

Capitolul I. Secția civilă

Secțiunea 1. Drept civil

§1. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale

1.1. Mijloace de dobândire și de apărare

I. Servitute de trecere. Contract de vânzare-cumpărare. Publicitate imobiliară. Inopozabilitate

C. civ.¹, art. 622, art. 624-626

C. proc. civ., art. 710-720²

Prin excepție de la efectele relativității contractului numai între părțile contractante, dobânditorul unui imobil ar trebui să suporte consecințele unei servituți consimțite de autorul lui anterior transmiterii bunului, în măsura în care au fost respectate regulile privind publicitatea imobiliară.

Or, în speță, titlul reclamanților prin care s-a constituit dreptul de servitute a fost încheiat la data de 23 iunie 2006, când erau în vigoare dispozițiile art. 710-720 C. proc. civ. privind publicitatea imobiliară. Potrivit art. 711 C. proc. civ., se vor transcrie în registrul de transcriere al publicității unde este așezat imobilul toate

¹ În prezent, dispozițiile privind servituțile sunt cuprinse în art. 755 și urm. NCC.

² Potrivit ediției oficiale a Codului de procedură civilă elaborate de Ministerul Justiției în octombrie 2000, art. 710-720 sunt considerate ca fiind abrogate prin Legea nr. 7/1996 și Legea nr. 99/1999, fără nicio altă precizare. Însă art. 69 din Legea nr. 7/1996, republicată, prevedea că, „La data finalizării lucrărilor de cadastru general și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al unei unități administrativ-teritoriale își încetează aplicabilitatea, pentru teritoriul respectiv, următoarele dispoziții legale: (...) art. 710-720 din Codul de procedură civilă, cu excepția prevederilor referitoare la amanet”, iar prin art. 105 din Legea nr. 99/1999 au fost abrogate „art. 710 și art. 713 din Codul de procedură civilă, în ceea ce privește publicitatea amanetului”. În prezent însă, atât art. 69 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, cât și art. 105 din Legea nr. 99/1999 au fost abrogate, la rândul lor, prin Legea nr. 71/2011.

actele prin care se constituie o servitute. Având în vedere că publicitatea imobiliară nu s-a realizat, dreptul de servitute nu poate fi opozabil părților.

Decizia civilă nr. 136 din 8 aprilie 2011

Prin sentința civilă nr. 362 din 7 aprilie 2010, Judecătoria Huși a respins acțiunea reclamanților M.C. și M.M.-G., în contradictoriu cu pârâții R.S. și R.I. Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de fond a reținut că reclamanții au solicitat, în contradictoriu cu pârâții, constatarea dreptului de servitute asupra căii de acces spre proprietatea lor prin proprietatea pârâților, precum și obligarea pârâților spre a le asigura servitutea de trecere pe terenul lor aflat la nr. 24, până la proprietatea reclamanților, aflată la nr. 22.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4099/1996, reclamanții au cumpărat imobilul situat la nr. 22 de la vânzătorii P.E. și alții, în actul notarial precizându-se că imobilul avea acces la stradă prin terenul proprietatea pârâților, acces constituit la imobil (loc înfundat) de autorii drepturilor lor, prin contractul autentificat sub nr. 374/245/1958. Pârâții R.S. și R.I. au cumpărat, potrivit contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4989/1992, imobilul casă și terenul aferent în suprafață de 530 mp, situat la nr. 24, însă în contractul lor nu s-a menționat că imobilul este aservit proprietății învecinate de la nr. 22 printr-o servitute de trecere.

Reclamanții au susținut că dreptul lor de servitute a aparținut autorilor lor și a fost transmis astfel: cele două suprafețe de teren au aparținut numitei P.I., aceste proprietăți formând un singur lot. În anul 1958, numita P.I. a încheiat două contracte de vânzare-cumpărare prin care a înstrăinat imobilul proprietatea sa astfel: prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 374/245/1958 a vândut terenul cu destinația de loc de casă, în suprafață de 300 mp, situat la nr. 24; prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 470/244/1958 a vândut lui P.E. imobilul compus din teren în suprafață de 530 mp și o casă, situat la nr. 22. Prin contractul nr. 374/245/1958 s-a stipulat că ieșirea la stradă se va face pe drumul existent de pe lotul 1 (ce urma să fie vândut lui P.E.), iar în celălalt contract nr. 470/244/1958 s-a stipulat că vânzătoarea a constituit un drept de servitute în favoarea proprietarilor vecini P.V. și P.E. Prin natura clauzelor stipulate în contracte ne aflăm în prezența unei servituți de trecere ce s-a constituit prin destinația proprietății întregului imobil, P.I., astfel că imobilul dobândit de P.V. și ulterior de reclamanți avea caracterul unui loc înfundat sau fond dominant, iar imobilul dobândit de P.E., ulterior de M.O. și mai apoi de pârâți, să aibă caracterul unui fond aservit.

