

Capitolul I

Secțiua civilă

Secțiunea 1. Drept civil

I. Servitute de trecere constituită prin convenție. Modificare

C. civ., art. 616

Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său, pentru exploatarea fondului, cu îndatorirea de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona.

În cazul servituților convenționale, în care existența locului înfundat se datorează faptei celui ce solicită constituirea servituții de trecere, trebuie să se țină seama de interesul celui ce urmează să suporte consecințele.

Decizia civilă nr. 641 din 4 octombrie 2006

Prin sentința civilă nr. 11306 din 6 decembrie 2004, Judecătoria Iași a admis acțiunea formulată de reclamantul I.D.C. în contradictoriu cu pârâtul M.F.M., prin mandatar G.C.

A admis cererea de intervenție formulată de I.S. și, în consecință:

A creat în favoarea reclamantului și a intervenientei o servitute de trecere delimitată prin punctele C, T, S, N, M, J, K, L, C și C, L, K, D, C, formată din suprafața de 300 mp proprietatea reclamantului și intervenientei și 17,01 mp teren proprietatea pârâtului, suprafețe delimitate cu contur negru conform raportului de expertiză și planului de situație întocmit de ing. expert V.I., C.C. și D.N., ce fac parte integrantă din prezenta sentință.

A obligat pârâtul la plata sumei de 1.674.000 lei cheltuieli de judecată către reclamant.

Pentru a se pronunța astfel, prima instanță a reținut că, în baza principiului libertății convențiilor, reclamantul I.D.C. și soția sa S.,

intervenienta, nu au făcut dovada existenței unei convenții privind consfințirea unei servituți de trecere „pe calea de acces betonată” ce ar fi fost construită de ambele părți în acest scop. Ulterior, reclamantul I.D.C. și soția sa au schimbat destinația construcției edificate pe proprietatea lor, aducând prin aceasta vătămare vecinului – proprietarul fondului aservit –, fapt ce l-a determinat pe pârât să-și schimbe atitudinea privind utilizarea „aleii betonate”, cât timp utilizarea dată terenului proprietatea lor de soții I. ulterior edificării aleii a determinat înfundarea terenului de soții I. Or, dispozițiile art. 616 C. civ. nu sunt legate de acțiunile proprietarului locului înfundat.

S-a mai reținut că, întrucât soții I. au creat starea de lucruri din care derivă servitutea ce traversează în mare parte proprietatea lui M.F.M. și cum proprietarul fondului dominant nu a înțeles să exercite dreptul de acces pe „aleea betonată” în care a fost stabilită, fără a putea agrava servitutea convențională în paguba proprietarului fondului aservit, nu poate fi admisă acțiunea decât conform variantei consemnate în raportul de expertiză aflat la dosar.

Împotriva sentinței civile nr. 11306 din 6 decembrie 2004 a Judecătoria Iași au declarat apel reclamantul I.D.C. și intervenienta I.S., precum și pârâtul M.F.M.

Prin decizia civilă nr. 1072 din 21 decembrie 2005, Tribunalul Iași a respins excepția lipsei de interes. A admis apelul declarat de reclamantul I.D.C. și intervenienta I.S. împotriva sentinței nr. 11306 din 6 decembrie 2004, pronunțată de Judecătoria Iași, sentință pe care a schimbat-o în parte, în sensul că:

A stabilit în favoarea reclamantului și a intervenientei o servitute de trecere pe terenul proprietatea pârâtului din satul Păun, comuna Bîrnova, județul Iași, delimitată de punctele C, L, K, D, identificată în schița anexă la raportul de expertiză topografică, întocmit în cauză de expert D.N. (dosar fond nr. 16963/2003 al Judecătoria Iași).

A respins apelul declarat împotriva aceleiași sentințe de pârâtul M.F.M.

A obligat pe intimatul M.F.M. să plătească apelanților I.D.C. și I.S. suma de 9.30 RON reprezentând cheltuieli de judecată.

Pentru a se pronunța astfel, tribunalul a reținut că servitutea de trecere poate fi constituită prin convenția părților, mod de constituire pe care părțile litigante l-au folosit în anul 1994, când au cumpărat de la același vânzător două fonduri învecinate.

Pârâtul M.F.M. a recunoscut existența convenției încheiate cu reclamantul în perioada 1994-1995 privind constituirea unei servituți

de trecere care să grezeze parțial ambele terenuri și construirea, în acest sens, a unei alei betonate, care traversează ambele proprietăți până la calea publică.

