

R O M Â N I A
JUDECĂTORIA ORADEA
SECȚIA CIVILĂ
JUDEȚUL BIHOR
DOSAR NR. 14660/271/2011

SENTINȚA CIVILĂ NR. 1708/2018
Ședința publică din data de 19 martie 2018

Completul compus din:
PREȘEDINTE: POPA FLORIN VIOREL
GREFIER: NEAGA AURICA

Pe rol fiind cauza civilă privind pe reclamanții BABĂU IOAN LIVIU și BABĂU MARIA KORNELIA în contradictoriu cu pârătele SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM CONSUMCOOP GIRISU DE CRIS și COMUNA GIRISU DE CRIS, având ca obiect prestație tabulară.

La apelul nominal făcut în cauză, în ședință publică, nu se prezintă nimeni.

Procedura este legal îndeplinită fără citarea părților.

S-a făcut un scurt referat al cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Se constată că pârâta Comuna Girisu de Cris a depus la dosar concluzii scrise.

Dezbaterile și concluziile pe fond ale părților sunt consemnate în încheierea de ședință din data de 19.02.2018, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 05.03.2018, apoi pentru azi, 19.03.2018.

**JUDECĂTORIA
DELIBERÂND:**

Constată că prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 04.08.2011, timbrată cu taxa judiciară de timbru de 90 lei, reclamanții BABĂU IOAN LIVIU și BABĂU MARIA KORNELIA în contradictoriu cu pârătele SOCIETATEA COOPERATIVĂ DE CONSUM CONSUMCOOP GIRIȘU DE CRIȘ și COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ, au solicitat pronunțarea unei hotărâri prin care să se constate că pe terenul cu nr. top. 1206/11 Girisu de Criș, proprietatea pârătei de rd. 2, există o construcție reprezentând fosta clădire Birou MCC, anexă la Depozitul MCC, proprietatea pârătei de rd. 1, edificată înainte de anul 1990, având suprafața construită de 18,21 mp, să se dispună notarea construcției în cartea funciară, potrivit documentației cadastrale vizate de Oficiul Județean de Cadastru Bihor sub nr. 7072/2002, să se constate că reclamanții sunt proprietari asupra acestei construcții, cu titlu de cumpărare, să se dispună intabularea dreptului de proprietate al reclamanților în cartea funciară, să se constate că reclamanții au un drept de folosință asupra terenului aferent construcției, proprietatea reclamanților, în suprafață de 1595 mp, potrivit delimitării făcute prin Planul cadastral vizat de Oficiul Județean de Cadastru Bihor sub nr. 7072/2002, ca o componentă a dreptului de suprafață, să se dispună notarea acestui drept în cartea funciară nou înființată în acest sens.

În motivare, s-a arătat că reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției reprezentând în natură fosta clădire Birou MCC, anexă la Depozitul MCC din loc. Girisu de Criș, prin cumpărare la licitație publică în data de 29.11.2002, potrivit procesului-verbal înregistrat de pârâta de rd. 1 sub nr. 56/29.11.2002. În aceeași dată s-a întocmit și

Pe de altă parte, în contractul de vânzare-cumpărare, biroul ce constituie anexa la depozit nu este identificat corect topografic, atât depozitul cât și anexa fiind amplasate pe parcele diferite. Acesta a fost și motivul pentru care OCPI Bihor, prin încheierea nr. 24779/05.05.2009, a respins cererea de întabulare a reclamanților având ca obiect construcția din litigiu.

În ceea ce privește capătul de cerere având ca obiect constatarea unui drept de suprafață, s-a arătat că acesta este inadmisibil. Potrivit reglementărilor anterioare Noului Cod civil, dreptul de suprafață poate fi constituit prin convenție, legat, uzucapiune și lege. Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 57/29.11.2002, încheiat între reclamanți și pârâta Consumcoop, reclamanții au dobândit exclusiv un drept de proprietate asupra biroului MCC și nicidecum un drept de suprafață asupra terenului proprietatea pârâtei, pentru care ar fi trebuit încheiat eventual un contract separat și cu pârâta pentru a-și da acordul cu privire la folosința terenului pe care-l are în proprietate. Mai mult, în cuprinsul contractului este inserată clauza prin care se arată că reclamanții „declară totodată că înțeleg că terenul aferent nu face obiectul tranzacției, acesta fiind proprietatea Comunei Girișu de Criș”. Dreptul de suprafață nu se putea constitui decât cu acordul proprietarului terenului pe care se află supraedificatul, în speță, cu acordul pârâtei. Acest acord nu a fost dat niciodată, neexistând vreo convenție între pârâtă și reclamanți cu privire la folosința terenului. Demersurile reclamanților sunt nelegale, deoarece se tinde la constituirea unui drept de suprafață prin hotărâre judecătorească, ceea ce este inadmisibil. În acest sens s-a pronunțat Curtea Europeană a Drepturilor Omului, care a cenzurat posibilitatea dobândirii dreptului de suprafață prin hotărâre judecătorească, statuând că recunoașterea dobândirii dreptului de suprafață pe cale judiciară a reprezentat o încălcare a dispozițiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție (cauza Bock și Palade contra României). Astfel, Curtea a apreciat că simplul fapt de a ridica o construcție pe terenul altuia, chiar cu o totală bună-credință, constructorul având astfel convingerea că este proprietarul terenului pe care construiește, nu ar fi de natură să conducă la recunoașterea unui drept de suprafață în favoarea celui care construiește pe terenul care nu este proprietatea sa, în absența posibilității aplicării unuia dintre modurile de dobândire a acestui drept amintite (contract, lege, prescripție).

