

RENTĂ BUGETARĂ PENTRU PASIVITATEA CULPABILĂ A PROPRIETARULUI IMOBILIAR



De [Ion Popa](#)

Abstract

In this article, the author examines the increasingly frequent emergence, in the judicial practice, of a certain type of actions located at the borders, on both sides of the border, of the abuse of right and fraud committed by the initiators, but also of the gross negligence of the entitled persons/obliged to settle them, namely, the judges.

The structure and the content of the study reveal the comments on the categories of inactive owners, as well as on the fact that within a more recent practice, the actions for the recovery of possession were dismissed according to irrevocable decisions, based on certain arguments exposed therein.

Finally, the author formulates brief considerations regarding the conations for which, briefly, the actions presented therein were correctly dismissed, in the author's view, in the current judicial practice, as well as some particular references in relation to the consequences of granting such actions and which are of interest.

Keywords: judicial practice; abuse of right; fraud; negligence; inactive owners; actions for the recovery of possession.

Tot mai frecvent, în practica judiciară, și-a făcut apariția un anumit tip de acțiuni aflate la granița, de-o parte și de alta a graniței, a abuzului de drept și a fraudei din partea inițiatorilor, dar și a gravei neglijențe din partea celor îndrituiți/ obligați să le soluționeze, judecătorii.

Aparent, acțiunile sunt justificate. Proprietarul, care și-a redobândit în drept proprietatea imobiliară (terenuri) pe calea legilor speciale de reparație, solicită despăgubiri pentru lipsa de folosință a acestuia de la instituțiile publice care, se susține, folosesc acele terenuri fără titlu. Având dreptul de a se bucura de toate atributele proprietății sale, inclusiv posesia, pare firesc ca entitatea care folosește

bunul proprietatea altuia, fără acordul proprietarului, să fie obligată a plăti contravaloarea folosinței bunului către proprietar. Acesta a fost argumentul în baza căruia astfel de acțiuni au fost admise, fie cu caracter irevocabil, fie doar în primele grade de jurisdicție, fond și apel.

În realitate, acest tip de acțiuni, pe care le vom analiza în continuare, se bazează pe o denaturare a adevărului juridic, pe o inversare a sarcinii probei în procesul civil și pe o translatăre artificială a culpei lipsirii de folosință a bunului de la proprietar către presupusul deținător.

Concret, în urma unor demersuri administrative, reclamanții au obținut recunoașterea dreptului lor de proprietate asupra unor bunuri imobile (terenuri) deținute până la acel moment de diverse entități publice. Constatând că terenurile astfel dobândite, în drept, sunt ocupate și că deținătorii refuză să le elibereze, justificat sau nu, marea majoritate a noilor proprietari, în considerarea unui firesc, dar și obligatoriu, act de minimă diligență, s-au adresat instanțelor de judecată, iar după obținerea unei hotărâri favorabile au procedat la executare, silită sau amiabilă, dobândind astfel și posesia terenului litigios.

Nu asupra acestor ipoteze ne vom opri. Spre deosebire de proprietarii de mai sus, diligenți în apărarea ori recuperarea proprietăților lor, s-au dezvoltat alte două categorii de proprietari, nu doar nediligenți, ci și total pasivi, dar nu în sensul unei pasivități în general dezinteresate, ci agresive, cu pretenția de a li se plăti pasivitatea prin intermediul acțiunilor de mai sus.

O primă categorie de astfel de proprietari o constituie cei care, deși acționează într-o primă etapă în justiție pentru redobândirea bunului și obțin o hotărâre favorabilă, înțeleg să se oprească în acest stadiu, fără niciun demers ulterior de punere în executare a hotărârii judecătorești^[1].

O a doua categorie de proprietari pasivi o constituie cei care nu înțeleg nici măcar să se adreseze justiției pentru revendicarea bunului, înțelegând să solicite periodic din trei în trei ani, pentru a evita sancțiunea prescripției, despăgubiri de la presupusul deținător.

Așa cum arătam, atari acțiuni au fost într-o vreme admise de instanțe, dar într-o practică mai recentă, prin hotărâri irevocabile, acțiunile au fost respinse^[2] pe baza următoarelor argumente.