Potrivit art. 622 alin. (2) C. civ., „Servituțile continue sunt acelea al căror exercițiu este sau poate fi continuu, fără să aibă trebuință de faptul

actual al omului; astfel sunt apeductele, scursurile apelor, ferestrele și altele asemenea. Servituțiile necontinue sunt acelea care au trebuință de faptul actual al omului spre a fi exercitate, astfel este dreptul de trecere, de a lua apă din fântână, de a paște vite și alte asemenea. Servituțiile aparente sunt acelea care se cunosc prin lucrări exterioare”. Așadar, servitutea de trecere este o servitute necontinuuă și aparentă și se poate constitui convențional (contract) sau legal (sentință judecătorească). Destinațiunea proprietarului ține loc de titlu doar în situația servituțiilor continue și aparente, potrivit art. 625 C. civ., ceea ce nu este cazul în situația servituții de trecere, care este necontinuuă și aparentă.

În speță, acest titlu nu exista, astfel încât judecătoria nu a reținut existența unei servituții de trecere valabile în persoana reclamanților pe terenul pârâților. La momentul la care numita P.I. a instituit servitutea de trecere prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 470/244/1958, ea nu mai era proprietara fondului dominant, adică al aceluia care devenea loc înfundat, deoarece el fusese înstrăinat lui P.V. prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 374/245/1958, astfel încât ea nu mai putea institui o sarcină în favoarea proprietarilor vecini. Nefiind legală servitutea instituită, ulterior moștenitorii lui P.V. nu puteau înstrăina reclamanților, la rândul lor, imobilul grevat de acest beneficiu. De altfel, din raportul de expertiză a rezultat că pe planul cadastral nu era materializată calea de acces aflată în litigiu.

Pe fondul celei de-a doua cereri a reclamanților, referitoare la obligarea pârâților la a le asigura servitutea de trecere pe terenul lor aflat la nr. 24 până la proprietatea lor aflată la nr. 22, instanța a constatat că și aceasta este nefondată. Articolul 616 C. civ. definește locul înfundat ca fiind acela care nu are nicio ieșire la calea publică. Problema de drept ce se cere dezbătută în speță este aceea de a stabili dacă terenul proprietatea reclamanților este loc înfundat în sensul textului expus. Codul civil se limitează la a defini locul înfundat ca fiind acela care nu are nicio ieșire la calea publică. În aplicarea acestui text se are în vedere imposibilitatea absolută de a ieși la calea publică, existentă atunci când terenul este înconjurat din toate părțile de alte fonduri, ale altor proprietari, precum și cazurile în care ieșirea ar fi insuficientă, astfel încât folosința sa nu se poate face corespunzător, ar prezenta inconveniente grave sau ar fi periculoasă.

Inconvenientele sau greutățile pe care le-ar reprezenta trecerea la calea publică rămân la aprecierea instanței, constituind o situație de fapt, urmând să se țină seama și de interesul celui ce urmează să suporte consecințele servituții, iar nu numai de interesul beneficiarului dreptului de servitute. Stabilind calitatea unui teren de loc înfundat și existența servituții de trecere, instanța trebuie să aplice principiul echității, ținând seama că dreptul de proprietate, ca drept real fundamental, nu poate fi grevat de sarcini decât în condiții extraordinare.

În speță, s-a dovedit atât din raportul de expertiză, cât și din declarațiile martorilor că terenul reclamanților nu constituie un loc înfundat în sensul imposibilității absolute de ieșire la calea publică, deoarece se învecinează pe una dintre laturi cu domeniul public, constând într-o suprafață de teren – cale de acces, așa cum rezultă și din adresa nr. 5456/2009, eliberată de Primăria Huși. Calea de acces pe domeniul public era practică de reclamanți din anul 1996 și le permitea acestora deplasarea și cu autoturismul proprietate personală până la proprietatea lor, pe când calea de acces cerută prin curtea pârâților nu permitea trecerea decât cu pasul. Expertul a concluzionat că lungimea căii de acces pe domeniul public era aproximativ egală cu lungimea căii de acces prin proprietatea pârâților, respectiv de 40,84 m prima și 39,68 m ce-a de-a doua.

