

Capitolul I

Secția civilă

Secțiunea 1. Drept civil

I. Împărțeală judiciară. Formarea și compunerea loturilor

Articolul 741 C. civ. consacră principiul atribuirii în natură, prin formarea și compunerea atâtor loturi câți copărtași sunt, modalitate de împărțire care conferă egalitatea în drepturi a foștilor copărtași. În cazul în care loturile nu sunt egale în valoare, ele se întregesc printr-o sumă de bani (art. 742 C. civ.).

*Curtea de Apel Iași,
decizia civilă nr. 21 din 17 ianuarie 2007*

Reclamanta B.A. a chemat în judecată pârâții R.A. ș.a., pentru a se dispune împărțeala judiciară a averii rămase de pe urma defunctei B.M., masa succesorală fiind compusă din suprafața de 2,2800 ha pe amplasamentul indicat în acțiune pentru care autoarea are drept de proprietate stabilit conform Legii nr. 18/1991 și emis titlul de proprietate.

Prin sentința civilă nr. 4293 din 23 mai 2005, Judecătoria Iași admite acțiunea, stabilește calitatea de moștenitori, cotele, compunerea masei și dispune ieșirea din indiviziune, în natură prin formarea loturilor, în suprafețe egale, instanța însușindu-și concluziile expertizei tehnice. Loturile au fost atribuite prin tragerea la sorți, modalitate acceptată de părți.

Tribunalul Iași, prin decizia civilă nr. 227 din 26 februarie 2006, respinge apelul declarat de pârâțul B.M., care a solicitat schimbarea loturilor, ce nu sunt egale valoric.

Tribunalul a reținut că nu există niciun motiv pentru schimbarea loturilor, ceilalți moștenitori nu sunt de acord, toți au acceptat tragerea la sorți, în primă instanță, iar prin expertiză tehnică terenul a fost individualizat, evaluat și lotizat.

Recurentul B.M. a încadrat motivele de recurs în art. 304 pct. 6 și 9 C. proc. civ., întrucât loturile nu sunt atribuite echitabil față de toți moștenitorii și, cum loturile sunt inegale valoric, instanța nu a mai acordat sulte convenite.

Recursul este fondat.

Prin acțiunea introductivă de instanță reclamanta B.A. a chemat în judecată pârâții pentru a se partaja și dispune ieșirea din indiviziune asupra suprafeței de 2,28 ha teren rămas moștenire de la autoarea lor B.M.

Potrivit raportului de expertiză efectuată în cauză, valoarea unitară de circulație a terenurilor ce compun masa succesorală este de 4,40 euro/m², cu excepția lotului B din parcela A. 3756/1 care, fiind traversat de rețeaua electrică aeriană, are o valoare de circulație diminuată cu 50 %, respectiv de 2,20 euro/m².

Conform variantei II din raportul de expertiză valoarea lotului atribuit reclamantei B.A. este de 23.298 euro, a pârâtului-recurent B.P. este de 20.625 euro, a pârâtei R.A. este de 25.080 euro, iar al pârâtei B.E. este de 23.892 euro.

Într-adevăr, ca întindere, conform cotei fiecăruia dintre moștenitori, loturile atribuite sunt egale în suprafață, dar valoarea acestora este diferită.

Formarea și compunerea loturilor trebuie însă făcută cu respectarea dispozițiilor art. 741 C. civ., adică dându-se fiecărei părți, pe cât se poate, aceeași cantitate de imobile de aceeași valoare, evitându-se însă diviziunea peste măsură a fondurilor.

Potrivit art. 742 C. civ. „inegalitatea părților în natură se compensează prin bani”.

Prin urmare, este fondată susținerea recurentului că, deși ca întindere a suprafeței, fiecare moștenitor a primit aceeași suprafață de teren, ca valoare însă acestea diferă, lotul atribuit acestuia fiind de 20.625 euro.

Sub acest aspect, motivul de recurs invocat este întemeiat. Recursul a fost admis și a s-a dispus ca, în raport de valoarea fiecărui lot, să i se achite pârâtului B.P. sulte compensatoare de către ceilalți moștenitori, calculate în raport de cota fiecăruia și valoarea lotului atribuit.

În ceea ce privește schimbarea loturilor solicitată de recurent, în sensul de a i se atribui lotul ce a fost atribuit pârâtului R.A., solicitarea nu a fost primită, având în vedere că atribuirea loturilor s-a făcut prin tragere la sorți, în varianta a II-a propusă de expert, toate părțile fiind de acord cu această modalitate de atribuire, loturile repartizate ca

urmare a tragerii la sorți nefiind contestate, fapt consemnat în încheierea de ședință din 16 mai 2005, cu ocazia judecării în fond.

