

## Capitolul I. Decizii în interesul legii

**I. Imobile expropriate pentru cauză de utilitate publică anterior intrării în vigoare a Legii nr. 33/1994. Nerealizarea lucrărilor pentru care au fost preluate bunurile. Retrocedarea imobilelor în baza legii noi**

Constituția, art. 15 alin. (2), art. 41 alin. (3)

C. civ., art. 1, art. 481

Legea nr. 33/1994, art. 1, art. 35

Conform art. 35 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot cere retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică.

Legea nouă este aplicabilă de îndată tuturor situațiilor care se vor constitui, se vor modifica sau se vor stinge după intrarea ei în vigoare, precum și tuturor efectelor produse de situațiile juridice formate după abrogarea legii vechi. Printre acestea sunt și situațiile durabile de fapt, care, potrivit legii noi, ar urma să producă efectele constitutive, modificatoare sau extinctive de drepturi nesusceptibile a se produce sub imperiul legii vechi.

Ca urmare, în cazul în care legea ulterioară modifică efectele viitoare sau le exclude, pentru satisfacerea unui interes de ordine publică, dispoziția din legea ulterioară se aplică și la efectele actului anterior nerealizate încă sub vechea lege, întrucât ordinea publică trebuie să aibă în esența ei un caracter de unitate și de uniformă obligativitate pentru toți.

Or, situația reglementată prin art. 35 din Legea nr. 33/1994 are în vedere tocmai efecte nefinalizate după emiterea actului de expropriere întemeiat pe dispozițiile legale anterioare, așa încât, cu privire la aceste efecte nerealizate încă, se impune să acționeze dispozițiile legii noi.

*C.S.J., Secțiile Unite, Decizia nr. 6 din 27 septembrie 1999,*

*M. Of. nr. 636 din 27 decembrie 1999*

1. În conformitate cu prevederile art. 35 din Legea nr. 33/1994, ori de câte ori bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot cere retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică.

Cedarea prin expropriere a dreptului de proprietate privată constituie, potrivit prevederilor art. 41 alin. (3) din Constituție, ale art. 481 C. civ. și ale art. 1 din Legea nr. 33/1994, o măsură cu caracter excepțional de restrângere a acestui drept intangibil, care nu poate fi dispusă decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită conform legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.

Reglementând dreptul de retrocedare a imobilelor expropriate, Legea nr. 33/1994 prevede la art. 35 că „dacă bunurile imobile expropriate nu au fost utilizate în termen de un an potrivit scopului pentru care au fost preluate de la expropriat, respectiv lucrările nu au fost începute, foștii proprietari pot cere retrocedarea lor, dacă nu s-a făcut o nouă declarare de utilitate publică”.

Prin această reglementare se dă astfel posibilitatea să se revină asupra exproprierii dispuse pentru cauză de utilitate publică atunci când, din diverse motive, nu au început lucrările pentru aducerea la îndeplinire a scopului în care s-a făcut exproprierea și nici nu a fost manifestat interesul de realizare a aceluși scop printr-o nouă declarare de utilitate publică.

Fișcul acestei prevederi, pentru situațiile ivite după exproprierile efectuate în temeiul Legii nr. 33/1994, pune însă problema modulului de a se proceda în cazul în care bunurile imobile au fost expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi.

În legătură cu această chestiune, este de observat că prin art. 1 C. civ. este consacrat, în concordanță cu prevederea înscrisă la art. 15 alin. (2) din Constituție, principiul neretroactivității legilor.

Potrivit acestui principiu o lege devine obligatorie numai după promulgare și după aducerea ei la cunoștință prin publicare în Monitorul Oficial al României, ea rămânând în vigoare până când intervine o altă lege care o abrogă pe cea anterioară în mod explicit sau implicit. Drept consecință, ori de câte ori o lege nouă modifică starea legală anterioară cu privire la anumite raporturi, toate efectele susceptibile a se produce din raportul anterior, dacă s-au realizat înainte de intrarea în vigoare a legii celei noi, nu mai pot fi modificate

ca urmare a adoptării noii legi, care trebuie să respecte suveranitatea legii anterioare.

Dar, în măsura în care raporturile juridice nu erau încă pe deplin constituite în momentul intrării în vigoare a noii legi, acele raporturi nu se vor putea consolida decât în limitele determinate de legea nouă și nu vor produce decât efectele pe care această lege le îngăduie.