Dreptul de proprietate privată, garantat în mod egal tuturor titularilor prin art. 44 din Constituția României și art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția europeană a drepturilor omului, nu este un drept absolut, fiindu-i stabilite prin lege anumite limitări, astfel că instanța, analizând legalitatea susținerilor reclamanților, a avut în vedere nu numai interesul acestora de a ajunge la calea publică, ci și pe cel al pârâților de a le fi protejată proprietatea, ei neputând fi obligați să suporte dezafectarea unei părți a terenului lor. Susținerile referitoare la destinația dată de proprietarul terenului în litigiu nu au relevanță, deoarece, deși inițial terenul a aparținut unui singur proprietar, ulterior a fost dobândit de doi proprietari diferiți, situația juridică fiind modificată, iar menținerea drumului de trecere nefiind o obligație impusă pârâților.

Împotriva acestei hotărâri au formulat apel reclamanții M.C. și M.M.-G., iar prin decizia civilă nr. 208/A/2010 a Tribunalului Vaslui s-a admis apelul, constatându-se că reclamanții au un drept de servitute pe proprietatea pârâților, care au fost obligați să le permită reclamanților accesul spre proprietatea lor. Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4099/1996, apelanții-reclamanți au cumpărat un imobil format din construcție și suprafața de 300 mp, situat la nr. 22, în contract fiind prevăzut că accesul la imobil se face prin proprietatea lui R.S., acces constituit la imobil de autorii drepturilor vânzătorilor prin contractul autentificat sub nr. 371/245/1958. Această mențiune nu a fost prevăzută și în contractul de vânzare-cumpărare încheiat de intimați în anul 1992, prin care au cumpărat casa și terenul de care se face vorbire în contractul apelanților.

Drumul de acces la calea publică a fost consemnat în contractele de vânzare-cumpărare încheiate în anul 1958 prin care numita P.I. a împărțit imobilul care îi aparținea în două imobile distincte, pe care le-a vândut copiilor săi. Deoarece imobilul vândut fiului nu mai avea ieșire la drumul public, a constituit o servitute de trecere pe lotul vândut fiicei. Acest drum de trecere a fost folosit de proprietarii inițiali până la momentul în care au

decedat, apoi imobilele au fost vândute de moștenitori unor proprietari diferiți.

Chiar dacă expertul a arătat că proprietatea apelanților nu este loc înfundat, aceasta are caracteristicile unui loc înfundat potrivit art. 616 C. civ., în sensul că este înconjurată de alte proprietăți, inclusiv proprietatea domeniului public, apelanții neavând ieșire la drumul public. Faptul că proprietatea apelanților se învecinează cu domeniul public nu înseamnă că nu are ieșire la drumul public, deoarece domeniul public constă în curtea unei instituții, iar nu un drum public pe care au acces toate persoanele. Servitutea de trecere, în speță, este o servitute necontinuuă și aparentă, în condițiile în care drumul de acces spre locul înfundat a existat din anul 1958, când numita P.I. a împărțit imobilul proprietatea sa în două imobile distincte pe care le-a vândut copiilor ei. Drumul de acces a fost amenajat pentru a fi folosit în acest sens, efectuându-se și o poartă de acces între cele două proprietăți.

Într-adevăr, art. 625 C. civ. prevede că nu se pot constitui prin destinația proprietarului decât servituțile continue și aparente. Însă, în cazul servituții de trecere, când este o servitute necontinuuă și aparentă, s-a pus problema în practica judiciară dacă se pot constitui prin destinația proprietarului și astfel de servituți, cum este cazul de față: un proprietar dezmembrează fondul său și înstrăinează proprietățile rezultate. Astfel, în practică s-a recunoscut existența unei servituți de trecere în favoarea locului înfundat. Faptul că această servitute constituită în anul 1958 nu a fost preluată și în contractul încheiat de intimați nu înseamnă că terenul nu este grevat de această sarcină, pe care intimații sunt obligați să o respecte. Articolul 617 C. civ. impune ca trecerea să se facă pe calea cea mai scurtă, iar drumul identificat de expert pe proprietatea intimaților îndeplinește această condiție.