Un alt motiv de inadmisibilitate a capătului 4 de cerere îl constituie faptul că, în prezent, terenul este dat în concesiune pârâtei de rd. 1, așa cum rezultă din contractul de concesiune nr. 1990/07.06.2002, iar contractul este în derulare, fiind încheiat pe o durată de 25 de ani. Fiind concesionat, constituirea unui drept de suprafață nu este posibilă.

Cererea este inadmisibilă, în condițiile în care reclamanții nu fac dovada unui drept de proprietate asupra construcției, deoarece condițiile de admisibilitate a dreptului de suprafață cer existența a doi proprietari: unul asupra terenului și altul asupra construcției.

În drept, au fost invocate prevederile art. 21 din Legea nr. 7/1996, art. 115 C.pr.civ.

Prin cerere reconvențională (f.80-81 vol. I), pârâta Comuna Girișu de Criș în contradictoriu cu reclamanții-pârâți reconvenționali Babău Ioan Liviu și Babău Maria Kornelia, a solicitat pronunțarea unei hotărâri prin care, în principal, să se constate dreptul de proprietate la reclamantei reconvențional asupra imobilului din litigiu, în natură reprezentând o anexă în suprafață de aproximativ 16 mp, situată în com. Girișu de Criș, satul Tărian, amplasată pe terenul reclamantei reconvențional, drept de proprietate pe care l-a dobândit în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și, pe cale de consecință, să se dispună atribuirea anexei pe seama reclamantei reconvențional cu obligarea la plata contravalorii materialelor încorporate pe seama reclamanților-pârâți reconvenționali, în subsidiar, să fie obligați pârâții reconvenționali de a-și ridica construcție de pe terenul proprietatea reclamantei reconvențional, pe cheltuiala lor, cu obligarea acestora de a-i achita reclamantei reconvențional despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului, iar, în caz de refuz, reclamanta reconvențional să fie autorizată de a demola construcția pe cheltuiala reclamanților-pârâți reconvenționali.

În motivare, s-a arătat că pârâții reconvenționali au dobândit construcția din litigiu prin vânzare la licitație publică, fără terenul aferent, care a rămas în proprietatea reclamantei reconvențional, în ciuda faptului că aceștia cunoșteau faptul că reclamanta-reconvențional este proprietara terenului, astfel că pârâții-reconvenționali sunt dobânditori de rea-credință.

Abuzând de faptul că terenul este împrejmuit cu gard de sârmă, numitul Babău Ioan Liviu, a cărui soție este angajată pârâtei, de convență cu conducerea pârâtei, depozitează pe terenul reclamantei tractoare, remorci, caii acestei familii sunt lăsați tot pe acest teren, cu alte cuvinte, terenul nu mai folosește de mult pârâtei pentru exercitarea obiectului său de activitate, așa cum a susținut cu ani în urmă la data când a cerut concesionarea terenului.

În drept, au fost invocate prevederile art. 480, 494 C.civ.

Prin întâmpinare (f.34-38), pârâta a solicitat respingerea cererii ca nefondată.

În motivare, s-a arătat că construcția reprezentând depozit MCC constituie proprietatea pârâtei, dobândită prin construire și constatată ca atare în baza unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile. Chiar dacă această construcție este amplasată pe terenul reclamantei, acest fapt nu dă dreptul proprietarului terenului de a cere ridicarea supraedificatelor, determinat de faptul că nu s-a plătit contravaloarea lipsei folosinței terenului ocupat de construcție.