De aceea, în determinarea câmpului de aplicare a legilor în timp trebuie să se țină seama nu numai de prioritatea pe care o are legea nouă față de cea veche, ci și de siguranța raporturilor sociale, care impune să nu fie desființate sau modificate, fără un motiv deosebit de ordine socială, drepturile care, în momentul intrării în vigoare a legii noi, erau deja concretizate în acte de voință sau în raporturi definitiv încheiate valabil după legea existentă în momentul încheierii lor.

Norma neretroactivității, înscrisă în art. 1 C. civ., se referă la toate raporturile născute sub legea veche care nu și-au epuizat toate efectele. Dar, dacă legea nouă nu poate fi interpretată în sensul retroactivității cu privire la aceste raporturi, în schimb este aplicabilă de îndată tuturor situațiilor care se vor constitui, se vor modifica sau se vor stinge după intrarea ei în vigoare, precum și tuturor efectelor produse de situațiile juridice formate după abrogarea legii vechi. Evident, printre acestea sunt și situațiile durabile de fapt, care, potrivit legii noi, ar urma să producă efectele constitutive, modificatoare sau extinctive de drepturi nesusceptibile a se produce sub imperiul legii vechi.

Toate aceste situații nu intră în câmpul de acțiune al retroactivității legii, ci privesc aplicarea imediată a dispozițiilor noii legi. Or, aplicarea imediată a legii noi constituie principiul, iar supraviețuirea legii vechi, excepția.

Fără a admite că legea nouă poate fi interpretată în sensul de a governa și asupra trecutului, principiul aplicării imediate presupune intrarea în vigoare a noilor dispoziții pentru toate situațiile ale căror efecte nu erau susceptibile să se producă sub imperiul legii vechi.

Ca urmare, în cazul în care legea ulterioară modifică efectele viitoare sau le exclude, pentru satisfacerea unui interes de ordine publică, dispoziția din legea ulterioară se aplică și la efectele actului anterior nerealizate încă sub vechea lege, întrucât ordinea publică trebuie să aibă în esența ei un caracter de unitate și de uniformă obligativitate pentru toți.

Or, situația reglementată prin art. 35 din Legea nr. 33/1994 are în vedere tocmai efecte nefinalizate după emiterea actului de expropriere

întemeiat pe dispozițiile legale anterioare, așa încât, cu privire la aceste efecte nerealizate încă, se impune să acționeze dispozițiile legii noi.

Neadmiterea unei atare soluții ar determina rezolvarea diferențiată a aceleiași situații juridice, în raport cu data exproprierii, ceea ce ar fi profund inechitabil și contrar spiritului legii noi.

De altfel, dacă legiuitorul ar fi avut în vedere supraviețuirea lipsei posibilității de a se cere retrocedarea imobilului neutilizat în termen de un an în scopul pentru care a fost expropriat, ar fi reglementat această interdicție prin noua lege. Dar, nereglementând-o, se impune concluzia că dispoziția nouă, potrivit căreia foștii proprietari pot cere retrocedarea imobilelor expropriate, pentru care nu s-a făcut o nouă declarație de utilitate publică, în cazul neutilizării acestora în scopul pentru care au fost preluate de la expropriat, înscrisă la art. 35 din Legea nr. 33/1994, este aplicabilă și în cazul bunurilor imobile expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi, evident numai în cazul în care nu s-a realizat încă scopul exproprierii.

Față de cele arătate, în temeiul art. 26 lit. b) din Legea Curții Supreme de Justiție nr. 56/1993, republicată, precum și al art. 329 C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că dispozițiile art. 35 din Legea nr. 33/1994 sunt aplicabile și în cazul cererilor având ca obiect retrocedarea de bunuri imobile expropriate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dacă nu s-a realizat scopul exproprierii.

2. S-a constatat, de asemenea, o practică neunitară și în legătură cu participarea procurorului în procesele privind cererile de retrocedare a imobilelor expropriate.

Prin Legea nr. 33/1994 sunt prevăzute următoarele cazuri în care instanțelor judecătorești le revine competența de a soluționa litigiile în legătură cu aplicarea dispozițiilor acestei legi: competența curților de apel de a judeca, potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 29/1990, contestațiile împotriva hotărârilor comisiei instituite pentru soluționarea întâmpinărilor privind propunerile de expropriere (art. 20); competența tribunalului de a soluționa cererile de expropriere (art. 21-29) și competența tribunalului de a soluționa cererile de retrocedare a imobilelor expropriate (art. 36).

Or, din aceste trei categorii de litigii de competența instanțelor judecătorești, Legea nr. 33/1994 prevede la art. 23 alin. (1) participarea obligatorie a procurorului numai la soluționarea cererii de expropriere.