Faptul că ulterior pârâțul B.P. s-a răzgândit și a solicitat lotul ce i-a fost atribuit pârâtei R.A., atâta timp cât aceasta și-a manifestat dezacordul față de cererea formulată, nu poate face ca în cauză să fie incident motivul de recurs circumscris pct. 6 din art. 304 C. proc. civ., în sensul că instanța nu s-a pronunțat asupra a ceea ce s-a solicitat de către pârât.

Drept consecință, Curtea a admis recursul, a modificat în tot hotărârea tribunalului, admițând apelul. A schimbat în parte sentința în sensul stabilirii sultelor cuvenite și a păstrat celelalte dispoziții ale sentinței.

2. Constatarea calității de constructor de bună-credință. Condiții

Codul civil, art. 494 alin. (1), art. 489, art. 497
Codul de procedură civilă, art. 11

Posesorul este de bună-credință când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu îi sunt cunoscute. Edificarea unei construcții pe lotul în folosință atribuit unui terț, aflat în grad de rudenie cu beneficiarul locuinței, nu îi conferă calitatea de constructor de bună-credință.

*Curtea de Apel Iași,
decizia civilă nr. 498 din 7 noiembrie 2007*

Reclamantul B.R. a chemat în judecată pârâțul R.I., pentru a se constata că este constructor de bună-credință al imobilului cu destinația de locuință, situat pe terenul identificat în acțiune, proprietatea pârâtului.

Judecătoria Iași, prin sentința civilă nr. 12803 din 29 noiembrie 2006, admite acțiunea, soluția fiind păstrată de Tribunalul Iași, prin decizia civilă nr. 418 din 6 iunie 2007.

În situația de fapt, stabilită de instanța de fond și păstrată în apel, s-a reținut, în esență, că locuința a fost construită de reclamant în anul 1988, prin transformarea unor anexe gospodărești, într-un imobil compus din trei camere, declarată la fisc în anul 1995, dată de la care plătește impozite ca proprietar. La momentul edificării construcției,

reclamantul a avut credința că a construit pe terenul părinților săi deși, în cuprinsul cererii de atribuire în proprietate a suprafeței de 1000 m.p., reclamantul a arătat că a primit o amendă pentru construirea fără autorizație a imobilului.

Susține recurentul că instanțele au interpretat și aplicat greșit dispozițiile legale privitoare la calitatea de constructor de bună-credință a reclamantului în contextul în care acesta cunoștea că terenul nu este proprietatea sa sau a părinților săi, câtă vreme aceștia construiseră deja pe suprafața de 500 m.p cumpărați de la C.A.P. anexele gospodărești, iar la momentul ridicării construcției știa că terenul pe care construiește este lot în folosință al părinților săi, lot care este circumscris ca destinație doar folosirii lui pentru producția agricolă, fiind exclusă schimbarea destinației acesteia.

Recursul este fondat.

Potrivit art. 492 C. civ. „orice construcție, plantație sau lucru făcut în pământ sau asupra pământului, sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul aceluia pământ cu cheltuiala sa și că sunt ale lui până ce se dovedește din contra”, care se complinesc cu cele prevăzute în art. 494 C. civ. care reglementează și o altă situație, respectiv cea în care construcțiile nu au fost edificate de proprietarul terenului pentru care legiuitorul a instituit prezumția de proprietate prin articolul sus menționat, fiind executate de către o a treia persoană, cu materialele ei.

În această situație legiuitorul consecvent principiului înserat și în art. 489 C. civ. – potrivit căruia „proprietatea pământului cuprinde în sine proprietatea suprafeței și a subfeței lui” a prevăzut două situații distincte.

Astfel, prin art. 494 alin. (1) C. civ. se precizează că dacă lucrările și construcțiile au fost făcute de către o a treia persoană cu materialele ei, proprietarul pământului are dreptul de a le ține pentru dânsul sau de a îndatora pe acea persoană să le ridice.

În această din urmă situație legiuitorul a prevăzut două modalități de dezdăunare a constructorului edificiului realizat pe terenul altuia instituind distincția între constructorul de bună credință și cel de rea credință, esențială fiind deci definirea acestei noțiuni.

Pentru a nu lăsa dubii în interpretarea termenului de bună credință, prin art. 486 din C. civ. se arată că posesorul este de bună credință atunci când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu sunt cunoscute.