Împotriva deciziei tribunalului au formulat recurs pârâții, iar curtea de apel a constatat că recursul este fondat. Reclamanții au invocat ca titlu al dreptului lor de servitute de trecere contractul de vânzare-cumpărare nr. 4099/1996, prin care au dobândit proprietatea asupra imobilului situat la nr. 22. Prin acest contract s-a precizat că imobilul are acces la drumul public pe terenul proprietatea pârâților, acces constituit la imobil de autorii drepturilor successorale prin contractul autentificat sub nr. 371/245/1958. Pârâții-recurenți au dobândit proprietatea asupra imobilului de la nr. 24 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4989/1992, în contract însă nu s-a menționat că imobilul este grevat de un drept de servitute.

Servitutea de trecere este, potrivit art. 622 C. civ., o servitute necontinuuă și aparentă, care se poate constitui numai prin titlu. În speță, servitutea de trecere este constituită numai prin contractul de vânzare-cumpărare al reclamanților, nu și prin titlul pârâților, astfel că se impune a se analiza dacă dreptul de servitute constituit numai prin titlul reclamanților

poate produce efecte față de pârâți. Ca o excepție de la efectele relativității contractului numai între părțile contractante, dobânditorul unui imobil, în speță pârâții-recurenți, ar trebui să suporte consecințele unei servituți consimțite de autorul lui anterior transmiterii bunului, în măsura în care au fost respectate regulile privind publicitatea imobiliară. Or, în speță, titlul reclamanților prin care s-a constituit dreptul de servitute a fost încheiat la data de 23 iunie 1996, când erau în vigoare dispozițiile art. 710-720 C. proc. civ. privind publicitatea imobiliară. Potrivit art. 711 C. proc. civ., se vor transcrie în registrul de transcriere al publicității unde este așezat imobilul toate actele prin care se constituie o servitute. În speță, publicitatea imobiliară nu s-a realizat, astfel că dreptul de servitute nu poate fi opozabil pârâților-recurenți.

Nu se poate pune în discuție în speță constituirea servituții de trecere prin destinația proprietarului. Pe de o parte, pentru că acest fapt este posibil numai în cazul servituților continue și aparente, astfel cum arată dispozițiile art. 625 C. civ., iar în speță, din momentul scindării fondului în două terenuri, s-au realizat mai multe vânzări succesive și o anumită perioadă terenul cumpărat de intimați nu a fost folosit și nici nu au existat semne vizibile de constituire a unei servituți care să prezume existența unui drept de servitute. Mai mult de atât, în momentul cumpărării imobilului de către intimați în 1996, pârâții-recurenți, care au dobândit terenul în 1992, aveau deja edificat, pe terenul ce se susține de intimații-reclamanți că ar fi fost constituit dreptul de servitute, un garaj, cu autorizație de construire, iar reclamanții – din momentul cumpărării imobilului în 1996 – nu au folosit acest teren drept cale de acces la drumul public, ci o altă cale de acces.

Față de toate aceste argumente, curtea a constatat că în mod greșit tribunalul a stabilit că reclamanții au constituit un drept de servitute în favoarea lor pe terenul proprietatea pârâților, soluția corectă față de dispozițiile legale incidente în cauză, respectiv art. 624 și art. 626 C. civ., este cea pronunțată de prima instanță în ceea ce privește primul capăt de acțiune. Între cele două capete de acțiune este o strânsă legătură, în sensul că reclamanții-intimați au solicitat obligarea de a-i asigura servitutea de trecere, ca efect al constatării dreptului de servitute. Cum dreptul de servitute nu este constituit în favoarea reclamanților, astfel cum s-a arătat mai sus, nici obligarea de a se respecta acest drept nu a putut fi primită, respingerea acestui capăt de acțiune fiind o consecință a respingerii primului capăt de acțiune.

Drept urmare, soluția respingerii acțiunii fiind cea judicioasă, în temeiul art. 312 C. proc. civ., curtea a admis recursul, a modificat decizia tribunalului și a respins apelul formulat de reclamanți, păstrând sentința primei instanțe.