Cum participarea procurorului în proces este obligatorie numai în cazurile prevăzute în lege, iar prin art. 36 din Legea nr. 33/1994, în care este reglementată competența de soluționare a cererii de retrocedare a imobilelor naționalizate și nici prin vreo altă dispoziție din această lege nu se face referire la obligativitatea participării procurorului în asemenea cauze, este în afară de orice îndoială că participarea procurorului la soluționarea cererilor menționate nu este obligatorie.

În consecință, în conformitate cu art. 26 lit. b) din Legea nr. 56/1993, republicată, și cu art. 329 C. proc. civ., mai urmează a se decide că, la judecarea cererilor de retrocedare a imobilelor expropriate, participarea procurorului nu este obligatorie.

## **2. Persoanele îndreptățite să beneficieze de măsurile reparatorii prevăzute de Legea nr. 112/1995. Condiția cetățeniei române**

Constituția, art. 41 alin. (2)  
Legea nr. 112/1995, art. 1, art. 4, art. 14  
H.G. nr. 20/1996  
H.G. nr. 11/1997

În art. 1 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului se prevede că beneficiază de măsurile reparatorii reglementate prin această lege „foștii proprietari – persoane fizice – ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989”, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, mai beneficiază de prevederile acestei legi și moștenitorii foștilor proprietari.

Condiția ca beneficiarii să aibă cetățenia română este instituită prin art. 4 din Legea nr. 112/1995, potrivit căruia, de „prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români”.

Așadar, trebuie să aibă cetățenia română sau să facă dovada declanșării procedurii legale pentru obținerea cetățeniei române numai moștenitorii fostului proprietar și fostul proprietar în viață, care solicită în nume propriu restituirea imobilului, nu însă și fostul proprietar la data decesului.

În practica instanțelor nu există un punct de vedere unitar cu privire la calitatea persoanelor îndreptățite să beneficieze de măsurile reparatorii reglementate prin Legea nr. 112/1995.

În art. 1 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, se prevede că beneficiază de măsurile reparatorii reglementate prin această lege „foștii proprietari – persoane fizice – ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989”, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol mai beneficiază de prevederile acestei legi și moștenitorii foștilor proprietari.

Condiția ca beneficiarii să aibă cetățenia română este instituită prin art. 4 din Legea nr. 112/1995, potrivit căruia, de „prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români”.

Mai este de relevat că prin art. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 20 din 17 ianuarie 1996 (modificată și completată prin H.G. nr. 11/1997), se precizează că „în sensul dispozițiilor art. 4 din lege, de prevederile acesteia beneficiază cetățenii români, atât cei care au domiciliul sau reședința în țară, cât și cei care își au domiciliul sau reședința în străinătate”, iar „fostul proprietar sau moștenitorii acestuia trebuie să aibă cetățenia română la data formulării cererii sau să facă dovada declanșării procedurii legale pentru obținerea cetățeniei române în termenul prevăzut la art. 14 din lege”.

Rezultă deci din prevederile Legii nr. 112/1995, coroborate cu reglementările cuprinse în art. 2 din normele metodologice de aplicare a acestei legi, că trebuie să aibă cetățenia română sau să facă dovada declanșării procedurii legale pentru obținerea cetățeniei române numai moștenitorii fostului proprietar și fostul proprietar în viață, care solicită în nume propriu restituirea imobilului.

Din nicio prevedere a Legii nr. 112/1995 și nici din normele metodologice de aplicare a acestei legi nu reiese însă că, în cazul revendicării imobilelor de către moștenitori, fostul proprietar ar fi trebuit să aibă cetățenia română la data decesului.

De altfel, dacă posibilitatea revendicării imobilului preluat abuziv de stat ar fi condiționată și de apartenența proprietarului, la data survenirii decesului, la cetățenia română, s-ar contraveni principiului ocrotirii proprietății private în mod egal de către lege, înscris în art. 41 alin. (2) din Constituție.

Împrejurarea că la data decesului fostul proprietar, aparent, nu mai avea un drept propriu asupra imobilului nu îi poate împiedica pe moștenitori să îl revendice după ce au făcut dovada calității lor, deoarece ei sunt îndreptățiți să beneficieze de măsurile reparatorii în temeiul legii.

În consecință, în temeiul art. 26 lit. b) din Legea Curții Supreme de Justiție nr. 56/1993, republicată, precum și al art. 329 C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că dispozițiile Legii nr. 112/1995 referitoare la restituirea în natură a imobilelor trecute în proprietatea statului sau la acordarea de despăgubiri pentru acestea sunt aplicabile și în cazul în care fostul proprietar nu a avut calitatea de cetățean român.

