213/1998, ale Legii nr. 33/1994, legea-cadru privind exproprierea și ale Legii nr. 255/2010, care reglementează etapele parcurgerii procedurii de expropriere.

În prezentul proces, este semnificativă sublinierea pe care prima instanță a făcut-o, în sensul că prin avizul nr. 336/13.04.2016, obținut de reclamantii în procedura de autorizare a construirii unui ansamblu rezidențial, acestora li se aduce la cunoștință că imobilul lor este grevat de o servitute publică instituită prin PUC 2014, astfel că prin Hotărârea din data de 27.05.2016 se aprobă în favoarea reclamantilor PUD pentru construirea ansamblului rezidențial condiționat de transferul dreptului de proprietate publică afectat de această servitute publică. Mai mult decât atât, printr-o adresă emisă în data de 20.04.2016 reclamantii sunt informați că perioada de valabilitate a studiilor de urbanism va fi de 18 luni de la data probării PUD și RLU, astfel că documentația tehnică obținută de reclamantii urma să expire în data de 22.06.2016, potrivit art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014.

În aceste circumstanțe, apare evident că un transfer al dreptului de proprietate în domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca, uzând de procedura exproprierii, astfel cum apare aceasta reglementată prin textele normative mai sus evocate, ar fi pus reclamantii în situația în care toate avizele și întreaga documentație obținută până la acel moment să expire, întârziindu-se excesiv obținerea unei autorizații de construire.

Curtea observă că aspectele relevate de intimați în cuprinsul întâmpinării, cele prin care se demonstrează în esență transmiterea unor informații eronate către reclamantii, referitoare la valabilitatea documentației deținute de aceștia, se verifică. Aceasta întrucât H.C.L. nr. 493/2014, evocată de autoritățile locale în cuprinsul adresei transmise proprietarilor, reclamantii din prezentul proces, a fost declarată nelegală, printr-o hotărâre judecătorească definitivă pronunțată în dosarul nr. xxx/117/2016 al Curții de Apel

Cluj. Instanțele de judecată au apreciat că procedura de instituire a servituții de utilitate publică prin PUG și RLU municipiului Cluj-Napoca în forma inițiată adoptată prin H.C.L. nr. 439/2014 încalcă în mod grav dreptul de proprietate privată, prin desemnarea traseului unui viitor drum public pe planșele PUG instituindu-se o servitute legală fără a fi respectate prevederile art. 44 alin. (3) din Constituție și ale Legii nr. 33/1994. Astfel, prevederile art. 25 alin. (1), (3) și (4) din RLU au fost anulate *erga omnes*, prin această hotărâre judecătorească definitivă.

Ulterior, Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca a adoptat H.C.L. nr. 637/18.07.2017 care modifică conținutul art. 25 din RLU. Conform noii reglementări, emiterea autorizației de construire nu mai este condiționată de transferul propriu zis al dreptului de proprietate, ci de o procedură de „*rezervare a terenului pentru servitute de utilitate publică*”.

În aceste circumstanțe, întrucât s-a dorit o extindere a aplicabilității prevederilor noului PUG prin limitarea în timp a aplicabilității vechilor documentații de urbanism, instanțele judecătorești au intervenit și, printr-o hotărâre pronunțată în dosar nr. xxx/117/2017 al Tribunalului Cluj, art. 3 din H.C.L. nr. 493/2014, acela prin care a fost limitată durata de valabilitate a documentațiilor PUG și PUG până în data de 22.06.2016 a fost declarat nelegal. Hotărârea primei instanțe în acest dosar a fost menținută în apel, fiind astfel general obligatorie.

Apare evident, așadar, că autoritățile locale au transmis reclamanților informații incorecte cu privire la faptul că transferul dreptului de proprietate este obligatoriu a se face până în data de 22.06.2016, sub sancțiunea pierderii valabilității documentației PUG și PUD.

Acestea fiind circumstanțele de fapt și de drept, este dovedit în prezentul proces că de conivență cele două părți în litigiu au uzat de un transfer al dreptului de proprietate prin act juridic cu titlu gratuit, de natură să eludeze procedura legală de expropriere pentru cauză de utilitate publică, care ar fi trebuit urmată în privința terenului afectat servituții de utilitate publică, constatată de autoritățile locale, pârâții din prezentul proces.

Operează, așadar, sancțiunea nulității absolute a declarațiilor prin care reclamanții cedează dreptul lor de proprietate în favoarea Municipiului Cluj-Napoca, cu titlu gratuit, din data de 24.05.2016, în fața Notarului public ...