Art. 486 C. civ. stipulează totodată că „el (posesorul) încetează a mai fi de bună credință din momentul în care aceste vicii îi sunt cunoscute.

Or, atât instanța de fond cât și instanța de apel au ignorat dispozițiile legale suscitade, în contextul în care însuși reclamantul, prin cererea din 11 martie 1991, în care solicita emiterea titlului de proprietate pentru o suprafață de 1000 m.p., a invocat ca acte doveditoare chitanțele de plată a amenzii aplicate pentru ridicarea casei fără autorizație, recunoscând astfel faptul că în momentul edificării construcției el nu a edificat pe terenul său, ci pe un teren care nu era nici proprietatea părinților și nici deținut de aceștia ca lot în folosință.

În atare situație atât prima instanță cât și instanța de apel trebuia să facă aplicarea dispozițiilor art. 487 C. civ., și să constate că reclamantul, cunoscând că ridică construcția pe lotul în folosință atribuit părinților săi, a încetat să mai fie constructor de bună credință, cu atât mai mult cu cât nici nu deținea niciun fel de titlu pentru terenul pe care a construit.

Rezultă deci că reclamantul intimat nu se poate prevala de dispozițiile art. 486 C. civ. întrucât acest text este operant numai în situația în care posesorul – iar în cazul de față, constructorul – posedă terenul ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui vicii nu-i erau cunoscute.

Cum însă în cauza de față reclamantul-intimat nici măcar nu avea vreun titlu translativ de proprietate, nu se poate reține că acesta ar fi edificat construcția prin bună credință pentru a se putea apoi prevala de dispozițiile art. 494 C. civ.

Chiar dacă ar fi primite susținerile reclamantului intimat potrivit cărora noua construcție ar fi fost realizată prin transformarea unor anexe gospodărești ale părinților lui ce se aflau pe lotul în folosință deținut de aceștia, acest fapt nu este de natură a înlătura reaua sa credință, întrucât deținerea lotului în folosință nu a echivalat niciodată cu atribuirea în proprietate, beneficiarul acesteia neavând decât dreptul de a-l folosi, și nicidecum de a dispune de el – nici măcar prin schimbarea destinației lui economice concrete.

Ca atare, întrucât reclamantul a cunoscut de la început că ridică construcția pe un teren care nu-i aparținea și asupra căruia și părinții lui aveau doar un drept de folosință agricolă, este cert că nu se poate reține buna-credință a acestuia, în cauză fiind incidente dispozițiile art. 487 C. civ. și nu cele înscrise în art. 486 C. civ.

A interpreta altfel dispozițiile legale suscitade coroborate cu probatoriul administrat, ar echivala cu o legalizare a abuzului și cu lipsirea de esență a dispozițiilor art. 480 C. civ. pentru proprietarul terenului, în contextul în care reclamantul însuși recunoaște că, deși a fost somat și amendat anterior anului 1991 și după această dată, pentru faptul că a ridicat ilegal construcția, a continuat edificarea acesteia, asumându-și astfel riscul prevăzut de art. 493-494 C. civ.

Curtea a admis recursul, a rejeudecat cauza în fond și a respins acțiunea.

3. Frauda debitorului și terțului cumpărător în privința imobilului executat silit. Acțiune revocatorie

Codul civil, art. 975

Existența fraudei debitorului poate fi dovedită cu orice mijloc de probă. Afișarea de către executorul judecătoresc pe ușa imobilului aparținând debitorului, a procesului-verbal încheiat în vederea demarării procedurii de vânzare, la o dată anterioară vânzării, face dovada că debitorul a luat la cunoștință de existența procedurii execuționale, promovată de creditor și a conivenței sale frauduloase cu terțul cumpărător, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în care s-a notat sesizarea făcută în legătură cu executarea demarată.

*Curtea de Apel Iași,
decizia civilă nr. 500 din 9 noiembrie 2007*

Judecătoria Iași, prin sentința civilă nr. 6677 din 24 mai 2006, admite acțiunea reclamantului D.M. în contradictoriu cu pârâții P.D. și V.L.I., dispune revocarea actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1881 din 18 august 2004, în limitele acoperirii creanței reclamantului, de 39.000 USD.

Instanța de prim grad a constatat că reclamantul are o creanță certă, lichidă și exigibilă, contractul de împrumut încheiat de D.M. și P.D. fiind autentificat sub nr. 406 din 10 februarie 2003, că pârâțul și-a provocat o stare de insolvabilitate prin vânzarea imobilului, ulterior începerii executării silite și nu are alte bunuri la dispoziție pentru a se continua executarea și achita împrumutul.