### **3. Renunțare la moștenire. Lipsa beneficiului dispozițiilor cuprinse în Legea fondului funciar de repunere în termenul de acceptare a moștenirii**

C. civ., art. 686, art. 696, art. 700  
Legea nr. 18/1991, republicată, art. 13

**Potrivit dispozițiilor art. 13 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, în cadrul procedurii de reconstituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, „calitatea de moștenitor se stabilește pe baza certificatului de moștenitor sau a hotărârii judecătorești definitive or, în lipsa acestora, prin orice probe din care rezultă acceptarea moștenirii”, iar „moștenitorii care nu-și pot dovedi această calitate, întrucât terenurile nu s-au găsit în circuitul civil, sunt socotiți repuși de drept în termenul de acceptare cu privire la cota ce li se cuvine din terenurile ce au aparținut autorului lor”.**

Pot beneficia de repunerea în termenul de acceptare a succesiunii doar moștenitorii care nu au acceptat-o, în termenul și condițiile prevăzute de art. 700 C. civ., iar nu și cei care au renunțat la succesiune, în condițiile art. 696 C. civ.

*I.C.C.J., Secțiunile Unite, Decizia nr. XI din 5 februarie 2007,  
M. Of. nr. 733 din 30 octombrie 2007, rectificarea din  
M. Of. nr. 872 din 20 decembrie 2007*

În practica instanțelor judecătorești s-a constatat că nu există un punct de vedere unitar în aplicarea art. 13 din Legea nr. 18/1991, republicată, referitor la posibilitatea repunerii în termenul de acceptare a succesiunii a succesibililor care au renunțat la moștenire.

Potrivit dispozițiilor art. 13 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, în cadrul procedurii de reconstituire a dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, „Calitatea de moștenitor se stabilește pe baza certificatului de moștenitor sau a hotărârii judecătorești definitive or, în lipsa acestora, prin orice probe din care rezultă acceptarea moștenirii”, iar „moștenitorii care nu-și pot dovedi această calitate, întrucât terenurile nu s-au găsit în circuitul civil, sunt socotiți repuși de drept în termenul de acceptare cu privire la cota ce li se cuvine din terenurile ce au aparținut autorului lor”.

În același timp, dispoziția imperativă de la art. 13 alin. (2) din Legea fondului funciar, potrivit căreia, în cazul terenurilor ce nu s-au găsit în circuitul civil, moștenitorii sunt repuși de drept în termenul de acceptare cu privire la cota ce li se cuvine din terenurile ce au aparținut autorului lor, ei fiind considerați că au acceptat succesiunea prin cererea pe care o fac comisiei, care nu este înfirmată de nicio altă prevedere legală, impune concluzia că toți succesibili autorului îndreptățiți ce solicită reconstituirea dreptului sunt, la rândul lor, repuși de drept în termenul de acceptare a moștenirii cu privire la dreptul de proprietate al autorului lor asupra terenurilor.

În această privință este de observat că pot beneficia de repunerea în termenul de acceptare a succesiunii doar moștenitorii care nu au acceptat-o, în termenul și condițiile prevăzute de art. 700 C. civ., iar nu și cei care au renunțat la succesiune, în condițiile art. 696 C. civ.

De altfel, prin dispozițiile art. 13 din Legea nr. 18/1991 se prevede că repunerea în termen vizează numai „moștenitorii”, deci persoane care au „calitatea de moștenitor”.

Or, potrivit dispozițiilor art. 696 C. civ., eredele care renunță la succesiune este considerat că nu a avut niciodată această calitate, titlul de moștenitor fiind desființat cu efect retroactiv, moștenitorul fiind considerat ca o persoană străină de moștenire.

De aceea, cel care renunță la succesiune nu intră în categoria persoanelor care sunt moștenitori, el neputând dovedi această calitate întrucât, în acest caz, nu este vorba de neacceptarea succesiunii în condițiile art. 700 C. civ. și care este doar prezumat de lege ca renunțator, ci, dimpotrivă, se dovedește cu certitudine (declarație notarială) că nu este moștenitor, dat fiind faptul că a renunțat expres la succesiune.

Prin efectul renunțării, moștenitorul este socotit că nu a fost niciodată moștenitor, iar vocația sa succesorală este retroactiv desființată.

Regula indivizibilității patrimoniului succesoral conferă același caracter indivizibil și opțiunii succesoriale care nu poate fi condiționată



de aspectul cantitativ al patrimoniului succesoral. Renunțarea vizează atât bunurile existente în succesiune la data decesului, cât și cele care, eventual, ar intra în succesiunea respectivă.