Tribunalul a reținut că terenul proprietatea reclamantului are caracter de loc înfundat, aspect relevat de expertiza tehnică topografică expert D.N. Pentru ca reclamantul să poată ieși la calea publică situată în partea de nord, nu poate folosi aliniamentul 7-8 din expertiza efectuată de C.C., întrucât distanța dintre acestea este de numai 0,75 m, astfel că se impune stabilirea unei servituți legale pe terenul proprietatea pârâtului, delimitată de punctele C, L, K, D, astfel cum a fost identificată în schița anexă la raportul de expertiză topografică D.N.

S-a mai reținut că servitutea constituie limitarea exercițiului dreptului de proprietate asupra unui imobil diferit de cel aparținând reclamantului, instanța de fond în mod greșit a instituit servitutea legală și pe terenul proprietatea reclamantului.

Împotriva deciziei civile nr. 1072 din 21 decembrie 2005 a Tribunalului Iași au declarat recurs reclamantul I.D.C. și intervenienta I.S., precum și pârâtul M.F.M.

Se critică decizia recurată de I.D.C. și I.S., pentru următoarele motive:

– hotărârea a fost dată cu încălcarea legii, motiv de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Tribunalul Iași, deși a admis apelul reclamanților, în realitate practic l-a respins. Instanța de control a respins cererea privind constatarea servituții convenționale și a menținut instituirea servituții legale.

S-a creat apelanților o situație mai grea în propria cale de atac, fapt ce contravine dispozițiilor art. 296 C. proc. civ.;

– instanța nu s-a pronunțat asupra capătului de cerere cu care a fost investită.

Prin cererea introductivă, reclamanții au investit instanța de judecată cu două capete de cerere: unul vizând instituirea unei servituți legale, iar cel de-al doilea având ca obiect constatarea existenței unei servituți convenționale. Tribunalul Iași nu s-a pronunțat în nici un mod în ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect constatarea servituții convenționale;

– hotărârea recurată cuprinde motive contradictorii, astfel Tribunalul Iași admite apelul, însă din studierea considerentelor rezultă că în realitate a respins apelul;

– în ceea ce privește fondul cauzei, soluția Tribunalului Iași este nelegală și netemeinică.

În condițiile în care însăși instanța de judecată a reținut existența convenției dintre părți și utilizarea în comun a căii de acces, respingerea cererii de constatare a existenței convenționale este nelegală.

Reclamanții din prezenta cauză au respectat pe deplin cerințele art. 635 C. civ., în sensul că, de la momentul edificării căii de acces și până în prezent, a fost utilizată potrivit destinației inițiale și în limitele stabilite prin convenția părților;

– nelegalitatea deciziei recurate constă în aceea că Tribunalul Iași a dat ceea ce nu s-a cerut, cauză de modificare prevăzută de art. 304 pct. 6 C. proc. civ.

A constatat în mod nelegal, în condițiile art. 1020 C. civ., rezoluțiunea convenției prin care părțile au constituit servitutea.

M.F.M. critică decizia recurată pentru următoarele motive:

– se solicită admiterea recursului, respingerea acțiunii formulate de reclamanți ca inadmisibilă și modificarea hotărârii sub aspectul înlăturării obligației recurentului la plata cheltuielilor de judecată;

– la termenul de judecată din data de 26 ianuarie 2004, recurentul M.F.M. și-a precizat poziția procesuală, fiind de acord cu instituirea servituții pentru aliniamentul de la punctele 7-6-5, în situația în care expertiza va considera că reclamantul nu are altă cale de trecere;

– inadmisibilitatea acțiunii, dată de împrejurarea că proprietatea reclamanților nu se află în imposibilitate absolută de acces. Astfel, pe calea existentă în partea de sud a proprietății DE 6504, în mod real există o diferență de nivel de doar aproximativ 1 m și această zonă de acces acordă pârâtului posibilitatea de amenajare a unei căi de acces la calea publică;

– lipsa de interes în promovarea acțiunii, întrucât suprafața de 17,30 mp pentru care s-a creat obligația servituții de trecere în sarcina fondului aservit era liberă și acordă reclamanților posibilitatea de trecere, fiind folosită nestingherit de către reclamanți;

– cu privire la cheltuielile de judecată, întrucât acțiunea reclamanților a fost admisă în parte, în mod greșit a fost obligat recurentul la plata cheltuielilor de judecată la fond și în apel;

– se mai fac referiri de recurent și pe fondul cauzei cu privire la cele două expertize efectuate în cauză, arătând că experții V. și D. nu au arătat, nici în raportul de expertiză, dar nici în lucrările ulterioare, care este calea cea mai puțin împovărătoare pentru proprietarul fondului aservit, respectiv pentru pârâtul M.F.M.;