Prima instanță a stabilit următoarea situație de fapt:

Reclamantul a solicitat punerea în executare a titlului executoriu - contract de împrumut autentificat cu nr. 406/10.02.2003, pentru recuperarea sumei de 39.000 USD, datorată de pârâțul P.D. S-a arătat că, după începerea executării silite a contractului de împrumut garantat cu apartamentul proprietatea pârâtului, acesta a vândut imobilului său pârâtei V.L.-I., pentru suma de 1.400.000.000 lei (ROL).

În urma acestei vânzări, procedura executării silite a fost închisă, întrucât imobilul față de care se începuse executarea nu se mai afla în patrimoniul pârâtului-debitor P.D.

Din analiza materialului probator s-a reținut că, în fapt, contractul de împrumut încheiat de reclamant cu pârâțul P.D. – autentificat sub nr. 406/10.02.2003 –, reprezintă o creanță certă, lichidă și exigibilă, încheiat anterior actului de vânzare-cumpărare, dintre cei doi pârâți, fapt recunoscut și de pârâțul P.D.

Totodată, instanța a mai reținut că prin vânzarea bunului imobil supus executării silite, debitorul-pârât P.D. și-a provocat o stare de insolvabilitate, reclamantul-creditor nemaiavând la dispoziție niciun alt bun al pârâtului pentru a-și acoperi creanța, situație dovedită prin faptul că pârâțul P.D. nu a arătat un alt imobil asupra căruia să se continue executarea sau să dispună prețul obținut prin vânzare pentru acoperirea creanței.

Întrucât pârâțul a înțeles să vândă bunul supus executării, după începerea executării silite, fără a indica un alt bun asupra căruia să se continue executarea și fără a acoperi datoria față de reclamant, prin plata efectivă cu banii obținuți din vânzarea bunului, instanța a reținut că debitorul-pârât P.D., cu bună știință și-a provocat această stare de insolvabilitate pentru a-l prejudicia pe reclamant.

În ceea ce privește atitudinea pârâtei V.L.-I., ca terț dobânditor, prin poziția sa procesuală, a achiesat la acțiune.

Împotriva acestei sentințe au declarat recurs în termen legal pârâții P.D. și V.L.-I.

Instanța a calificat calea de atac ca fiind apelul și prin decizia civilă nr. 185 din 12 martie 2007 a admis apelul declarat de pârâți, a schimbat în tot sentința Judecătoriei Iași și a respins acțiunea formulată de reclamantul D.M.

Pentru a se pronunța în acest sens, instanța de apel a reținut că acțiunea revocatorie reprezintă mijlocul juridic prin care creditorul poate ataca actele juridice încheiate de debitor în fraudă dreptului său de gaj general. Potrivit art. 975 C. civ. creditorii pot, în numele lor

procesual să atace actele viclene, făcute de debitor în prejudiciul drepturilor lor.

Pentru a fi admisibilă trebuie îndeplinite mai multe condiții: actul atacat să fi creat creditorului un prejudiciu, fraudă debitorului – respectiv, dovada că debitorul a avut cunoștința de rezultatul păgubitor al actului față de creditor, creditorul să aibă o creanță certă, lichidă și exigibilă și în ultimul rând complicitatea la fraudă a terțului cu care debitorul a încheiat actul atacat.

În speța de față, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 17 august 2004 P.D. vinde lui V.L.-I. apartamentul nr. 17, situat în Iași, str. A.P., la prețul de 1.400.000.000 lei.

Or, prin această vânzare nu se poate reține că debitorul și-a creat sau și-a mărit starea de insolvabilitate, locul apartamentului fiind înlocuit de prețul pe care l-a încasat. Prețul încasat nu este derizoriu, fiind în concordanță cu valoarea de circulație a apartamentelor situate în această zonă.

Mai mult, reclamantul-intimat nu a probat că debitorul a devenit insolubil prin vânzarea apartamentului.

În cazul răspunderii solidare, insolvabilitatea debitorului asupra căruia s-a îndreptat creditorul nu-l împiedica pe acesta din urmă să urmărească pe celălalt debitor solvabil.

Nici a doua condiție cea a dovedirii fraudei debitorului respectiv a cunoașterii de către debitor a rezultatului păgubitor al actului față de creditor nu este îndeplinit.

Singura condiție prevăzută de lege pentru admisibilitatea acțiunii revocatorii care este îndeplinită în speța de față este cea referitoare la caracteristicile creanței, aceasta fiind certă, lichidă și exigibilă.