Ca urmare, în raport de data reglementării, se impune a se stabili că beneficiază de dreptul de moștenire a proprietății, în temeiul art. 13 alin. (2) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, în sensul repunerii în termenul de acceptare a succesiunii, numai moștenitorii care nu au acceptat-o în termenul prevăzut de lege, iar nu și cei care au renunțat la succesiune.

În consecință, în temeiul art. 25 lit. a) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, republicată, precum și al art. 329 alin. (2) și (3) C. proc. civ., urmează a se admite recursul în interesul legii și a se stabili că, în aplicarea dispozițiilor legale la care s-a făcut referire, beneficiază de repunerea în termenul de acceptare a succesiunii numai moștenitorii care nu au acceptat succesiunea în termenul prevăzut de art. 700 C. civ., iar nu și cei care au renunțat la moștenire.

## Capitolul al II-lea. Caractere juridice. Condiții generale de exercitare. Subiecte

### Secțiunea 1. Caracterele juridice ale dreptului de proprietate. Conținutul dreptului

**4. Dreptul proprietarului de a folosi bunul – *ius utendi*.**  
Prerogativa proprietarului de a dispune de bunul său, din punct de vedere material și juridic – *ius abutendi*

C. civ., art. 480

1. *Ius utendi* presupune exercitarea de către titularul dreptului de proprietate a unei stăpâniri efective asupra bunului în materialitatea sa, direct și nemijlocit, prin putere proprie și în interes propriu. Așadar, în aspectul său pozitiv, dreptul de a utiliza lucrul exprimă posibilitatea pe care o are proprietarul de a se servi personal de lucru, în acord cu natura și destinația acestuia. În aspect negativ, proprietarul poate să nu recurgă la niciuna dintre posibilitățile de a se servi de bunul său. Dar, neuzul, oricare ar fi durata sa în materia dreptului de proprietate, nu duce la stingerea dreptului, care rămâne imprescriptibil sub aspect extinctiv. Neuzul proprietarului nu se referă însă doar la neexercitarea dreptului de uz, ci la neexercitarea tuturor atributelor dreptului de proprietate, ceea ce presupune că bunul a intrat în stăpânirea altei persoane.

În această situație, acțiunea în revendicare este remediul juridic cel mai puternic pentru restabilirea dreptului de proprietate și restituirea bunului, însă nu poate fi considerat singurul. O acțiune în revendicare, care presupune compararea titlurilor sub care subiectele de drept dețin un bun imobil, poate fi promovată atunci când ceea ce se supune analizei instanței este însuși dreptul de proprietate ca drept real asupra unui lucru. În situația în care obiect al litigiu este numai posesia bunului imobil, ca atribut al dreptului de proprietate (*ius possidendi*), se poate promova acțiune în evacuare întemeiată pe dispozițiile art. 480 C. civ.

2. *Ius abutendi* constă în prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului său, atât din punct de vedere material,

**cât și din punct de vedere juridic. Dacă proprietarul poate transmite către un terț atributele stăpânirii și folosinței bunului său (de exemplu, prin închiriere), niciodată nu poate transmite atributul esențial al dispoziției bunului. A transmite acest atribut semnifică însăși transmisiunea dreptului de proprietate prin acte juridice între vii sau prin acte pentru cauză de moarte. În măsura în care actul juridic de transmisiune a dreptului de proprietate (dispoziția juridică) de la titular către terț nu există, atunci actele materiale de stăpânire exercitate de terț asupra bunului sunt abuzive și vor fi sancționate.**

*Trib. București, Secția a V-a civilă,  
decizia nr. 950/A din 19 decembrie 2005, nepublicată*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 București sub nr. 1819/2005, la data de 11 februarie 2005, reclamanta H.E. a chemat în judecată pârâții E.M., U.M.I. și R.C. solicitând evacuarea acestora din apartamentul situat în București, sector 3, pentru lipsă de titlu.

Prin cererea reconvențională formulată la data de 7 martie 2005, pârâta-reclamantă E.M. a solicitat constatarea dreptului său de proprietate asupra apartamentului din București, sector 3, iar hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Prin sentința civilă nr. 2190 din 11 martie 2005, Judecătoria Sectorului 3 București a respins cererea principală ca fiind neîntemeiată și a disjuns cererea reconvențională. Pentru a pronunța această hotărâre prima instanță a reținut din probele administrate că reclamanta H.E. a fost colegă de serviciu cu pârâta E.M. În noiembrie 2003, reclamanta s-a îmbolnăvit grav, fiind internată în Spitalul Clinic de Urgență Sf. Pantelimon din București, cu diagnosticul de ciroză hepatică. În septembrie 2004, pârâta E.M. și cei doi copii ai săi s-au mutat în apartamentul reclamantei, iar bunurile reclamantei au fost mutate în garsoniera pârâtei. După externarea reclamantei, cele două părți s-au prezentat în fața notarului public A.N., unde reclamanta a semnat o procură prin care împuternicea o terță persoană să vândă apartamentul său pârâtei E.M.