Pe de-o parte, nu s-a dovedit în niciuna dintre cauze că pârâțul presupus deținător al bunului mai exercită posesia asupra bunului ulterior recunoașterii dreptului noului proprietar sau că a împiedicat în vreun fel pe proprietar să intre în posesia bunului său, prin orice fel de mijloace (pază, împrejmuire, culegere de fructe, etc.).

Pe de altă parte, de la data dobândirii titlului de recunoaștere a dreptului, niciunul dintre proprietari nu a manifestat niciun interes față de intrarea în posesie și, implicit, față de folosirea bunului imobil câștigat. Nu s-au formulat notificări de eliberare a terenului, cereri de executare silită sau o minimă corespondență cu presupusul deținător al bunului, acesta fiind în toate cazurile, instituție publică. De

asemenea, în același sens al pasivității, dar dintr-o altă perspectivă, noul proprietar nu a înțeles nici să inițieze vreun demers de îndeplinire a obligațiilor ce revin oricărui proprietar în legătură cu imobilul dobândit, respectiv marcarea, împrejmuire, igienizare, etc., abandonând, practic, bunul său imobil, fapt care nu l-a împiedicat pe noul proprietar să solicite daune în condițiile de mai sus.

Așa cum arătam, atari acțiuni de despăgubire se învecinează cu abuzul de drept și/sau cu fraudă, dacă ne raportăm la cei care le promovează. Pentru a intra în posesia bunului său, în cazul în care posesorul se opune, proprietarul neposesor nu are la îndemână decât o acțiune în justiție de revendicare a bunului. Este cunoscut că o astfel de acțiune presupune timp și costuri, precum și opoziția de cele mai multe ori justificată a posesorului care poate avea propriile sale pretenții în legătură cu imobilul revendicat. Este la fel de cunoscut că posesia asupra unui teren implică, așa cum aminteam, și o serie de obligații (pază, împrejmuire, igienizare, dezăpezire) care, la rândul lor, implică timp și costuri de întreținere. Pentru a evita atât inconvenientele căii legale a revendicării, unică, de altfel^[3], de clarificare definitivă a raporturilor dintre părți, dar și disconfortul îndeplinirii acelor obligații generate de posesia terenului, noii proprietari preferă să rămână într-o comodă, dar culpabilă pasivitate pe care ulterior o și valorifică sau, cel puțin, încearcă să o valorifice, printr-o acțiune în despăgubire. Am susținut posibilul abuz de drept sau chiar fraudă în promovarea acestui tip de acțiuni în condițiile de mai sus, pentru că, în cunoștință de cauză, reclamantii prezintă o realitate deformată în legătură cu culpa procesuală, invocând drept temei al demersului lor propria pasivitate și lipsa de diligență.

Am arătat, de asemenea, riscul ca judecătorul cauzei să se afle în fața unei grave neglijențe prin admiterea unor acțiuni de natura celor analizate aici. Acest risc se poate materializa sub două forme, *primo*, prin încălcarea art. 249 C. proc. civ. și *secundo*, prin acceptarea culpei proprii a reclamantului ca temei al admiterii acțiunii.

Primo. Potrivit art. 249 C. proc. civ. „*cel ce face o susținere în cursul procesului trebuie să o dovedească*”. În niciuna dintre cauzele de natura celor analizate și care au fost soluționate prin admiterea cererii, dispoziția legală citată nu a fost respectată, luându-se doar act de susținerile reclamantilor că terenul le este ocupat și că pârâții refuză să îl elibereze, fără a li se pretinde reclamantilor și cuvenitele dovezi. Mai mult decât atât, s-a cerut pârâților să dovedească ei neocuparea terenului, producându-se astfel o dublă greșală, atât prin inversarea sarcinii probei de la reclamant către pârât, cât și prin obligarea pârâtului de a dovedi un fapt negativ indefinit.

Secundo. Acceptarea culpei proprii a reclamantului ca temei al admiterii acțiunii semnifică direct și expres încălcarea principiului unanim recunoscut în jurisprudență și doctrină, „*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”, principiu a cărui aplicare nu poate determina decât respingerea acțiunii și nicidecum admiterea acesteia.