Contractul de concesiune nr. 1990/2002 este încă în vigoare, cu privire la acesta neputând opera rezilierea de plin drept în baza unui pact comisoriu de ultim grad, cum invocă reclamanta. Prin adresa nr. 311/24.01.2013, emisă de reclamantă și adresată pârâtei, i se aduce la cunoștință intenția concedentului de modificare a contractului de concesiune menționat anterior în funcție de situația actuală a terenurilor aferente construcțiilor deținute de pârâtă. Tot astfel, prin adresa nr. 315/24.01.2013 reclamanta îi aduce la cunoștință pârâtei modificările la acest contract de concesiune privitoare la suprafețele terenurilor aparținând domeniului privat al comunei, dintre care pentru terenul aferent depozitului MCC propune suprafața de 1005 mp față de 1500 mp, cât a fost stabilit inițial prin contract. Or, nu se poate vorbi de o modificare a unui contract cu privire la care se susține că ar fi încetat anterior emiterii acestei adrese.

Părțile nu au convenit asupra unui pact comisoriu de gradul IV, care să permită concedentului rezilierea unilaterală a contractului, acesta fiind obligat să înainteze unele notificări prealabile (incompatibile cu rezilierea de plin drept a contractului) și în final să se adreseze în scopul constatării rezilierii contractului instanței competente. Or, nici reclamanta, nici Consiliul Local, concedentul, nu a înțeles să investească instanța în prealabil cu acest capăt de cerere.

Deși reclamanta invocă drept cauză de reziliere a contractului neplata prețului concesiunii, aceasta nu a emis facturile necesare, în baza cărora pârâta să achite redevența pretinsă. Potrivit pct. 3.1 și 3.2 din contract, prețul concesiunii este de 1.000 lei ROL, adică 0,1 lei după denominare, pentru un metru pătrat pe an, care se indexează anual cu coeficientul de inflație, însă reclamanta nu i-a comunicat pârâtei și nu a emis niciun act pentru suma pe care avea-o de plată în fiecare an, astfel că pârâta nu a putut efectua această plată. Cu toate acestea, la data de 27.12.2012 pârâta a achitat reclamantei suma de 1000 lei, cu titlu de concesiuni, potrivit chitanței seria C, nr. 5201/27.12.2012, iar la data de 04.06.2013 a achitat suma de 2.000 lei, cu titlu de concesiune teren, așa cum reiese din chitanța seria C, nr. 2854/04.06.2013, pentru ca la data de 15.10.2013 să mai achite suma de 897 lei tot pentru concesiune teren, conform chitanței seria C, nr. 4586/15.10.2013. Prin urmare, cu toate că prin adresa nr. 366/29.01.2013 reclamanta Comuna Girișu de Criș, prin Primar, în condițiile în care concedentul din contractul de concesiune este Consiliul Local Girișu de Criș, i-a comunicat pârâtei „rezilierea de plin drept ca urmare a neachitării valorii contractului” până la data de 30 iunie a anului în curs (deși cu 5 zile înainte pârâta a fost convocată pentru modificarea aceluiași contract pârâta avea achitată concesiunea în anul 2012, iar pentru anul 2013 aceasta avea scadența la 30 iunie și a fost achitată în 4 iunie și apoi în octombrie 2013), nu se poate vorbi de o reziliere a contractului pentru neplata concesiunii. Clauzele menționate la art. 7, pct. 1, alin. 4 din contractul de concesiune, invocate de reclamantă, nu sunt aplicabile în speță, întrucât prin semnarea contractului pârâta nu s-a obligat la realizarea niciunei investiții. Faptic, construcția pârâtei a fost edificată cu mult înainte de preluarea terenului în concesiune, contractul fiind încheiat tocmai ca urmare a existenței acestei clădiri, pentru terenul aferent bunei utilizări a acesteia și nu invers.

În motivare, s-a arătat că prin art. 5.1 din contractul de concesiune, părțile au stabilit un pact comisoriu de gradul IV, potrivit căruia, în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale, contractul se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau orice altă formalitate prealabilă.

În situația în care se constată că părțile nu au stabilit pactul comisoriu de gradul IV, s-a arătat că, în varianta reținerii pactului comisoriu de gradul III, reclamanta și-a îndeplinit obligația stipulată în art. 5/5, alin. 4, în sensul că a notificat pârâta de rd. 1 cu privire la încetarea contractului pentru neplata prețului concesiunii la termenul scadent.

Chitanța nr. 2854/04.06.2013 reprezintă contravaloarea plății concesiunii pe o perioadă de 3 ani anterior, 2010, 2011 și 2012, or, întârzierea pârâtei în executarea obligațiilor contractuale a condus la luarea hotărârii de reziliere a contractului. La data de 29.01.2013 pârâta de rd. 1 figura în evidențele contabile ale reclamantei cu un debit în valoare de 3.249 lei, rezultat din prețul concesiunii și al accesoriilor aferente anilor de întârziere.