Sub aspectul cererii principale de evacuare a pârâților din apartament, prima instanță a constatat că reclamanta nu a făcut dovada încetării dreptului de creanță al pârâților reclamantei asupra apartamentului, drept izvorând dintr-un contract de închiriere încheiat între H.E., în calitate de locator, și pârâții reclamantei, în calitate de chiriași. Întrucât

evacuarea este o consecință a încetării contractului de închiriere, după cum rezultă din dispozițiilor art. 24 și 25 din Legea locuinței nr. 114/1996 și cum între părți nu s-a făcut dovada existenței vreunui contract de închiriere, proprietarul care este îngădit în exercitarea atributelor dreptului său are la îndemână ca mijloc de apărare numai acțiunea în revendicare.

Împotriva acestei hotărâri reclamanta H.E. a formulat apel la data de 28 aprilie 2005, înregistrat pe rolul Tribunalului București, solicitând admiterea apelului, schimbarea în tot a sentinței civile atacate în sensul admiterii acțiunii și evacuării pârâților din apartamentul în litigiu

În expunerea motivelor de apel, apelanta-reclamantă a făcut o prezentare a situației de fapt și a arătat că sentința de fond este netemeinică și nelegală, fiind contrară probelor administrate în cauză. Consideră că instanța a calificat în mod greșit raporturile juridice dintre părți ca fiind de locațiune, cu toate că reclamanta nu a susținut încheierea vreunui contract de închiriere cu pârâta, ci din contră, că a fost mutată contrar voinței sale din propria sa locuință, iar intimata-pârâtă s-a mutat în apartamentul reclamantei. De asemenea, chiar și pârâta prin întâmpinarea și cererea reconvențională disjunctă nu se referă la vreun contract de închiriere. Apreciază reclamanta că lipsa titlului pârâților asupra locuinței sale îi dă dreptul să solicite evacuarea acestora, niciun text de lege neimpunând o acțiune anume pentru apărarea dreptului uzurpat de pârâți.

Consideră că hotărârea pronunțată este contradictorie întrucât apreciază că numai acțiunea în revendicare poate fi promovată de reclamantă și în același timp instanța de fond consideră că părțile sunt legate printr-un așa zis contract de închiriere.

La data de 8 decembrie 2005, intimata-pârâtă E.M. a formulat întâmpinare, solicitând respingerea apelului ca nefondat.

Susține intimata-pârâtă că relațiile sale cu reclamanta au fost bune, iar în baza acestora a convenit cu reclamanta să locuiască fără nicio plată în garsoniera ei, iar intimata și cei doi fii ai săi să locuiască în apartamentul reclamantei. Contra sumei de 7500 euro, reclamanta și-a rezervat dreptul de uzufruct viager, hotărând să vândă apartamentul pe care îl deținea. Suma de 7500 euro a fost plătită reclamantei eșalonat, în funcție de sursele de împrumut pe care le-a obținut. Ulterior plății sumei, la 25 februarie 2004, însoțite de numita B.P., administrator al blocului în care se găsea garsoniera pârâtei și care deținea o agenție imobiliară, cele două părți s-au prezentat la B.N.P. A.N. unde recla-

manta a semnat o procură prin care o împuternicea pe numita B.P. să îi vândă apartamentul, fiind făcută mențiunea achitării prețului și rezerva uzufructului viager. Mai arată intimata că după ce starea de sănătate a reclamantei s-a îmbunătățit, în septembrie 2004, au făcut schimbul fizic de imobile, însă nu a avut bani suficienți pentru a suporta cheltuielile legate de perfectarea actelor de vânzare-cumpărare la acea dată.

Examinând motivele de apel față de hotărârea apelată și având în vedere mijloacele de probă de la dosar, tribunalul apreciază apelul fondat pentru următoarele considerente:

Reclamanta a investit prima instanță de fond cu o acțiune în evacuare arătând că locuința sa este ocupată în prezent de intimată-pârâtă începând din luna septembrie 2004, fără niciun drept și fără a deține vreun titlu pentru folosința locuinței. În drept, cererea de chemare în judecată s-a întemeiat pe dispozițiile art. 480 C. civ.