2. Constituire servitute de trecere. Soluționarea cererii prin realizarea unui echilibru de proporție între interesul fondului dominant și sarcina impusă fondului aservit

Realizarea justului echilibru între interesele proprietarului fondului dominant și cel al proprietarului fondului aservit reclamă ca solicitarea reclamantului să nu fie împovărătoare și disproporționată. Crearea servituții de trecere nu trebuie să conducă la o privare excesivă a proprietății fondului aservit, în sensul diminuării excesive a terenului, care ar leza grav interesele proprietarului fondului aservit.

Decizia civilă nr. 83 din 2 martie 2011

Prin sentința civilă nr. 9299 din 14 iulie 2009, Judecătoria Iași a respins ca neîntemeiat capătul de cerere al reclamantului Ș.C., în contradictoriu cu pârâții M.C. și M.T., privind constituirea unei servituți de trecere. Judecătoria a reținut că, potrivit art. 616 C. civ., proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nicio ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorirea de a despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Din concluziile raportului de expertiză tehnică judiciară, precum și din cele observate în mod nemijlocit de instanță cu ocazia efectuării cercetării la fața locului judecătoria a constatat că terenul proprietatea reclamantului este un loc înfundat, neprezentând ieșire la calea publică, dar înfundarea locului este rezultatul faptei proprietarului reclamant, care a înstrăinat suprafața ce avea ieșire la drumul public. Mai mult, prin răspunsurile la interogatoriu, reclamantul Ș.C. a recunoscut faptul înstrăinării a 1/2 din imobilul pentru care i s-a reconstituit dreptul de proprietate, și anume partea care se învecina, la nord, cu drumul asfaltat. Or, într-o asemenea situație, trecerea nu mai poate fi solicitată pârâților vecini ai fondului. Astfel, reclamantul avea la dispoziție și posibilitatea de a cere consfințirea unei servituți de trecere pe terenul pe care l-a înstrăinat numitului A., având în vedere că acesta i-a recunoscut deja, în mod tacit, dreptul de a folosi terenul său pentru accesul la casa de locuit.

Împotriva acestei sentințe a formulat apel reclamantul Ș.C., care a criticat hotărârea pentru motive de nelegalitate și netemeinicie, iar prin decizia civilă nr. 526 din 8 noiembrie 2010, Tribunalul Iași a respins apelul. În pronunțarea soluției, sub aspectul soluționării cererii de stabilire a unei servituți de trecere, tribunalul a constatat netemeinicia criticilor formulate. Esențial cererii de stabilire a unei servituți de trecere este determinarea caracterului de loc înfundat al proprietății reclamante, prin raportare la caracteristicile terenului. Asupra acestui aspect, expertiza întocmită în apel a procedat la identificarea și delimitarea proprietății reclamantului-

apelant Ș.C., învecinată exclusiv cu proprietăți private. Prin urmare, raportat la dispozițiile art. 616 C. civ., tribunalul a constatat că, într-adevăr, proprietatea reclamantului este loc înfundat. Nu interesează pentru stabilirea acestui caracter dacă în fapt folosește vreo cale de acces ori cauzele care au determinat această situație. Nu interesează nici aspectele invocate de apelant privind vecinătățile reale ori cele scriptice ale terenului său la data vânzării către A. și nici dacă locul înfundat a fost ori nu determinat prin actele juridice încheiate de apelant. Constatarea caracterului de loc înfundat dă dreptul proprietarului unui astfel de teren de a pretinde constituirea unei servituți de trecere către calea publică, cea mai scurtă conform art. 617 C. civ., dar și cât mai puțin împovărătoare pentru fondul aservit, conform art. 618 C. civ.

Este exclus a se avea în vedere cu prioritate doar interesul proprietarului fondului dominant de a avea o cale de acces cât mai facilă la drumul public; instanța trebuie să realizeze, odată cu stabilirea servituții, un echilibru de proporție între interesul fondului dominant și sarcina impusă fondului aservit. Reclamantul-apelant a optat pentru formularea acestei acțiuni opuse părților M., însă, raportat la vecinătățile proprietății Ș.C., tribunalul a apreciat că, prin crearea unei servituți de trecere pe terenul acestora, nu ar fi accesată cea mai puțin împovărătoare soluție de creare a unei căi de trecere la calea publică. Tribunalul a avut în vedere, pe de o parte, suprafața mică de teren pe care o dețin în proprietate părțile, adică 993 mp, crearea unei servituți pe acesta limitând în mod considerabil suprafața efectiv folosită. Pe de altă parte, opțiunea pentru proprietatea părților este într-un dezacord evident cu natura relațiilor dintre reclamant și cumpărătorul A., în procesul-verbal de cercetare la fața locului consemnându-se că reclamantul folosea casa lui A. din 1998 și, nefiind rude, îi lăsase o porțiune de teren în spatele casei spre folosință, în schimbul folosinței casei, acte de folosință nedeterminate în timp decât de opțiunea eventuală a vreunui membru al familiei A. de a locui acolo. În comparație cu proprietatea A., tribunalul a reținut că opțiunea pentru crearea servituții pe terenul părților este mai împovărătoare, motiv pentru care a apreciat ca nefondată cererea de stabilire a servituții pe proprietatea acestora.