Referitor la criticile că reclamanta nu ar fi emis facturile necesare, în baza cărora pârâta de rd. 1 să achite redevența, s-a arătat că, potrivit art. 3/3.3 din contractul de concesiune, prețul concesiunii se achită în numerar până la data de 30 iunie a anului în curs la casieria Primăriei Girișu de Criș.

Referitor la adresele reclamantei înregistrate sub nr. 311 și 315/24.01.2013, s-a arătat că, dintr-o eroare de tehnoredactare, s-a strecurat în cuprinsul adresei cuvântul „modificare” a contractului de concesiune, în loc de „încheiere” contract de concesiune, modificarea se referă la suprafețele de teren aferente spațiilor, cât și la faptul că o parte din terenurile aparținând com. Toboliu, Cheresig, nemaifăcând parte din unitatea administrativ-teritorială a com. Girișu de Criș, nu mai puteau forma obiectul vreunui contract de concesiune semnat de reclamantă. Pârâta de rd. 1 nu mai are nevoie de acest teren pentru realizarea obiectului său de activitate și cum pârâta de rd. 3 este angajata Consumcoop, au hotărât a-l lăsa în folosința pârâților fără niciun just titlu.

În ceea ce privește acțiunea în revendicare și lipsa folosului de tras, s-a arătat că pârâții Babău folosesc întreaga suprafață de teren de 1500 mp fără acordul reclamantei, suprafață de teren care excede folosinței normale a barăcii, fiind atrasă răspunderea civilă delictuală a acestora pentru fapta proprie. Reclamanta a avut posibilitatea să dea cu titlu de chirie suprafața de teren din litigiu pe seama unor societăți de construcții pentru depozitarea materialelor de construcții pe perioada derulării lucrărilor de apă, canalizare efectuate în com. Girișu de Criș, dar accesul reclamantei la imobil a fost restricționat, urmare a punerii lacătului pe poarta de acces de către pârâții de rd. 2 și 3. Aceștia s-au exprimat verbal în mai multe rânduri că nu vor permite accesul reclamantei pe terenul acesteia, întrucât pârâții intenționează să-și facă o stație de produs betoane și au nevoie de întreaga suprafață de teren de 1500 mp. Faptul că pârâții de rd. 2 și 3 au un contract de închiriere cu pârâta de rd. 1 pentru folosința barăcii metalice nu înseamnă că aceștia își pot permite a folosi în mod continuu terenul proprietatea reclamantei, fără just titlu.

Cu referire la capătul de cerere privind constatarea accesiei imobiliare artificiale asupra construcției metalice, proprietatea pârâtei de rd. 1, s-a arătat că această baracă nu poate fi asemuită unei construcții în adevăratul sens al cuvântului, baraca este confecționată din tablă, nu are fundație, poate fi demontabilă fără niciun fel de costuri din partea pârâtei și în aceeași manieră se poate proceda cu gardul, care este extrem de vechi și ușor de strâns (sârmă).

În drept, au fost invocate prevederile art. 1357, 1385, alin. 1, 4 C.civ., art. 139 C.pr.civ., art. 3/3.3, art. 5/5.1 din contractul de concesiune, art. 451 C.pr.civ., art. 563 C.civ.

La termenul de judecată din data de 25.05.2015 instanța a respins excepția autorității de lucru judecat, excepția prematurității capătului de cerere privind compensarea sultelor, excepții invocate de pârâta Societatea Cooperativă de Consum Girișu de Criș, și a unit cu fondul excepția prescripției dreptului material la acțiune, invocată de aceeași pârâta.

La prezentul dosar a fost atașat dosarul nr. 1893/271/2005 al Judecătoriei Oradea.

obiectului de activitate al acesteia, până la data vânzării construcției către reclamanți. Prin sentința civilă nr. 231/2007 a Judecătoriei Oradea s-a reținut că pârâta de rd. 1 a construit toate mijloacele fixe aflate în patrimoniul său din fonduri aparținând fostelor forme de organizații cooperatiste, a căror succesoare în drepturi este pârâta de rd. 1.

În ceea ce privește capătul de cerere privind constatarea unui drept de folosință asupra terenului aferent acestei construcții, instanța constată că reclamanții invocă existența unui drept de suprafață în favoarea acestora.

Cu titlu preliminar, instanța apreciază că în speță sunt incidente prevederile Vechiului Cod civil, deoarece, potrivit prevederilor art. 68 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, dispozițiile art. 693-702 din Codul civil nu se aplică drepturilor de suprafață constituite înaintea intrării în vigoare a Codului civil.