Reclamanta a dovedit prin înscrisuri dreptul său de proprietate asupra apartamentului în litigiu, prin contractul de construire nr. 328/4/1973 încheiat între I.C.V.L. și I.I. și I.E., contractul de împrumut nr. 60885 din 29 decembrie 1973, proces-verbal de predare primire încheiat la 19 iulie 1974, sentința civilă nr. 4606 din 21 iulie 1982 pronunțată de Judecătoria Sectorului 3 București în dosarul nr. 4457/1982 de desfacere a căsătoriei dintre I.E. și I.I. și de partaj, încheierea nr. 25155 din 5 octombrie 2004 dată de Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Sectorului 3 București.

În apartamentul în litigiu s-a mutat, începând cu data de 1 septembrie 2004, intimata-pârâtă E.M. și cei doi fii ai săi U.M.I. și R.C., conform adeverințelor depuse la dosar și eliberate de asociațiile de proprietari și recunoașterii făcute de intimata-pârâtă în acest sens prin întâmpinare.

Considerând dreptul său de proprietate asupra apartamentului încălcat de către pârâtă, reclamanta H.E. a promovat o acțiune în evacuare ce a fost găsită neîntemeiată de către judecătoria pe motiv că o astfel de acțiune poate fi promovată numai de către locator împotriva locatarului său în executarea sau încetarea raporturilor de locațiune reglementate de Legea nr. 114/1996, republicată.

Această argumentație a judecătoriei va fi înlăturată de către tribunal întrucât o acțiune în evacuare poate fi promovată și în afara raporturilor de locațiune astfel cum sunt acestea reglementate de art. 1411 și urm. C. civ. și de Legea nr. 114/1996, republicată. Evacuare poate solicita și proprietarul al cărui bun imobil este ocupat

abuziv, samavolnic de către pârâtul care nu poate justifica astfel niciun titlu legal pentru folosința bunului altuia.

Este adevărat că în situația proprietarului care nu are posesia bunului său, acțiunea în revendicare este remediul juridic cel mai puternic pentru restabilirea dreptului său și restituirea bunului, însă nu poate fi considerat singurul. O acțiune în revendicare, care presupune compararea titlurilor sub care reclamantul și pârâtul dețin un bun imobil, poate fi promovată atunci când ceea ce se supune analizei instanței este însuși dreptul de proprietate ca drept real asupra unui bun imobil, dobândit de la un autor care la rândul său avea un drept de proprietate asupra bunului. În această comparare, instanța va da câștig de cauză celui al cărui titlu de proprietate este preferabil prin prisma dreptului avut de autor.

În situația în care obiect al litigiu este numai posesia bunului imobil, ca atribut al dreptului de proprietate, acțiunea în revendicare nu poate fi promovată. În această situație, dreptul de proprietate al reclamantului și dreptul pârâtului de a avea posesia bunului reclamantului nu poate fi analizat decât în acțiunea în evacuare întemeiată pe dispozițiile art. 480 C. civ.

În cauză, reclamanta a afirmat și dovedit că deține un drept de proprietate asupra apartamentului din București, sector 3, drept necontestat și recunoscut de către pârâți. Intimata-pârâtă E.M. a recunoscut că folosește apartamentul fără a avea un titlu legal, numai în baza unei promisiuni a reclamantei de vânzare-cumpărare a acestui bun, promisiune consemnată în procura autenticată sub nr. 221 din 25 februarie 2004 de B.N.P. A.N.

Poziția procesuală a pârâtei a fost aceea de recunoaștere a dreptului de proprietate al reclamantei, dar și de afirmare a legitimității sale de a cere instanței pronunțarea unei hotărâri care să țină loc de act de vânzare-cumpărare. Cum o astfel de hotărâre solicitată de pârâtă are caracter constitutiv de drepturi nu ar putea produce decât efecte viitoare translativ de proprietate în situația în care ar fi pronunțată.

Pe cale de consecință, la data promovării acțiunii principale, intimata-pârâtă nu justifica vreun drept asupra imobilului ce aparține în proprietate reclamantei astfel încât, în temeiul art. 296 C. proc. civ., tribunalul a admis apelul, a schimbat în tot hotărârea apelată și a dispus pe fond admiterea cererii principale și evacuarea pârâților din imobil.