Împotriva acestei decizii a formulat recurs reclamantul Ș.C., iar curtea de apel, analizând actele și lucrările dosarului, raportat la motivele de recurs învederate și dispozițiile legale incidente în cauză, a constatat că recursul declarat de reclamant este neîntemeiat. Potrivit art. 616 C. civ., condiția principală impusă de lege pentru constituirea dreptului de servitute este ca imobilul fond dominant să fie loc înfundat, adică să fie înconjurat pe toate laturile de fonduri care aparțin altor proprietari, fără să existe ieșire la calea publică. De asemenea, în aplicarea dispozițiilor art. 616 C. civ., la stabilirea drumului de trecere, instanțele au îndatorirea de a avea în vedere interesele proprietarului fondului dominant, cât și pe

cele ale proprietarului fondului aservit, pentru a găsi un just echilibru între interesele în cauză. De aceea, curtea de apel nu a luat în considerare în mod exclusiv interesele proprietarului care reclamă beneficiul dreptului de trecere și dorința acestuia de a trece pe terenul unuia dintre vecini, deși stabilirea căii de acces pe terenul unui alt vecin s-ar putea realiza în condiții mai puțin dăunătoare pentru proprietarul fondului aservit.

Totodată, art. 620 C. civ. condiționează solicitarea oricărei servituți de neimplicarea vreunui fapt personal al proprietarului fondului aservit. În speță, potrivit înscrisurilor anexate și constatărilor din rapoartele de expertiză de la judecata în fond și în apel, s-a constatat că proprietatea reclamantului-recurent Ș.C., în suprafață de 2497 mp, învecinată cu proprietățile numiților M. și A., constituie, conform accepțiunii art. 616 C. civ., loc înfundat. În urma identificării și delimitării proprietăților părților litigante, s-a constatat că recurentul-reclamant Ș.C. deține în fapt lotul în suprafață de 2329 mp, rămas din suprafața totală de 5000 mp, potrivit titlului de proprietate nr. 82370/1992, după vânzarea realizată de recurent către numitul A., prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 11675/1993, pentru suprafața de 2503 mp. Proprietatea intimaților M. a fost identificată ca fiind lotul în suprafață de 993 mp, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 13794/1994.

În mod judicios instanțele au concluzionat că dreptul de proprietate al intimaților-pârâți nu poate fi grevat în condițiile solicitate de reclamant pe considerentul că drumul de acces ar fi mai ușor și eficient de realizat. În analiza echilibrului de proporție între interesul fondului dominant și sarcina impusă fondului aservit, în mod corect tribunalul a concluzionat că prin constituirea unei servituți de trecere pe terenul intimaților s-ar crea o situație împovărătoare proprietarilor fondului aservit, în comparație cu cea care s-ar putea contura din perspectiva proprietarului A., cu care recurentul întreține bune relații de vecinătate, având în vedere și împreriurarea ce rezultă din conținutul actului de dezmembrare întocmit la solicitarea lui A., autentificat sub nr. 3198/2006, că recurentul este proprietarul clădirii folosite de el prin trecere tacită pe terenul proprietarului A. În atare situație, o eventuală opțiune de constituire a servituții pe proprietatea A. ar conduce la refacerea accesului la drumul public avut inițial de recurent anterior vânzării.