În ceea ce privește condiția complicității la fraudă a terțului cu care debitorul a încheiat actul atacat, nici aceasta nu este îndeplinită nefiind probată de reclamant în niciun mod fraudă acesteia, în sensul că prin încheierea actului atacat debitorul a devenit insolubil.

Astfel instanța de fond a prezumat în mod greșit că, faptul cumpărătorului de a cumpăra pe riscul său un apartament grevat de o ipotecă și o sesizare a unui creditor chirografar se identifică în speța cu o complicitate la fraudă a terțului-cumpărător.

Sesizarea creditorului în cartea funciară nu reprezintă un act de executare silită. Primul act de executare silită a fost emis la data de 13 septembrie 2004, deci ulterior perfectării vânzării.

Apelanta V.L.-I. este un cumpărător de bună-credință. Or, potrivit principiului general de drept, „buna credință este prezumată”, reaua-cre-

dințã ori fraudã trebuind dovedite de cel ce le invocã. Astfel, încheierea contractului pe riscul sãu în cunoștințã de cauzã atãt cu privire la ipotecã, cãt și cu privire la sesizare nu implicã în mod automat reaua-credințã și complicitatea la fraudã a acesteia.

Atitudinea procesualã adoptatã de pãrãta-apelantã constãnd în aceea cã nu s-a prezentat în instanțã pentru a rãspunde la interogatoriu nu poate fi echivalatã cu o mãrturisire deplinã și cu atãt mai puțin cu un început de dovadã în folosul pãrții potrivnice, situație în care tribunalul a conchis cã în cauzã nu sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevãzute pentru admisibilitatea acțiunii revocatorii, a admis apelurile și a dispus schimbarea în tot a sentinței apelate în sensul respingerii acțiunii, cu reținerea cã intimatul este în culpã procesualã, acesta fiind obligat la plata cheltuielilor de judecatã avansate de apelanți astfel cum au fost dovedite.

Împotriva acestei hotãrâri a declarat recurs D.M., criticãnd-o pentru nelegalitate.

Se invocã greșita aplicare a legii de cãtre instanța de apel, care a considerat greșit cã în cauzã nu sunt îndeplinite condițiile acțiunii pauliene. Instanța trebuia sã verifice dacã actul atacat a creat creditorului un prejudiciu și dacã debitorul și-a cauzat sau mãrit starea de insolvabilitate. În ceea ce privește fraudã debitorului, toate probele administrate contureazã ideea cã debitorul a avut cunoștințã de rezultatul pãgubitor al actului față de creditor. A susținut recurentul faptul cã vânzarea a avut loc dupã începerea executãrii silite a bunului și cã, prin notarea sesizãrii, debitorul avea cunoștințã de începerea acestei executãri.

Recursul este fondat.

Reclamantul a solicitat revocarea contractului de vânzare-cumpãrare încheiat de pãrți, motivat de scopul fraudulos al acestei operațiuni juridice, acela de a crea debitorului-vãnzãtor o stare de insolvabilitate totalã, invocãnd în drept prevederile art. 975 C. civ.

Potrivit acestei prevederi legale creditorii pot ataca, în nume propriu, actele viclene fãcute de debitor în prejudiciul drepturilor lor.

Condițiile admisibilitãții acestei acțiuni cuprind atãt existența unei creanțe certe, lichide și exigibile, producerea unui prejudiciu creditorilor prin încheierea actului atacat, dar și existența fraudei debitorului și a terțului dobãnditor în cazul actelor cu titlu oneros

În spețã nu s-a contestat îndeplinirea primei condiții de admisibilitate, ci producerea prejudiciului față de creditor și existența fraudei pãrților contractante.

Analizând condiția referitoare la mărirea sau crearea stării de nesolvabilitate a debitorului, Curtea a apreciat că în mod greșit instanța de apel a reținut că valoarea apartamentului este înlocuită de prețul încasat, preț care se situează la valoarea de circulație a apartamentelor din zona respectivă.

Simpla mențiune în contractul de vânzare-cumpărare a primirii prețului de către vânzător nu este de natură a dovedi faptul intrării acestei sume de bani în patrimoniul său. Deși debitorul susține că a încasat prețul vânzării, nu a făcut dovada că acesta se regăsește în patrimoniul său sau dovada plății, în tot sau în parte, a datoriei către creditor, scadentă din anul 2003, și nici nu a indicat un alt bun asupra căruia să poată continua executarea.