Apelanții afirmă nelegalitatea hotărârii de primă instanță și prin aceea că aceasta s-a pronunțat asupra existenței unei exproprieri de fapt și a obligat pârâții la despăgubiri în favoarea proprietarilor expropriați, fără a dispune, corelativ, transferul proprietății terenului în favoarea unității administrativ-teritoriale, Municipiul Cluj-Napoca.

Observă Curtea faptul că prima instanță nu a fost investită prin cererea de chemare în judecată pentru a dispune în mod explicit cu privire la un astfel de transfer, prealabil obligării pârâților la plata unor despăgubiri bănești.

Aparent, Municipiul Cluj-Napoca s-ar afla în situația în care pierde dreptul de proprietate cu privire la terenul în litigiu, consecință a constatării nulității absolute a declarațiilor prin care proprietarii au transmis aceste drept cu titlu gratuit în domeniul public de interes local și, în același timp, este obligat să plătească reclamanților despăgubiri bănești cu privire la acest teren.

Cert este faptul că, în realitate, prin H.C.L. din 31.05.2016 a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca a fost aprobată preluarea în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca a terenului în litigiu, afectat unei servituți publice, și a fost preluat efectiv acest teren. Întrucât această hotărâre a Consiliului local nu a fost anulată, ea produce efecte juridice și confirmă un drept de proprietate asupra terenului existent în domeniul public de interes local.

Cu toate că acest transfer a operat printr-un act de dispoziție al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, despăgubirea cuvenită proprietarilor nu a fost acordată simultan acestora, printr-o fraudare a normelor constituționale și a textelor substanțiale ce reglementează exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Rămâne la dispoziția părților posibilitatea parcurgerii întregii proceduri de expropriere, astfel cum aceasta apare reglementată prin legile speciale, Legea nr. 33/1994 și Legea nr. 255/2010.

Cu referire la cuantumul despăgubirilor bănești acordate, instanța de apel subliniază că a procedat la o suplimentar a probatoriului, pentru a verifica susținerile apelanților sub acest aspect, astfel că prin încheierea ședinței publice din data de 26.02.2019 s-a solicitat Comisiei de experți care a întocmit raportul de expertiză tehnică judiciară în primă instanță să răspundă obiecțiunilor formulate de părți, pentru a fi lămurite aspectele ce țin de cuantumul despăgubirilor oferite și valoarea terenului ce face obiectul litigios.

Prin răspunsul la obiecțiuni, înregistrat în data de 15.03.2019, experții precizează că pentru evaluarea parcelei de terne în litigiu au avut în vedere schița topografică ale cărții funciare, dar și cele statuate prin hotărârea care a aprobat preluarea în proprietatea publică a imobilului în litigiu, în cuprinsul art. 1 precizându-se că această preluare s-a făcut în scopul asigurării servituților de utilitate publică prevăzute prin PUG, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, ceea ce pune pe picior de egalitate ca importanță calitatea terenului în litigiu similară celei a unui teren construit.

Totodată, experții relevă existența unei erori materiale la stabilirea valori de piață a terenului în litigiu, precizându-se că aceasta este în realitate de 117.312 euro, printr-o corectă analiză a comparabilelor avute în vedere la momentul efectuării raportului de expertiză.

Prin încheierea ședinței publice din data de 26.03.2019, instanța de apel, din oficiu, a solicitat o suplimentare a probațiunii, prin identificarea unor noi contracte de vânzare-cumpărare, încheiate în primăvara anului 2016 pentru imobile având caracteristici similare imobilului în litigiu. Au fost identificate, astfel, noi comparabile, care pun în evidență prețuri relativ apropiate cu cel stabilit de către comisia de experți, confirmând concluziile acesteia.

Pentru toate cele ce preced, în baza art. 480 alin. (2) NCPC, Curtea va admite în parte apelul părților și va schimba în parte hotărârea primei instanțe, sub aspectul cuantumului despăgubirilor bănești stabilite în sarcina părților și în favoarea reclamanților, aceasta fiind de 117.312 euro, în echivalent lei la data plății.

Toate celelalte dispoziții ale sentinței apelate, inclusiv considerentele care susțin în mod fundamental aceste dispoziții, vor fi menținute de către instanța de apel, întrucât ele poartă atributele legalității și temeinicie. (*Judecător Denisa-Livia Băldean*)

**Notă.** Prin Decizia nr. 2372/05.12.2019, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția I civilă, a fost respins, ca inadmisibil, recursul declarat de părți împotriva deciziei rezumate mai sus.