Probatoriul administrat denotă că solicitarea reclamantului este împovărătoare și disproporționată și ar putea conduce la o grevare excesivă a proprietății intimaților, din moment ce stabilirea unei căi de acces pe o lățime de 5 m ar echivala cu o diminuare a proprietății intimaților-pârâți din totalul suprafeței lor de 993 mp, fiind astfel mult prea împovărător și lezându-le grav interesele. De altfel, probatoriul administrat denotă că înfundarea fondului dominant a fost rezultatul faptei reclamantului, care a avut ieșire la drumul public, în anul 1993, din totalul suprafeței de teren

de 5000 mp deținut potrivit titlului de proprietate nr. 82370/1992, reclamantul înstrăinând suprafața de 2503 mp, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 11675/1993, familiei A., care are acces la drumul public, astfel cum s-a atestat cu certitudine prin planul de situație întocmit de expert. Mai mult chiar, instanța de apel a realizat și o amplă analiză în privința opțiunilor reclamantului de a solicita constituirea servituții în raport cu proprietarii acestor fonduri aservite cu care se învecinează, concluzionând judicios, pentru motivele expuse, că, cel puțin în comparație cu proprietatea A., solicitarea pentru crearea servituții de trecere pe proprietatea părților este mai împovărătoare și, prin urmare, nu s-ar putea realiza un echilibru just între interesele proprietarului fondului dominant și cele ale proprietarului fondului aservit.

Întrucât dispozițiile art. 618 și art. 634 C. civ. obligă ca la constituirea unui drept de servitute de trecere să se țină seama și de interesele celui care urmează să suporte consecințele ei, fără a se da prevalență precumpănitor și exclusiv intereselor celui ce urmează a beneficia de dreptul de trecere, dispoziții avute în vedere de instanțele de fond, curtea de apel a constatat că motivul de recurs înscris în art. 304 pct. 9 C. proc. civ. nu își găsește incidența în cauză.

În consecință, văzând că ambele instanțe au efectuat o aplicare corectă a prevederilor legale în materie în privința situației de fapt reținute judicios ca urmare a analizării materialului probator administrat, curtea de apel a constatat că sub toate aspectele evocate recursul reclamantului Ș.C. este nefondat.

1.2. Legea nr. 10/2001 – imobile preluate în mod abuziv

3. Acordarea de măsuri reparatorii în modalitatea de bunuri în compensare

Legea nr. 10/2001, art. 1, art. 2, art. 26

Măsura compensării, acceptată de persoanele îndreptățite la propunerea entității investite cu soluționarea notificării sau dispusă de instanța de judecată, trebuie să reflecte nu numai întinderea imobilului preluat abuziv sau diferența între ceea ce s-a preluat și ce s-a restituit în natură. Caracterul reparator al măsurilor dispuse de legiuitor impune asigurarea unei egalități valorice între imobilul preluat abuziv de stat și cel acordat în compensare.

Decizia civilă nr. 64 din 1 iunie 2011

Tribunalul Vaslui, prin sentința civilă nr. 1500 din 10 noiembrie 2010, a admis contestația reclamantului M.P. în contradictoriu cu pârâțul pri-

marul municipiului și a dispus anularea dispoziției nr. 2084/2004, emisă de primar, atribuindu-i reclamantului, în compensare pentru imobilul ce a format obiectul notificării în baza Legii nr. 10/2001, suprafața de 435 mp teren, situată în intravilanul municipiului și care face parte dintr-o suprafață totală de 795 mp. A mai fost obligat primarul municipiului să îl pună în posesie pe reclamant cu suprafața de 435 mp, după ce aceasta va fi individualizată din totalul suprafeței de 795 mp. Prima instanță a constatat că terenul solicitat în compensare este liber de sarcini, nu face parte din domeniul public al municipiului și nu există niciun impediment juridic pentru a fi dat în compensare. Tribunalul a reținut că refuzul părâtei de a include terenul pe lista bunurilor ce pot fi atribuite în compensare conform art. 1 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 este nejustificat. Reclamantul a edificat o construcție pe terenul închiriat, fiind constatat dreptul său de proprietate prin sentința civilă nr. 1494/2007 a Judecătoriei Bârlad, rămasă irevocabilă.