În ceea ce privește condiția privind existența fraudei debitorului, Curtea a reținut că vânzarea apartamentului de către debitor s-a făcut la data de 17 august 2004, după formularea de către creditor a cererii de executare silită imobiliară, la data de 19 iulie 2004 și după afișarea, de către executorul judecătoresc, pe ușa imobilului ce a fost înstrăinat, a procesului-verbal încheiat în vederea demarării procedurii de vânzare, la data de 30 iulie 2004.

Or, în condițiile afișării acestui proces-verbal de către executorul judecătoresc pe ușa imobilului aparținând debitorului la o dată anterioară vânzării, Curtea apreciază că debitorul a luat astfel la cunoștință de existența cererii de executare silită imobiliară formulată de creditor, contractul de vânzare-cumpărare fiind astfel încheiat în scopul prejudicierii creditorului.

Prin urmare, Curtea constată că în mod greșit instanța de apel a reținut neîndeplinirea condiției existenței fraudei debitorului, din probele administrate rezultând că înstrăinarea imobilului a avut loc după formularea de către creditor a cererii de executare silită, debitorul fiind încunoștințat despre existența acestei cereri.

Așa cum rezultă din actele dosarului, debitorul locuiește în apartamentul ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare contestat în cauză, respectiv la adresa din strada A.P., nr. 21 bloc „7N.”, apartamentul 17, adresă de altfel indicată chiar de debitor prin cererea de apel.

Coroborând procesul-verbal afișat de executorul judecătoresc pe ușa imobilului în care locuiește debitorul, cu faptul vânzării apartamentului la scurt timp după încunoștințarea debitorului și cu refuzul debitorului-pârât de a se prezenta la interogatoriu, având în vedere și celelalte probe administrate în cauză, curtea a apreciat că, în speță a

fost făcută dovada fraudei debitorului, contrar celor reținute de instanța de apel

Referitor la fraudă terțului dobânditor, în jurisprudența fostului Tribunal Suprem (decizia nr. 891/1984) s-a arătat că fraudă terțului se poate deduce și din faptul că terțul a cunoscut existența creanței și a achiziționat bunul urmărilor tocmai pentru a zădărnici încasarea ei.

În contractul de vânzare-cumpărare contestat se menționează că terțul dobânditor cunoștea existența sesizării făcute de creditor, notată în cartea funciară sub nr. 15143/2004 în favoarea reclamantului D.M.

Față de acest aspect, dar și față de refuzul pârâtei de a se prezenta la interogatoriu, deși a fost citată cu această mențiune pentru patru termene consecutive, Curtea a considerat ca fiind dovedită în cauză și fraudă terțului dobânditor.

Reținând că în speță au fost îndeplinite toate condițiile de admisibilitate ale acțiunii pauliene, Curtea a constatat că instanța de apel a făcut o greșită aplicare a dispozițiilor art. 975 C. civ., în cauză fiind incident motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., drept pentru care a admis recursul declarat de reclamant, a modificat în tot decizia recurată și a respins apelurile formulate de pârâți, păstrând hotărârea instanței de fond.

4. Desființarea construcțiilor. Stabilirea termenului pentru desființarea construcțiilor edificate integral

Legea nr. 50/1991 art. 7 și art. 32

Persoanele sancționate contravențional, în temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, au obligația de a opri executarea lucrărilor și a se conforma măsurilor dispuse, în termenul stabilit prin procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor. Instanța de judecată are obligația, în cazul admiterii cererii, să stabilească termenele limită de executare a lucrărilor constând în încadrarea în prevederile autorizației, fie în desființarea construcțiilor realizate ilegal.

*Curtea de Apel Iași,
decizia civilă nr. 497 din 7 noiembrie 2007*

Prin cererea înregistrată la Judecătoria Iași la data de 21 noiembrie 2005, Primarul Municipiului Iași, în temeiul art. 32 din Legea nr. 50/1991, a chemat în judecată pârâțul C.P., pentru a fi obligat la

desființarea construcției situate în Iași, str. M.R., nr. 18 și refacerea acesteia potrivit autorizației de construire.

Reclamantul a susținut că pârâtul a executat o locuință la nivel parter, fără a respecta autorizația de construire nr. 536 din 25 aprilie 2004 în sensul că nu a respectat distanțele față de limita de proprietate stabilită prin proiectul vizat spre neschimbare de Serviciul de Arhitectură și Urbanism.

Judecătoria Iași, prin sentința civilă nr. 12767 din 28 noiembrie 2006 a admis acțiunea și a stabilit un termen de trei luni de la data pronunțării hotărârii, în vederea obținerii de către pârât a noii autorizații de construire.