Dreptul de suprafață reprezintă acel drept ce constă în dreptul de proprietate pe care-l are o persoană denumită suprafațiar, asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări care se află pe o suprafață de teren ce aparține unei alte persoane, teren asupra căruia suprafațiarul va avea un drept de folosință. În cazul dreptului de suprafață, suntem în prezența unei suprapunerii a două drepturi ce aparțin la doi proprietari diferiți: dreptul proprietarului asupra terenului și dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor, plantațiilor și altor lucrări pe care el le-a făcut pe acel teren, la care se adaugă un element în plus: dreptul suprafațiarului de a folosi terenul proprietatea altuia, pe baza căruia el a construit, a plantat sau a efectuat o anumită construcție, plantație sau lucrare proprietatea lui.

Dreptul de suprafață constituie o derogare de la regula înscrisă în art. 492 C.civ. 1864, potrivit căruia orice construcție, plantație sau lucru în pământ sau asupra pământului sunt prezumate a fi făcute de către proprietarul acelui pământ, cu cheltuielile sale, și că sunt ale lui, până se face dovada contrară.

Dreptul de suprafață poate fi constituit prin convenția părților, prin legat, prin uzucapiune sau prin lege. Cel mai adesea, dreptul de suprafață se constituie prin acordul părților, obiectul acestuia fiind dreptul pe care-l constituie proprietarul unui teren pentru suprafațiar de a construi, planta sau executa alte lucrări pe acel teren, care să fie proprietatea suprafațiarului.

Așa cum s-a reținut în considerentele sentinței civile nr. 2231/2007, pronunțată de Judecătoria Oradea în dosarul nr. 1893/271/2005, pârâta de rd. 1 a construit toate mijloacele fixe aflate în patrimoniul său din fonduri aparținând fostelor forme de organizații cooperatiste, a căror succesoare în drepturi este pârâta de rd. 1.

Potrivit disp. art. 1 din Decretul nr. 133/1949 privind reglementarea transmiterii unor bunuri imobile proprietatea statului către unitățile cooperatiste, *„terenurile proprietatea statului, aflate în administrarea comitetelor executive ale sfaturilor populare, necesare pentru construcții unităților cooperatiste, pot fi transmise fără plată și fără termen în folosință acestora, prin decizia comitetului executiv al sfatului popular regional, respectiv a Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Capitalei, date la propunerea comitetului executiv al sfatului popular deținător al terenului. Decizia va cuprinde denumirea unității ce primește terenul, dimensiunile și așezarea acestuia, felul și dimensiunile clădirii ce urmează a se construi pe teren, precum și termenul începerii și terminării construcțiilor. Unitatea căreia i se atribuie terenul se va angaja în scris să respecte condițiile prevăzute în decizie. Termenul de executare a construcțiilor poate fi prelungit de către organul care a dispus transmiterea terenului”*.

Acest act normativ a fost abrogat de Legea nr. 7/1998.

Potrivit art. 107 din Legea nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperației, *„terenurile transmise în folosință pe durată nedeterminată și fără plată în vederea realizării de construcții pentru activitatea organizațiilor cooperației de consum și meșteșugărești, precum și a asociațiilor cooperatiste, existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate și pe care au fost realizate construcții conform legii, își mențin acest regim juridic pe toată durata existenței construcțiilor respective sau până la trecerea lor, cu plată, în proprietatea societății cooperative.”*

la ideea că lucrul principal este terenul și că, prin accesiune, proprietarul terenului devine și proprietar al construcției sau al plantației, în virtutea principiului *superficies solo cedit*.

Așa cum s-a arătat anterior, reclamantii nu au dobândit un drept de suprafață asupra terenului pe care este edificată construcția cumpărată de aceștia și a terenului aferent acesteia, deoarece nu au prezentat o convenție în acest sens, iar pârâta Consumcoop Girișu de Criș a dobândit un drept de folosință special asupra terenului, în virtutea legii, drept care însă nu poate fi asimilat dreptului de suprafață.

Prevederile art. 494 C.civ. 1864 sunt incidente numai în situația în care lucrările, plantațiile sau construcțiile nu au fost efectuate în temeiul unei convenții încheiate între proprietarul terenului și constructor. Or, reclamantii nu au prezentat o astfel de convenție, astfel că instanța apreciază că în speță devin incidente aceste prevederi legale.

Raporturile juridice dintre părțile implicate în această operațiune sunt diferite, după cum constructorul este de bună-credință sau de rea-credință.

Este constructor de rea-credință cel care ridică o construcție pe un teren despre care știe că nu este proprietatea sa.