Iată pe scurt considerentele pentru care acțiuni de natura celor de mai sus au fost, în opinia noastră, corect respinse în practica judiciară curentă. Vom mai adăuga doar câteva referiri particulare în legătură cu consecințele admiterii unor atari acțiuni și care prezintă interes, credem, chiar dacă exced oarecum temei tratate.

Astfel, am constatat că prin admiterea acțiunilor, reclamantii au obținut anumite despăgubiri care, prin cuantumul și repetabilitatea lor în timp (din trei în trei ani), au depășit cu mult chiar prețul de vânzare al terenului, ajungându-se la situația nefirească pentru bugetul public de a plăti o perpetuă rentă către proprietar, drept presupusă lipsă a folosinței bunului, dar și răsplată a pasivității sale. Evident, bunul rămâne în continuare în proprietatea reclamantului, care, la rândul său, rămâne în continuare în acea pasivitate culpabilă, dar, în același timp, deosebit de eficientă.

Un alt aspect particular se referă la modul de calcul al despăgubirilor. În toate acțiunile admise, despăgubirile au fost acordate pe baza unor tarife de închiriere generice, publicate în ziarele cu specific imobiliar, fără a se cere reclamantului să facă dovada unei oferte concrete pentru terenul său, pe care să o fi refuzat pe motiv că terenul nu ar fi fost liber, ci ocupat, acceptându-se implicit și greșit existența unui prejudiciu virtual și nu cert, ca temei al răspunderii civile a pârâtului.

Am considerat util să formulăm prezentele considerente nu în ideea de a critica sau impune un anumit mod de gândire în spețe de natura celor analizate, ci de a atrage atenția asupra unor riscuri și aspecte care se pot manifesta în astfel de litigii și care pot avea consecințe mai puțin previzibile.

[1] A se vedea în acest sens, exemplificativ, Decizia nr. 396/2015 pronunțată în Dosarul nr. 11306/3/2011 al Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă. Reclamantul a formulat cerere de executare silită, dar numai cu privire la cheltuielile de judecată, nu și cu privire la punerea în posesie asupra imobilului, deși dispozitivul hotărârii judecătorești viza expres și acest aspect. Cu toate acestea, reclamantul s-a considerat ulterior îndreptățit să solicite despăgubiri pentru lipsa posesiei.

[2] A se vedea, Decizia nr. 1104/2015 pronunțată în Dosarul nr. 3543/302/2013 al Curții de apel București, Secția a IV-a Civilă; Decizia nr. 1067/2015 pronunțată în Dosarul nr. 4684/299/2012 al Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă; Decizia nr. 396/2015 pronunțată în Dosarul nr. 11306/3/2011 al Curții de Apel București, Secția a IV-a Civilă.

[3] Acțiunea în revendicare este unica modalitate legală prin care proprietarul neposesor se poate îndrepta împotriva posesorului neproprietar, chiar și în acele situații în care bunul imobil restituit în natură proprietarului prin legile speciale de reparație este ocupat cu amenajări publice imposibil de desființat din motive obiective (blocuri de locuințe, intrarea/ieșirea stațiilor de metrou, intersecții

stradale etc.). Nu vom analiza aici bizareria unor acte administrative emise în baza legilor de reparație imobiliară prin care terenuri ocupate cu amenajări de natura celor enumerate sunt restituite în natură, și nu prin echivalent. Susținem doar că și în aceste situații unica modalitate de recuperare a bunului o constituie acțiunea în revendicare, pentru că potrivit art. 566 C. civ., prin efectul acestei acțiuni, pârâtul poate fi obligat nu doar la restituirea bunului, ci și la despăgubiri „dacă bunul a pierit din culpa sa (a pârâtului – n.a.) ori a fost înstrăinat”. Deși din punct de vedere fizic, nu se poate susține că terenurile astfel revendicate ar fi „pierit”, din punct de vedere juridic, este vădit că terenurile pot fi apreciate ca fiind „pierite ori înstrăinate”, fiind imposibil de restituit în natură, situație ce dă dreptul proprietarului la despăgubirile reglementate de articolul de mai sus, despăgubiri care însă nu reprezintă prestații periodice sub forma închirierii/concesiunii, ci se acordă o singură dată sub formă de preț al imobilului în cauză, calculat la valoarea justă de piață.