A dispus ca, în cazul în care, la expirarea celor trei luni, pârâtul nu va obține autorizația de construcție, construcția existentă și executată cu nerespectarea autorizației nr. 536 din 15 aprilie 2004 să fie demolată, iar în caz de refuz autorizează Primăria Municipiului Iași ca autoritate administrativă să execute lucrările de demolare pe cheltuiala pârâtului.

Pentru a pronunța hotărârea, instanța de prim grad a constatat că pârâtul, prin întâmpinare, a recunoscut executarea construcției fără respectarea autorizației de construire, solicitând un termen rezonabil pentru a intra în legalitate, prin emiterea altei autorizații.

În faza judecătii în fond s-a administrat proba cu expertiza tehnică, care a concluzionat că pârâtul a executat cu totul altă construcție decât cea autorizată, iar din punct de vedere economic este mai eficientă realizarea unui proiect și a unui plan urbanistic de detaliu pentru construcția realizată decât demolarea acesteia, fiind imposibilă remedierea prin aducerea construcției existente la forma și amplasamentul din autorizația de construire nr. 536/2004.

Tribunalul Iași prin decizia civilă nr. 509 din 20 iunie 2007 a respins apelul declarat de pârâtul C.P. și a păstrat sentința judecătorei.

Instanța de apel a constatat că pârâtul a executat cu totul altă construcție decât aceea autorizată, instanța de fond dispunând corect în temeiul art. 32 din Legea nr. 50/1991 măsurile prevăzute de lege, prin dispozitivul hotărârii.

S-a înălțurat ca neîntemeiată critica pârâtului-apelant adusă sentinței apelate în privința termenului fixat prin sentința instanței de fond, apreciindu-se ca insuficient. Termenul de trei luni, se arată în considerentele deciziei atacate, este rezonabil pentru obținerea unei noi autorizații de construire care se eliberează solicitantului în termen

de treizeci de zile de la data depunerii documentației complete, iar actele necesare documentației sunt publice conform Legii nr. 50/1991.

Constată tribunalul că pârâtul a solicitat eliberarea certificatului de urbanism la 21 februarie 2007, cu mult peste data pronunțării sentinței de instanța de fond.

În recursul declarat împotriva deciziei Tribunalului Iași, pârâtul C.P. a invocat ca motiv nelegalitatea termenului acordat de instanță, insuficient pentru obținerea unei noi autorizații de construcție. Susține recurentul că prin cererea înregistrată sub nr. 66180 din 11 septembrie 2006 a solicitat emiterea certificatului de urbanism, pas premergător obținerii autorizației, construcția fiind ipotecată pentru garantarea creditului contractat la B.C.R. Sucursala Iași, în scopul executării ei.

Recursul nu este întemeiat.

Situația de fapt stabilită de instanța de prim grad, păstrată în apel are corespondent în probele dosarului și nu a fost contestată de către recurentul-pârât. Dispozițiile legale în materie sunt corect aplicate de instanță, executarea construcției prin nerespectarea autorizației de construire datorându-se culpei pârâtului-recurent.

Sub aspectul duratei termenului stabilit de instanța de fond și menținut de tribunal ca fiind rezonabil, soluția este legală.

Art. 32 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 prevede obligația persoanelor sancționate contravențional de a opri executarea lucrărilor și de a se conforma în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției potrivit art. 28 alin. (1). În caz contrar organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune după caz: a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației; b) desființarea construcțiilor realizate integral.

În alin. (2), art. 32 din lege prevede obligația pentru instanța de judecată, în cazul admiterii cererii, a stabilirii termenelor limită de executare a măsurilor prevăzute la alin. (1).

În speță procesul-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 10 este încheiat la 4 martie 2005 de Primarul Municipiului Iași. La punctul 7 din actul constatator se dispune obținerea unei noi autorizații de construire în situația existentă, dacă este posibil, dacă nu demolarea și aducerea construcției la forma și amplasamentul din autorizație. Termenul pentru aducerea la îndeplinire a măsurii are durata de șaizeci de zile, calculate de la data primirii procesului-verbal. Primarul a sesizat instanța de judecată în temeiul art. 32 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 la data de 21 noiembrie 2005, cu mult peste terme-

nul de șaizeci de zile stabilit în procesul-verbal, pentru aducerea la îndeplinire a măsurilor dispuse.

Judecătoria s-a pronunțat la 28 noiembrie 2006, stabilind termenul de trei luni pentru obținerea noii autorizații de construire, calculat de la darea sentinței. La expirarea termenului autorizează reclamantul să demoleze construcția pe cheltuiala pârâtului.