Este adevărat că pârâta Consumcoop Girișu de Criș a edificat construcția din litigiu, deși știa că terenul pe care a fost edificată nu este proprietatea acesteia, însă acest aspect nu denotă rea-credință a acestei pârâte, câtă vreme construcția a fost edificată pe terenuri atribuite de autoritățile locale în acest sens, în temeiul art. 1 din Decretul nr. 133/1949. Astfel, instanța apreciază că pârâta este un constructor de bună-credință.

În ceea ce-i privește pe reclamantii, aceștia nu pot fi considerați constructori, deoarece nu au construit biroul MCC, ci l-au cumpărat prin vânzare la licitație publică de la pârâta Consumcoop Girișu de Criș.

Atunci când constructorul este de bună-credință, în mod obligatoriu proprietarul terenului devine și proprietarul construcției, fără a putea cere dărâmarea acesteia sau ridicarea lucrărilor efectuate. Dar, pentru a nu se îmbogăți pe seama constructorului, proprietarul terenului va trebui să-l despăgubească, proprietarul terenului având dreptul să opteze între plata contravalorii materialelor și a prețului muncii sau plata unei sume egale cu sporul de valoare dobândit de teren.

Instanța constată că reclamanta reconvențional a optat pentru plata contravalorii materialelor și a prețului muncii.

Prin Raportul de contraexpertiză tehnică în construcții efectuat de către experții Mancia Aurora, Sabău Eugen și Tirla Alexandru (f.172-179, vol. I) s-a stabilit că valoarea materialelor încorporate în construcția reprezentând biroul MCC este de 8170 lei, iar valoarea de piață a edificatului este de 10.410 lei. Deoarece comisia de experți a stabilit, separat, doar valoarea materialelor încorporate, fără a indica, separat, și prețul muncii, instanța apreciază că reclamantii sunt îndreptățiți la plata sumei de 10.410 lei.

Deoarece instanța nu a stabilit dreptul de suprafață în favoarea reclamantilor asupra terenului aferent construcției din litigiu, instanța apreciază că reclamanta reconvențional nu este îndreptățită la despăgubiri pentru lipsa de folosință a terenului, de altfel, acest capăt de cerere a fost formulat, în subsidiar, în situația în care se va respinge primul capăt de cerere, or acesta a fost admis.

Pentru aceste motive, în temeiul art. 494 C.civ. 1864 instanța va admite cererea reconvențională formulată de pârâta-reclamantă reconvențional Comuna Girișu de Criș, în sensul că va constata dreptul de proprietate al reclamantei reconvențional asupra construcției din litigiu, în natură reprezentând biroul MCC, situat în com. Girișu de Criș, satul Tărian, amplasată pe terenul reclamantei reconvențional cu nr. top. 1206/11 Girișu de Criș, drept de proprietate pe care l-a dobândit în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și, pe cale de consecință, va dispune atribuirea construcției pe seama reclamantei reconvențional cu obligarea acesteia la plata în favoarea reclamantilor-pârâți reconvențional a sumei de 10.140 lei.

Având în vedere că acțiunea reclamantilor privind dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției din litigiu a fost paralizată de admiterea cererii reconvenționale, instanța va respinge ca nefondată cererea reclamantilor.

contractului de concesiune se prevede la art. 2.2 că obiectul acestuia îl constituie terenurile aferente construcțiilor deținute de concesionar pe raza com. Girișu de Criș.

În ceea ce privește neachitarea de către concesionar a prețului concesiunii, invocată de reclamantă, instanța reține că părțile au stipulat în contract, la art. 3 că prețul concesiunii este de 1000 lei ROL/mp/an, acest preț se indexează anual cu coeficientul de rată a inflației comunicat de Comisia națională de statistică. Prețul concesiunii se achită în numerar până la data de 30 iunie a anului în curs, la casieria primăriei Girișu de Criș, iar întârzierile la plata ratelor anuale atrag penalități de 0,1%/lună din suma datorată. Neplata ratei anuale în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea prezentului contract, fără nicio acțiune în instanță din partea concedentului.