## **5. Imobil. Imposibilitatea exercitării atributului folosinței dreptului de proprietate. Despăgubiri. Dreptul proprietarului de a culege fructele bunului său – *ius fruendi***

C. civ., art. 480, art. 483, art. 998

Legea nr. 17/1994

O.U.G. nr. 40/1999

**1. În sens juridic, folosința conferă proprietarului facultatea de a întrebuința, de a utiliza bunul său (*usus*), dar și de a culege, de a percepe în proprietate toate fructele pe care acesta le produce (*fructus*), în temeiul art. 483 C. civ., fie că sunt fructe naturale, civile sau industriale. Proprietarul culege fructele civile ale bunului său (chiria), zi de zi, pe măsura trecerii timpului, însă numai în situația în care locațiunea a fost convenită de părți printr-un contract de închiriere legal încheiat sau prorogat în temeiul legii. Veniturile bănești produse prin valorificarea bunului frugifer sunt stabilite în această situație prin acordul de voință al părților sau printr-o dispoziție expresă a legii care poate plafona sau stabili criterii de determinare a chiriei.**

**2. Dacă imobilul nu este folosit cu titlu legal de către un terț, el nu datorează proprietarului o chirie al cărei quantum ar fi trebuit negociat între cele două părți, ci datorează o lipsă de folosință pe temeiul răspunderii civile delictuale prevăzute de art. 998-999 C. civ., apreciată ca o despăgubire a proprietarului pentru prejudiciul suferit prin fapta ilicită a terțului care exercită acte materiale de stăpânire și exploatare a bunului său imobil fără drept.**

*Trib. București, Secția a V-a civilă,  
decizia nr. 243/R din 2 februarie 2006, nepublicată*

Prin sentința civilă nr. 7379 din 29 septembrie 2005, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București în dosarul nr. 8658/2005, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanta D.L.D. și obligată pârâta Uniunea Artiștilor Plastici din România la plata sumei de 124 milioane lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință pentru imobilul situat în București, sectorul 2, compus din 2 camere și grup sanitar în suprafață de 33,22 mp, pe perioada martie 2003-iunie 2005.

Pentru a pronunța această hotărâre, prima instanță a reținut că prin dispoziția Primarului General al Municipiului București nr. 754 din 23 ianuarie 2003 a fost restituit în natură reclamantei D.L.D. imobilul situat în București, sectorul 2, format în totalitatea sa din teren în

suprafață de 399,69 mp și două corpuri de construcții, mai puțin apartamentul vândut în baza Legii nr. 112/1995 cu contract de vânzare-cumpărare nr. 3117/1997.

S-a constatat că în acest imobil, două camere la parter și un grup sanitar la subsol, în suprafață de 33,22 mp au făcut obiectul contractului de închiriere nr. 1104 din 4 februarie 1993 încheiat de Uniunea Artiștilor Plastici din România, în calitate de locatară, și SC A. SA, în calitate de locator, spațiul având destinația de atelier de creație. Cum la data de 12 februarie 2003 a încetat de drept contractul de închiriere, iar prin sentința civilă nr. 9601 din 22 decembrie 2004 a Judecătoriei Sectorului 2 București, irevocabilă, pârâta a fost evacuată din spațiu pentru lipsa titlului, instanța a reținut că pârâta nu deține cu titlu legal spațiul, nefiind incidente dispozițiile O.U.G. nr. 40/1999, iar reclamanta este prejudiciată material sub aspectul câștigului nerealizat prin fapta ilicită a pârâtei, care a continuat să folosească spațiul.

Împotriva acestei hotărâri, pârâta Uniunea Artiștilor Plastici din România a declarat recurs la data de 31 octombrie 2005 înregistrat la Tribunalul București, Secția a V a civilă sub nr. 323/2005.

Se critică sentința de fond pentru nelegalitate și netemeinicie față de împrejurarea că proprietarul nu a respectat dispozițiile art. 32 alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999, de a convoca în scris pârâta la negocierea chiriei, chirie care a fost stabilită în mod unilateral, fără o bază reală, cu ignorarea folosirii lui ca atelier de creație și nu ca locuință sau spațiu comercial, care să permită raportarea lipsei de folosință la prețurile practicate pe piața imobiliară. Deși O.U.G. nr. 40/1999 nu poate obliga chiriașul la încheierea contractului de închiriere cu stabilirea unei chirii excesive, acesta nefiind motiv de evacuare, instanța de fond a obligat la suportarea unei chirii ce a fost majorată progresiv fără acordul recurente și în mod unilateral.

Se solicită admiterea recursului și respingerea cererii reclamantei ca neîntemeiată pentru suma totală de 132.257.000 lei, iar în subsidiar, micșorarea sumei de plată dacă se va aprecia că datorează suma prin raportare la chiria minimă pentru un atelier de creație de aproximativ 20 USD/mp.

La data de 23 ianuarie 2006, intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, solicitând respingerea recursului ca nefondat și menținerea sentinței de fond ca fiind legală și temeinică. Consideră că O.U.G. nr. 40/1999 nu se aplică în cauză, această procedură fiind analizată prin sentința de evacuare nr. 9601 din 22 decembrie 2004, iar recurenta nu a fost obligată la plata chiriei, ci la plata contravalorii lipsei