Împotriva hotărârii tribunalului a declarat apel primarul, criticând-o pentru aplicarea greșită a legii, în aprecierea că orice teren liber de sarcini poate fi acordat în compensare. Terenul era deținut de reclamant în temeiul unui contract de închiriere și făcea parte dintr-o zonă comercială a municipiului, însă condițiile impuse de Legea nr. 10/2001 pentru a fi atribuit teren în compensare nu erau îndeplinite în cauză, bunul nefăcând parte din rezerva constituită în acest sens. În apelul declarat de primar, curtea de apel a constatat că reclamantul M.P. este persoană îndreptățită la măsuri reparatorii conform art. 1 din Legea nr. 10/2001. Bunul preluat abuziv de stat era compus din suprafața de 629 mp și construcția demolată, pentru care revine valoric – la 176,25 lei/mp – suma de 110.861,25 lei. Reclamantul avea atribuită în fizic suprafața de 194 mp în procedura Legii nr. 18/1991 pe vechiul amplasament, în valoare de 34.545 lei, fiind îndreptățit la măsuri reparatorii pentru diferența valorică de 76.316,25 lei, pentru 435 mp. Terenul solicitat în compensare, în suprafață de 435 mp, avea valoarea de 38.271 lei, inferioară terenului preluat egal în suprafață pe vechiul amplasament, ce este de 76.316,25 lei.

Apelul nu este întemeiat, pentru următoarele considerente: oferirea de bunuri în compensare este o măsură reparatorie prevăzută prin art. 26 din Legea nr. 10/2001, însă acordarea măsurii nu este lăsată de legiuitor la aprecierea discreționară a entității sesizate cu soluționarea notificării. Prin Decizia nr. XX/2007 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secțiile Unite, s-a statuat asupra plenitudinii de jurisdicție a instanței de judecată competente în soluționarea contestațiilor formulate în aplicarea art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001. Deși Înalta Curte a avut în vedere numai refuzul nejustificat de a răspunde la notificare, curtea de apel a reținut că aceeași competență are instanța și atunci când nu este posibilă restituirea în natură, însă pot fi acordate în compensare bunuri sau servicii. În cazul în

care se face dovada că există bunuri pe care în mod abuziv, nejustificat unitatea deținătoare, în speță municipiul, unitate administrativ-teritorială cu personalitate juridică, prin primar, refuză să le ofere în compensare, instanța poate sancționa acest abuz, dispunând acordarea acestei măsuri reparatorii în echivalent. Curtea a reținut, sub acest aspect, că la situația de fapt stabilită în primă instanță, tribunalul a aplicat corect dispozițiile Legii nr. 10/2001 în stabilirea obligației pârâtului de a acorda teren în compensare în suprafață de 435 mp.

În stabilirea justei și echitabilei despăgubiri a persoanei îndreptățite și a exigențelor impuse de art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția europeană a drepturilor omului și a libertăților fundamentale, instanța de apel a dispus determinarea prin expertize tehnice a valorii bunurilor supuse operațiunii de compensare. Într-adevăr, în primă instanță, amplasamentul nu a fost complet individualizat și nici stabilită valoarea terenului în compensare, însă apelantul-pârât nu a formulat critici sub acest aspect, curtea fiind investită numai prin motivele de apel din declarație. Amplasamentul terenului într-o pretinsă zonă comercială, cât și faptul că este închiriat nu sunt elemente determinante în stabilirea măsurii reparatorii în modalitatea compensatorie. Curtea a reținut că terenul aparținea domeniului privat al municipiului, nu era afectat de utilități sau servituți legale, nefiind exclus prin lege de la atribuirea în fizic ca urmare a compensării.

Sub aspect valoric și al ordinii priorității măsurilor reparatorii ce pot fi acordate, prevăzute în legea specială, curtea a constatat că sunt îndeplinite toate condițiile impuse, avându-se în vedere că, prin închiriere, apelantul a dispus numai asupra folosinței ca dezmembrământ al dreptului de proprietate, iar cel ce deține terenul este reclamantul din prezenta cauză, teren pe care a edificat și o construcție al cărei proprietar este.

Pentru considerentele expuse, curtea de apel a respins apelul, în temeiul art. 296 C. proc. civ.

4. Interpretarea sintagmei „construcții noi”, prevăzută de art. 11 alin. (3) din Legea nr. 10/2001

Legea nr. 10/2001, art. 11 alin. (3)

Sintagma „construcții noi” cuprinsă în conținutul art. 11 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 nu poate fi interpretată restrictiv, cu referire doar la acele construcții edificate în scopul atingerii scopului exproprierii.

Analiza de conținut a textului relevă că noțiunea „construcții noi” folosită de legiuitor nu este identică cu cea de „lucrări pentru care s-a dispus exproprieră”, atâta timp cât doar aceste din urmă