Instanța constată că pârâta Consumcoop Girișu de Criș a achitat prin chitanța seria C, nr. 5201/27.12.2012 către Comuna Girișu de Criș suma de 1.000 lei, reprezentând concesiuni (f.43), prin chitanța seria C, nr. 2854/04.06.2013 a achitat suma de 2.000 lei, reprezentând concesiune teren (f.44), iar prin chitanța seria C, nr. 4586/15.10.2013 a achitat către Comuna Girișu de Criș suma de 897 lei, reprezentând taxă chirie (f.45). Deși reclamanta susține că la data de 29.01.2013 pârâta de rd. 1 figura în evidențele contabile ale reclamantei cu un debit în valoare de 3249 lei, rezultat din prețul concesiunii și al accesoriilor aferente anilor de întârziere, iar pârâta de rd. 1 achita reclamantei două categorii de plăți, concesiunea și impozitul pe clădiri, din cuprinsul chitanțelor menționate anterior reiese că acestea se referă la contravaloarea concesiunii terenurilor, toate chitanțele având același cod din clasificția bugetară, 21.300205, iar chitanțele din anii 2013 se refereau la datoriile curente ale pârâtei de rd. 1 față de reclamantă, nu la restanțe sau accesorii. Astfel, instanța apreciază că pârâta de rd. 1 și-a executat obligația de plată a valorii concesiunii, neputându-se vorbi de o neexecutare culpabilă a acestei obligații din partea pârâtei, iar, dacă reclamanta apreciază că pârâta-concesionară nu a achitat integral redevența, are posibilitatea să solicite pe cale judecătorească executarea integrală a acestei obligații. Rezoluțiunea poate interveni doar în situația în care neexecutarea obligațiilor de către una din părțile contractului sinalagmatic este culpabilă acesteia. În ipoteza unei neexecutări parțiale a contractului, este posibilă rezoluțiunea acestuia, însă obligația neexecutată trebuie să fi fost considerată esențială la încheierea contractului. Instanța constată că, deși, prin notificarea nr. 366/29.01.2013 (f.76), reclamanta a notificat-o pe pârâtă cu privire la rezilierea contractului, ca urmare a neachitării valorii acestuia, nu a indicat valoarea totală a redevenței neachitată de pârâtă.

Mai mult, din depoziția martorei Gherdan Eleonora Eugenia, casiera Com. Girișu de Criș (f.194) reiese că reprezentantele pârâtei de rd. 1, Babău Cornelia și Babău Elena s-au prezentat de 3 ori la ghișeul casieriei pentru a achita contravaloarea concesiunii restante terenului aferent depozitului MCC Girișu de Criș, iar la sfârșitul anului 2014 primarul comunei i-a atras atenția să nu mai încaseze contravaloarea concesiunii pentru terenul menționat anterior, deoarece acest teren se află în litigiu. Martora a mai arătat că pârâta de rd. 1 plătea contravaloarea concesiunii în mod eșalonat, însă niciodată nu era cu plata la zi. De asemenea, martorul Kujbus Nicolae, fost inspector fiscal în cadrul primăriei (f.256), a arătat că până în mai 2013 Consumcoop a achitat contravaloarea concesiunii, însă nu martorul a arătat că nu știe dacă integral sau parțial. Pe perioada cât martorul era angajat la primărie, Consumcoop a înregistrat datorii restante pentru concesiune pentru o perioadă de 3 ani de zile. Martorul a mai arătat că a întocmit modul de calcul al concesiunii datorate de pârâta de rd. 1, așa cum reiese din înscrisul de la f.73 din dosarul cauzei, accesoriile creanței fiind calculate conform Codului fiscal și nu conform contractului de concesiune.

Pentru aceste motive, instanța va respinge capătul de cerere privind constatarea rezilierii de drept a contractului de concesiune nr. 1990/2002.

Referitor la primul capăt de cerere din acțiunea introductivă, privind obligarea pârâtei la ridicarea construcției edificate pe terenul proprietatea reclamantei, constând în construcție ușoară metalică cu destinație depozit MCC, situată pe nr. top. 1206/11 și gardul împrejmuitoar, eliberând terenul prin nivelare și curățire în scopul redării lui în deplină folosință pe cheltuiala pârâtei, iar, în caz de refuz, să fie autorizată reclamanta a le ridica, pe cheltuiala pârâtei, să fie obligată pârâta la plata folosului de tras pentru perioada octombrie 2011 – octombrie 2014

respinge, deoarece a fost respins capătul de cerere privind obligarea pârâtei Consumcoop Girișu de Criș la plata folosului de tras.

Pentru aceste motive, în temeiul art. 494 C.civ. 1864 instanța va admite în parte cererea principală din dosarul conexat cu nr. 24957/271014, în sensul că va constata dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcției din litigiu, în natură reprezentând depozit MCC, amplasată pe terenul reclamantei cu nr. top. 1206/11 Girișu de Criș, drept de proprietate pe care l-a dobândit în temeiul accesiunii imobiliare artificiale și, pe cale de consecință, va dispune atribuirea construcției pe seama reclamantei cu obligarea acesteia la plata în favoarea pârâtei Consumcoop Girișu de Criș a sumei de 26.700 lei.