În aplicarea art. 32 alin. (2), Legea nr. 50/1991 nu prevede durata termenului pentru aducerea la îndeplinire a măsurii, astfel că instanța are libertatea de apreciere asupra acestuia.

Raportat la situația de fapt stabilită de instanțe, din lucrările dosarului s-a constatat că pârâtul-recurent a beneficiat de două termene pentru obținerea unei noi autorizații: unul dat de autoritatea administrativă, ce a constatat săvârșirea contravenției (șaizeci de zile calculate de la 4 martie 2005) și cel stabilit de instanța de judecată (trei luni), calculat în modalitatea stabilită prin dispozitivul sentinței.

Curtea a avut în vedere că durata termenului stabilit de instanță are corespondent în dispozițiile legale în materie, corelat cu situația de fapt stabilită în cauză.

Astfel, termenul pentru emiterea autorizației de construire este stabilit prin art. 7 din Legea nr. 50/1991, la treizeci de zile de la înregistrarea cererii ce se depune la autoritatea prevăzută în art. 4 din lege.

Pasivitatea recurentului, pe o perioadă de peste doi ani de la încheierea procesului verbal de constatare a contravenției, în obținerea noii autorizații și depunerea cererii pentru completarea documentației necesare ulterior împlinirii termenului de trei luni stabilit de instanța de judecată, nu impune prelungirea acestuia și nu constituie o cauză de nelegalitate a deciziei atacate.

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 312 C. proc. civ. Curtea a respins recursul.

5. Lucrări de consolidare. Lipsa consimțământului vecinului

C. civ., art. 480, art. 592, art. 598
Legea nr. 50/1991, art. 2 și art. 8

Art. 480 C. civ. definește proprietatea ca dreptul ce are cineva de a se bucura și a dispune, în limitele legii, de bunul său. Dreptul de dispoziție al proprietarului unui imobil este limitat prin Legea nr. 50/1991 în ceea ce privește desființarea construcțiilor și a unor

amenajări, pe care le condiționează de obținerea în prealabil a autorizațiilor prevăzute de lege, în scopul ocrotirii interesului general, din motive de salubritate, siguranță, ordine publică.

Curtea de Apel Iași, decizia civilă nr. 306 din 20 iunie 2007

Reclamanții H.V. și H.M. investesc Judecătoria Iași, în contradicțoriu cu pârâții G.M., pentru a se pronunța o hotărâre care să suplîneasă acordul pârâtei la efectuarea lucrărilor de consolidare a imobilului proprietatea pârâților, situat în municipiul Iași.

Reclamanții au susținut că părțile locuiesc într-un imobil cu două unități locative, cu un perete și acoperiș comun, construit înainte de anul 1940, la care se impun lucrări de consolidare, la efectuarea cărora pârâta nu și-a dat consimțământul.

Prin sentința civilă nr. 7389 din 28 septembrie 2005, Judecătoria Iași admite acțiunea, reținând necesitatea lucrării de consolidare. Instanța de prim grad și-a însușit concluziile expertizei extrajudiciare efectuată la cererea reclamanților, care a constatat starea de degradare a imobilului, pericolul pe care îl prezintă la un eventual cutremur și necesitatea efectuării lucrărilor.

La cererea reclamanților, o firmă specializată a întocmit un proiect de consolidare și mansardare a locuinței și demolarea unei magazii și au obținut certificatul de urbanism nr. 2253 sin 21 iunie 2004, depuse la dosar ca mijloace de probă.

Reclamantul H.N.V., prin declarație autenticată, și-a asumat toate responsabilitățile în cazul unor eventuale incidente cauzate de lucrările de consolidare și mansardare a imobilului.

Tribunalul Iași, prin decizia civilă nr. 1278 din 15 decembrie 2006, respinge apelul declarat de pârâta G.M.

În faza judecății în apel, instanța a administrat proba cu expertiză tehnică în construcții, care a concluzionat că proiectul întocmit la solicitarea reclamanților cuprinde demolarea construcției existente, prezintă pe același amplasament o construcție nouă, iar certificatul de urbanism prezentat de aceștia nu conține și proiectul de demolare, pentru obținerea autorizației de desființare a construcției.

Tribunalul a constatat că proiectul criticat de expertiza tehnică poartă aprobarea Serviciului de urbanism al Primăriei Municipiului Iași, ca efect al acordului obținut de la Inspectoratul de Stat în Construcții Iași, care a considerat că proiectul îndeplinește toate normativele tehnice aprobate de M.L.P.A.T.