În ceea ce privește capătul de cerere din precizarea de acțiune privind obligarea pârâților Babău Ioan Liviu și Babău Maria Kornelia să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 1500/4755 mp teren intravilan înscris în CF 50137 Girișu de Criș, nr. top. 1206/11, proprietatea reclamantei, obligarea pârâților la plata despăgubirilor materiale constând în lipsa folosinței terenului menționat anterior pe perioada februarie 2012-februarie 2015, instanța constată că din depozițiile martorilor Meșter Viorel Marin (f.6, vol. II dos. conexat) și Rezik Ladislau (f.24, vol. II dos. conexat) reiese că pârâții Babău folosesc terenul din litigiu, iar accesul la imobil este restricționat prin intermediul unei porți cu un lacăt.

Constituind mijlocul cel mai puternic de apărare a dreptului de proprietate împotriva oricăror atingeri provenite din partea unor terțe persoane, acțiunea în revendicare nu a fost reglementată expres în Codul Civil de la 1864 într-un capitol special. Singurele referințe făcute în acest sens privesc revendicarea mobilă, reglementarea fiind inserată sub titlul prescripției (art.1909-1910 C.civ. 1864). Tocmai de aceea regimul juridic al acțiunii în revendicare imobiliară a fost conturat de doctrină și jurisprudență pornindu-se de la prevederile art. 480 C.civ. 1864.

În sistemul de publicitate al cărților funciare însă, datorită preciziei reglementării juridice a situației imobilelor, domeniul de aplicare a acțiunii în revendicare este restrâns. Concluzia se impune întrucât fiind întemeiat pe identificarea topografică a imobilelor înscrise în colile funciare și pe principiul publicității integrale a drepturilor reale imobiliare, în cadrul acestui sistem drepturile reale imobiliare se constituie, se modifică sau se sting prin înscriere în cartea funciară (art.17 din Decretul –lege nr.115/1938 aplicabil pentru soluționarea diferendului între părți prin prisma principiului *tempus regit actum*).

Tocmai de aceea, în măsura în care un terț se găsește în posesia nelegitimă a unui imobil, proprietarul (persoana care figurează în această calitate în cartea funciară) nu este obligat să promoveze o acțiune în revendicare, ci să ceară pe cale de acțiune posesorie punerea în posesie, cu excepția situației în care a lăsat să treacă un an de la data tulburării sau depozedării.

La această situație se adaugă și cele în care o persoană dobândește un drept real imobiliar fără înscriere în cartea funciară (art.26 din Decretul-lege nr.115/1938), iar imobilul se află în posesia altei persoane. Admiterea acțiunii într-o atare ipoteză presupune însă ca posesorul să nu dețină un titlu opozabil reclamantului.

Soluționarea litigiului nu poate avea în vedere regulile stabilite pe cale doctrinară și jurisprudențială în materia revendicării imobiliare în sistemul de publicitate al registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni, ci cele care se desprind din dispozițiile Decretului – lege nr.175/1938. Concluzia este firească întrucât întreaga construcție amintită (compararea titlurilor sau a posesiei) pornește de la o dificultate de ordin practic: imposibilitatea de a se proba că titlul exhibit emană de la adevăratul proprietar.

O atare dificultate nu este incidentă într-un sistem de publicitate real întrucât, dacă în cartea funciară a fost înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în patrimoniul ei (art. 33 din Decretul- lege nr.115/1938). Fiind vorba de o prezumție *iuris tantum* intermediară, ea nu poate fi răsturnată decât pe calea unei acțiuni în rectificare de carte funciară, al cărei regim este stabilit de art.34 – 37 din același act normativ.

Așa cum reiese din înscrierile din CF 50137 Girișu de Criș, provenit din conversia de pe hârtie a CF 53 Girișu de Criș (f.14, vol. I), pârâta Comuna Girișu de Criș este proprietara

Obligă părțile Babău Ioan Liviu și Babău Maria Kornelia să lase reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie suprafața de 1500/4755 mp teren intravilan înscris în CF 50137 Girișu de Criș, nr. top. 1206/11, proprietatea reclamantei.

Obligă părțile la plata în favoarea reclamantei a sumei de 3330 lei, constând în lipsa folosinței terenului menționat anterior pe perioada februarie 2012-februarie 2015.

Dispune compensarea cheltuielilor de judecată.

Cu drept de apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică, azi, 19 martie 2018.

PREȘEDINTE,
POPA FLORIN VIOREL

GREFIER,
NEAGA AURICA



Red. PFV/21.03.2018

Dact. NA/21.03.2018

Ex. 6

Comunicat cu:

- reclamanții BABĂU IOAN LIVIU și BABĂU MARIA KORNELIA
- părțile SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM CONSUMCOOP GIRISU DE CRIS și COMUNA GIRISU DE CRIS